

ENQUETE PUBLIQUE



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE



Plan Local d'urbanisme Intercommunal Valant plan de déplacement urbain

Enquête publique organisée du mercredi 19 juin au 26 juillet 2019
Président de la commission d'enquête : Bernard ALEXANDRE (Deux-Sèvres)

RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

➔ Document 1 : - Rapport d'enquête
- Annexes au rapport

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Président de la CDA de La Rochelle.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers

Document 2 : - Conclusions et avis motivés PLUi

Document 3 : - Conclusions et avis motivé Assainissement pluvial

Document 4 : - Conclusions et avis motivé Périmètres délimités des abords

Nous soussignés,

Bernard ALEXANDRE, Président,
Alain PHILIPPE,
Elisabeth BALMAS,

membres de la commission d'enquête, désignés par décisions N° E19000021/86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers en dates des 14 février, 18 mars, 10 mai 2019 en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de La Rochelle en Charente-Maritime, exposons dans le présent rapport les opérations qui ont été conduites pour mener à bien la mission qui nous a été confiée.

SOMMAIRE

1.	<u>PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE ..4</u>	
1.1.	LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi).....	4
1.2.	LE PROJET DE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES.....	7
1.3.	LE PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA).....	8
2.	<u>PROCÉDURE EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE10</u>	
2.1.	LA CONCERTATION.....	10
2.1.1.	Les différents moyens mis en œuvre pour recueillir les avis :	10
2.1.2.	Réunions publiques.....	10
2.1.3.	Les expositions :	10
2.1.4.	Les lettres du plui :	11
2.1.5.	Les suites :	11
2.2.	OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE LA CONSULTATION PREALABLE.....	11
2.2.1.	avis de l'autorité environnementale (mrae)	11
2.2.2.	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	12
2.2.3.	Observations émises par délibération municipales des 28 communes adhérentes à la CDA de La Rochelle.....	20
3.	<u>L'ENQUÊTE PUBLIQUE29</u>	
3.1.	PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	31
3.1.1.	MISSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	31
3.1.2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE	31
3.1.3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	31
3.1.4.	PRÉPARATION ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :	40
3.2.	- CONCLUSION.....	41
4.	<u>- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....42</u>	
4.1.	-LES CONSTATS	42
4.2.	-LES STATISTIQUES	42
4.3.	-OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	43
4.3.1.	Demandes provenant des maires ou des élus	43
4.3.2.	Observations particulières présentées par des institutionnels, professionnels, collectifs etc	48
4.3.3.	Observations relatives au zonage.....	53
4.3.4.	Thèmes Généraux.....	72
5.	<u>CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE104</u>	

1. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

La présente enquête publique concerne le projet de Plan Local d'urbanisme de la communauté d'agglomération de La Rochelle qui rassemble 28 communes adhérentes. Prescrit par une délibération de cette entité en date du 27 février 2014, il constitue un document unique, commun à l'ensemble du territoire de l'agglomération. Conformément à la loi du 12 juillet 2010 dite « loi » Grenelle 2 » ce plan se substituera aux 28 plans locaux d'urbanisme et plans d'occupation des sols communaux actuellement en vigueur sur le territoire de la CDA. Tel qu'il est défini le PLUi tient lieu également de Plan de Déplacement Urbain (PDU). Ce plan est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la communauté d'agglomération intercommunale de La Rochelle pour les dix prochaines années.

Ce document expose clairement le projet global d'urbanisme qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération. Il constitue donc un projet de territoire d'aménagement et de transport qui doit répondre aux objectifs structurants suivants :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.
- La réduction des gaz à effet de serre.

Il comprend des objectifs de développement s'articulant autour de plusieurs axes, avec l'ambition de placer l'évolution du territoire de l'agglomération rochelaise dans une dynamique métropolitaine entre Nantes et Bordeaux. Le projet urbain vise dans ce contexte, à recentrer le développement sur l'unité centrale urbaine, en même temps qu'il s'appuie sur une diversité de typologies dessinant les espaces de ce territoire. La volonté d'accompagner le développement économique et la création d'emplois induite, s'appuie notamment sur le développement de parcs d'activités économiques, en lien, entre autres, avec le réseau de voiries primaires traversant et desservant le territoire de la communauté d'agglomération.

L'attractivité du territoire, sa dimension littorale, l'environnement, la préservation ou l'intégration de l'agriculture comme outil de production sont autant d'axes de développement qui nourrissent et fondent le contenu de ce projet.

Le PLUi doit permettre de satisfaire les besoins de la population (habitat, emploi, services etc) dans une logique de développement durable du territoire. Il s'agit donc de trouver un juste équilibre entre ce développement et les enjeux environnementaux qui caractérisent le territoire. Renouvellement urbain, mixité (urbaine et sociale) et gestion économe du sol (lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles) doivent être pris en compte dans le cadre de ce projet.

Il vise notamment à :

- Construire un projet intercommunal en prenant en compte les phénomènes d'extension de la communauté d'agglomération de la Rochelle, l'évolution des déplacements liés tant à l'emploi qu'aux activités de loisirs, au tourisme entre les différents pôles économiques et touristiques du territoire.

- Mieux appréhender les enjeux environnementaux comme la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des paysages, des espaces protégés du littoral, la sauvegarde de l'agriculture périurbaine, la préservation de la biodiversité et la remise en état des continuités écologiques, la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir des sources renouvelables, etc...
- Faciliter la cohérence et la traduction des orientations communautaires dans les schémas de secteur. La détermination de plans de secteur est une faculté donnée à la communauté et non une obligation.
- Assurer la cohérence des politiques publiques, au sein de ce document opposable aux tiers ; notamment les politiques publiques urbaines, de l'habitat, des déplacements, de l'aménagement et de l'environnement.
- Faciliter la couverture du territoire par des documents à visée intercommunale, par la mutualisation des moyens et le renforcement de l'ingénierie territoriale.

Le PLUi couvrira l'ensemble du territoire des communes, membres de l'EPCI, à l'exception des parties de territoire couvertes par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de La Rochelle.

On notera également les orientations globales du PLUi de la communauté de La Rochelle, à savoir :

- Réduire la place de la voiture,
- Augmenter la qualité de l'accessibilité du territoire avec les projets de contournement ferré, le renforcement de la voirie Nord/Sud (A831).
- Sur l'habitat : rapprocher les habitants du territoire (en particulier les jeunes ménages) et instituer un haut niveau de production d'habitat) : 9 625 logements programmés soit environ plus de 1000 logements par an.

Le PLUi en quelques chiffres

- Population de la CDA de La Rochelle :
 - CDA : 162 781 habitants
 - La Rochelle : 74 998 habitants
 - 7 Communes entre 5 000 et 9000 habitants
 - 20 communes de moins de 5 000 habitants
- Capacité de densification : 8700 logements/10ans construits en intensification (friches, parcelles bâties, bâti mutable), les autres communes (hors unité urbaine centrale et pôles d'appuis) 1700 logements /10 ans ;
- 19000 logements en 10 ans -soit 1700 à 1900/an ;
- Capacité de densification 440ha (220ha habitat et 220ha activité) – consommation moyenne de 44ha/an ;
- Surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AU + 2AU) = 585 ha (478ha en extension – 107 ha en intensification) non comptabilisé les 25ha des STECAL ;
- 5829 logements vacants en 2012 ;

- Création de 3025 logements sociaux ;
- Augmentation du trafic routier de 0.8% ;
- Gens du voyage : création de deux aires de grand passage sur le territoire de la CDA susceptibles d'accueillir 200 caravanes.
- Production d'énergie renouvelable : 888Gwh en 2030 (toutes productions confondues) ;
- Réduction émission de gaz à effet de serre : 40% en 2030 – réduction de moitié l'emprunte carbone en 2030 et neutralité carbone en 2040 ;
- 3000 points pédologiques ont été réalisés sur le territoire, hors zone humide identifiées ;
- 390 ha zones humides délimités (hors marais) - 6 500 ha de marais – les zones humides représentent 6890 ha soit 20.7% du territoire.

Tous ces éléments sont développés dans les documents principaux composant le dossier de PLUi tels que :

- Le rapport de présentation qui contient notamment un diagnostic du territoire, la justification de tous les choix faits par l'agglomération, l'évaluation environnementale ainsi qu'une analyse des capacités de densification. Enfin en ce qui concerne la thématique des déplacements, il contient le bilan du Plan de déplacements urbains ainsi qu'un diagnostic mobilité.
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue la pièce maîtresse du dossier. Il dresse la feuille de route pour les 10 prochaines années avec un cap reposant sur trois chapitres :
 - Mettre en œuvre une ambition de développement supérieur permettant à l'agglomération de prendre sa place dans l'arc Atlantique entre Bordeaux et Nantes ;
 - Mettre en valeur et développer les différentes facettes d'une qualité de vie liée à « l'attractivité » et d'une qualité de vie « vécue au quotidien ».
 - Développer le « bien vivre ensemble » : accueillir et offrir au plus grand nombre les meilleurs services urbains, profiter d'un territoire à taille humaine.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les modalités de prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquelles elles s'inscrivent. Elles sont de deux sortes :
 - Les OAP spatialisées : le PLUi en contient une centaine.
 - Les OAP thématiques : OAP mobilité, OAP paysage et trame verte et bleue, OAP aménagement et construire aujourd'hui, OAP patrimoine bâti, OAP mixité fonctionnelle et OAP activités.
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Il précise les éléments retenus en matière de politique de déplacement de l'Agglo et vient en complément des OAP et du règlement.
- Le règlement : Il est composé de deux documents :
 - Le règlement écrit ;
 - Le règlement graphique.

- Ces documents sont complétés par : les annexes, les servitudes d'utilités publiques, les pièces administratives etc..)

Cette procédure d'enquête publique unique comporte deux autres objets dont l'un traite du schéma d'assainissement des eaux pluviales et l'autre des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques des communes de Esnandes, Lagord, Saint-Rogatien et de Salles-Sur-Mer.

1.2. LE PROJET DE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le schéma d'assainissement des eaux pluviales a pour objet de déterminer les règles spatiales de gestion de ces eaux. Il est réglementé par l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales qui traite des eaux pluviales à la fois par l'aspect quantitatif et qualitatif. En effet, il prévoit que les collectivités territoriales doivent définir des zones dans lesquelles des mesures limitant l'imperméabilisation des sols doivent être prises ainsi que des mesures utiles pour assurer la maîtrise du débit des eaux pluviales et de ruissellement.

Par ailleurs, la collectivité définit des zones où il est nécessaire d'assurer la collecte, le stockage et le traitement de ces eaux.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle est compétente en matière de gestion des eaux pluviales :



Par conséquent, la Communauté d'Agglomération définit dans les dispositions réglementaires du PLUi, la prise en compte pour tout projet de construction ou d'aménagement des préconisations émises par la notice des eaux pluviales située dans le tome 6 « Annexes Sanitaires ». Plus précisément, le zonage d'assainissement des eaux pluviales (plans du tome 6) est bâti sur la mise en place d'une zone blanche et d'une zone bleue.

La zone blanche correspond à des secteurs dans lesquels les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière via des dispositifs adaptés. Si certaines contraintes locales le justifient, les eaux seront stockées sur la parcelle puis rejetées à débit régulé dans le réseau de collecte existant.

La zone bleue, quant à elle, correspond à des secteurs potentiellement sensibles au « risque d'inondation par remontée de nappe ».

Dans ce cas, le pétitionnaire est invité à s'assurer de la capacité d'infiltration du sol qui peut être limitée en cas de remontée de nappe. A défaut d'études locales, les éléments techniques ayant servi à l'élaboration des plans sont issus d'une étude nationale avec une approche « sécuritaire ». Ces zones sont délimitées dans les plans situés dans le tome 6, pièce 6.3.2. La notice annexée aux plans de zonage donne des recommandations aux pétitionnaires qui réalisent des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Il s'agit seulement de préconisations d'études techniques pour aider et orienter les pétitionnaires dans la gestion des eaux pluviales, il ne s'agit pas de pièces demandées dans le cadre des instructions des autorisations d'urbanisme.

Le cahier de prescriptions techniques est plutôt destiné aux maîtres d'œuvre et entreprises réalisant des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le PLUi représente un périmètre pertinent pour la mise en place d'un tel zonage dans la mesure où il envisage une prise en compte globale des enjeux en amont et en aval.

Ces zones ne peuvent être délimitées qu'après enquête publique dans le respect des conditions de l'article L123-1 du code de l'environnement et peut se faire concomitamment à l'enquête publique relative au projet de PLUi tenant lieu de PDU.

1.3. LE PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables modifie plusieurs dispositions dans le domaine du patrimoine. Il définit en particulier la procédure de création d'un PDA : Projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques et le régime des travaux applicables aux immeubles situés dans ce périmètre.

Le PDA est créé par décision de l'Autorité Administrative sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, après Enquête Publique.

Le Code de l'Urbanisme, partie législative, section 4 abords, Article L621-30 en précise les données :

1- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

2- La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'Autorité Administrative dans les conditions fixées à l'article L631-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti, visible du monument historique, ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 m de celui-ci. La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques, d'un immeuble partiellement protégé. La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L.631-2. Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article. 341-1 de Code de l'Environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

Le projet de PDA est instruit en même temps que l'élaboration du PLUi et le Commissaire Enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des Monuments historiques concernés et le résultat de cette consultation figure dans le rapport du Commissaire Enquêteur dont les conclusions motivées sont soumises à nouveau au Préfet et à l'Autorité compétente pour modifications éventuelles

Le projet de PDA concerne les communes d'ESNANDE, LAGORD, LA JARRIE, SAINT ROGATION et SALLES SUR MER.

C'est donc à ce titre que la communauté d'agglomération de La Rochelle a diligenté la présente procédure d'enquête publique unique.



2. PROCÉDURE EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. LA CONCERTATION

Le PLUi concerne tous les habitants de l'Agglomération de LA ROCHELLE. Pour cela une concertation a eu lieu tout au long de la procédure d'élaboration, depuis la délibération de prescription jusqu'à la définition du projet.

Dès 2014, la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE a défini les modalités de la concertation qu'elle souhaite mettre en œuvre avec la population.

Vingt-deux réunions publiques ont été organisées aux étapes clés de l'élaboration du document. Des réunions et ateliers thématiques ont aussi été organisés. Plusieurs expositions ont eu lieu présentant l'état d'avancement du projet. Un registre de concertation a été ouvert dans les locaux de la Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres. Enfin, des éléments d'information ont été mis à disposition sur le site internet de l'agglomération.

2.1.1. LES DIFFERENTS MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR RECUEILLIR LES AVIS :

- Un registre de concertation a été ouvert pour recueillir les remarques et les avis la population dans les locaux de la Communauté d'agglomération (6 rue St Michel à La Rochelle et 16 rue de Vaucanson à Périgny), et dans les mairies des 28 communes membres ainsi que dans les trois mairies annexes de la ville de La Rochelle, aux heures habituelles d'ouverture.
- La population pouvait aussi adresser ses observations par courrier à : La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Services Etudes urbaines, 6, rue Saint-Michel, CS 41287 17086 LA ROCHELLE CEDEX 2
- Des réunions d'échanges et de concertation se sont également tenues tout au long de la procédure.

2.1.2. REUNIONS PUBLIQUES

Entre le 6 novembre et le 21 décembre 2017, 14 réunions publiques consacrées au futur PLUi ont été organisées dans les communes de l'agglomération et ont réuni plus de 2 500 personnes. Si de nombreux thèmes ont été évoqués, les principales remarques/questions ont porté sur les sujets suivants : la cohérence de nos politiques publiques, entre désir de réduire l'étalement urbain et offre de transport en commun, le trafic automobile dans l'agglomération, l'usage du train, le développement des pistes cyclables, l'offre de stationnement, la densification et le respect du cadre de vie, la cohabitation ville – campagne, la transition énergétique et le développement de l'éolien, le tracé du contournement ferré nord, la justification des zonages...

2.1.3. LES EXPOSITIONS :

Tout au long de l'élaboration du PLUi, différentes expositions ont été réalisées afin d'informer sur l'état d'avancement aux grandes étapes du projet :

- La 1ère exposition portait sur le diagnostic du territoire et les premiers enjeux.
- La 2ème portait sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi.
- La 3ème exposition proposait en complément un regard croisé sur les paysages du territoire avec une présentation du diagnostic du Cabinet d'études l'Atelier de l'Empreinte / Eric Enon et des images des habitants sélectionnées à l'issue du concours organisé en août et septembre 2015 par l'Agglo sur le thème « Nos paysages ».

A l'occasion des 14 réunions qui se sont tenues à l'automne 2017, une 4ème exposition a été réalisée afin de présenter le projet qui "dessinera l'Agglo de demain".

2.1.4. LES LETTRES DU PLUI :

Six numéros de la Lettre du PLUI sont parus à partir de 2014, le dernier numéro a été diffusé en octobre 2017.

2.1.5. LES SUITES :

Les comptes rendus de ces réunions ainsi que les supports de présentation et projets de zonage ont été disponibles sur le site, dans la rubrique "*En savoir plus*".

Le projet de zonage a été présenté, ainsi que les travaux sur le règlement, les orientations d'aménagement, les zonages et les options stratégiques. Le projet a été arrêté en Conseil communautaire le 24 janvier 2019. Il a été également soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (Région, Chambres consulaires, services de l'Etat, intercommunalités voisines et communs membres de l'Agglo).

La présente enquête publique menée par une commission d'enquête qui s'est tenue en toute indépendance à l'écoute de tous. La commission précitée intégrera l'ensemble des remarques recueillies, aussi bien auprès des citoyens que des personnes publiques, et fera ses observations dans un rapport émettant un avis.

Ce document sera soumis aux 80 membres du Conseil communautaire qui pourront tenir compte de certaines préconisations avant d'approuver définitivement le projet de PLUI la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE à la fin de l'année 2019. Près de quatre années ont été nécessaires pour réaliser les différentes étapes de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

2.2. OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE LA CONSULTATION PREALABLE

Dans le cadre de ses obligations légales, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, maître d'ouvrage, a fait connaître à l'autorité environnementale, au préfet du département et de la Région Nouvelle Aquitaine, aux Personnes Publiques Associées et aux maires des communes adhérentes à la CDA, le contenu de son projet de Plan d'Urbanisme Local intercommunal et a sollicité à cet égard leur avis.

2.2.1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Le projet de Plan Local d'Urbanisme valant Plan de Déplacement Urbain est soumis, conformément à la réglementation, à une évaluation environnementale. Dans ce cas une autorité indépendante doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui est présenté. Le projet de PLUI a bien été présenté à la MRAE¹ Région Nouvelle Aquitaine qui a émis un avis le 15 mai 2019 (Dossier PP-2019-7918). Conformément à la réglementation le pétitionnaire a produit une réponse écrite. Il a ainsi répondu point par point à chacune des remarques ou

¹ MRAE Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – Région Nouvelle Aquitaine

recommandations émises par la MRAe. Jointe au dossier d'enquête la réponse du maître d'ouvrage était donc consultable par tous.

2.2.2. **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Préambule :

Les avis émis lors de la consultation ne relèvent pas de la procédure d'enquête publique, cependant les remarques formulées par les personnes consultées conduisent à une approche technique qui permet de mieux percevoir les erreurs ou insuffisances éventuelles relevant du dossier présenté à l'enquête publique. En conséquence, la commission d'enquête a jugé utile d'interpeler le pétitionnaire quant aux réponses qu'il est susceptible d'y apporter.

Par ailleurs, les nombreuses questions, affirmations ou propositions... relevant des avis de la consultation ne sont pas reportées ici, à l'exception des réserves qui ont été émises. Jointes au dossier d'enquête, ces avis étaient consultables par tous. Il appartient donc à la maîtrise d'ouvrage de clarifier dans les chapitres suivants les observations pour lesquelles elle n'est pas en mesure de répondre favorablement au déposant.

2.2.2.1. **La Préfecture de Charente- Maritime,**

Réponse du maître d'ouvrage

1/Au sujet de la consommation des espaces.

Le PLUI a produit une analyse de la consommation des espaces à partir des photos aériennes disponibles au moment de la production du document (2014). Depuis que la photo aérienne 2018 a été actualisée en 2018, l'analyse de la consommation rétrospective de 2019 à 2008 a pu être réalisée et complétée par les permis de construire déposés depuis lors. Tous ces éléments seront ajoutés à la partie 1.2 du rapport de présentation « analyse des capacités de densification et bilan de la consommation des espaces depuis 10 ans ». Les éléments nécessaires à la bonne compréhension de la démonstration sur la consommation des espaces, comme le contour de l'enveloppe urbaine de 2018 seront joints également à partir d'un atlas sur les 28 communes.

Au sujet de la justification des choix et des besoins en logements, ce chapitre sera complété afin de mieux faire comprendre le rôle de la vacance et les études que lance l'agglomération de la Rochelle en la matière. Un bilan du PLH sera joint à la justification des choix.

Sur les objectifs de réduction de consommation d'espace, la DDTM indique que le PADD ne développe pas ce point qui a pourtant été développé dans le tome 1.2 des justifications des choix. En effet, le constat a été fait d'une consommation réelle de 645 ha en 11 ans. Le projet de PLUI propose un développement de 440 ha en 10 ans, soit une réduction de la consommation d'espace de plus de 200 ha. Pour une meilleure compréhension du document, le PADD pourra être complété sur ce point. Des tableaux de bilan de consommation seront complétés ainsi que le scénario de production de logement, avec les densités cibles et les répartitions entre intensification et densification par commune.

En termes de consommation d'espaces pour l'activité économique. Des analyses relatives à l'estimation des capacités de densification ont été réalisées dans le cadre des travaux réalisés pour le Schéma directeur des parcs d'activités. L'analyse des fonciers disponibles à la vente a été actualisée et comparée au rythme de commercialisation des différents types de parcs d'activités existants sur notre territoire et nécessaires au regard des spécificités de notre tissu économique. Ainsi les enveloppes de consommation d'espaces ont pu être affinées pour compléter l'analyse des besoins et notre démonstration. Ce travail

permet de solidifier notre démonstration en termes de consommation d'espace et réinterroger les sites classés en ZAUX à Varaize et Ste Soulle /Vérines.

Ces éléments d'analyse viendront compléter le tome 1.2 sus visés mais également le tome 1.4 relatif à la justification des choix.

Aussi à l'issue de ces analyses, il apparaît que des réductions de surfaces pourraient être proposées et soumises à l'avis du conseil communautaire.

2/ Au sujet des corrections règlementaires proposées et des servitudes

Un travail de corrections sera entrepris afin de corriger les points soulevés par la DDTM.

3/ Au sujet de la capacité du réseau viaire

La CDA a procédé à l'analyse des flux de circulation dans le cadre des études menées pour l'élaboration du Schéma Directeur Multimodal de Voiries. Il est proposé de mieux développer les apports de cette étude dans l'élaboration du scénario de développement de l'agglomération et de joindre la délibération relative au schéma directeur multimodal de voirie en annexe du PLUI.

4/ Au sujet des capacités des stations d'épuration et des taux de sollicitation

L'analyse a déjà conduit le PLUI à limiter l'urbanisation et différer dans le temps l'urbanisation des communes de Clavette, Croix-Chapeau et La Jarrie, par le biais de zonages adaptés ou d'OAP conditionnant l'aménagement aux travaux à réaliser.

Afin d'aller plus loin il pourrait être proposé au Conseil communautaire de déclasser toutes les zones d'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine en ZAUX dans ces 3 communes.

Par ailleurs, l'objectif de l'Agglomération consiste à éliminer les eaux claires parasites permanentes sur le périmètre de son territoire et reprenant les critères du SDE (eau 17). D'une part la CDA s'est engagée à contribuer à apporter une solution rapide à la saturation de la STEP d'Aigrefeuille d'Aunis, traduite par des décisions techniques et politiques avant la fin de l'année 2019 dans le cadre du schéma directeur d'assainissement qu'elle a engagé. Elle a d'ores et déjà délibéré lors du Conseil communautaire du 4 juillet en vue de la passation d'un accord cadre pour conduire la maîtrise d'œuvre des travaux qui résulteraient de ces décisions. Enfin, la Communauté d'agglomération a pris l'engagement lors du conseil communautaire du 04 juillet 2019 de lancer dès à présent les travaux visant à réduire les entrées d'eaux claires parasites afin de soulager hydrauliquement la station de traitement d'Aigrefeuille d'Aunis et ce dans l'attente de la mise en œuvre, à moyen terme, de la solution qui sera retenue pour le traitement des effluents qui alimentent cette station à savoir : participation de la CdA au doublement de la capacité de la station d'épuration d'Aigrefeuille, sous maîtrise d'ouvrage Eau 17 ou raccordement des réseaux des communes de La Jarrie, Clavette et Croix Chapeau au pôle épuratoire de Châtelailon-Plage.

En ce qui concerne les autres stations d'épuration,

L'agglomération de La Rochelle a lancé en 2019 un Schéma Directeur d'Assainissement. Cette étude vise à élaborer une stratégie globale, cohérente et chiffrée de la gestion de l'assainissement, sur la base d'un diagnostic complet des systèmes d'assainissement, pour en cibler les anomalies, les faiblesses, et les améliorations à apporter. Les enjeux majeurs de l'étude sont :

- L'adaptation de nos infrastructures à l'évolution de la démographie et de l'urbanisation de notre territoire ;
- La mise en œuvre d'une politique d'investissement en matière de renouvellement et de réhabilitation des réseaux d'assainissement, intégrant la réduction des eaux parasites ;
- L'analyse de la situation technique du pôle épuratoire de Port Neuf.

Ainsi, à l'issue de cette étude des évolutions pourraient être apportées à la politique de développement de l'agglomération, d'ici 2021-2022.

En parallèle de cette démarche effectuée dans le cadre du schéma directeur, la collectivité a lancé une étude pour le renouvellement de l'autorisation administrative du pôle épuratoire et du système d'assainissement de La Rochelle - Port Neuf.

5/ Autres remarques

Globalement, les éléments manquant à la bonne compréhension du projet de territoire et sa déclinaisons opérationnelles dans les différentes pièces qui composent le PLUI seront complétés. Les erreurs matérielles seront corrigées.

2.2.2.2. *Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,*

Réponse du maître d'ouvrage sur les observations autres que les réserves

Parmi les observations déposées, le PNR du Marais Poitevin a émis une **réserve** en deux volets :

- Le PNR demande une meilleure prise en compte des zones humides situées au nord de la rue de l'Océan à Esnandes (RD 106E2). Il constate un décalage entre ces zones humides du Marais Poitevin figurant au SAGE et celles définies au PLUi alors qu'elles devraient être compatibles. Ces zones humides doivent figurer au règlement et/ou dans les documents graphiques, afin de ne pas encourager de nouveaux remblaiements et aménagements de ce secteur. Un indice permettrait d'y appliquer des règles spécifiques.

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire précis, c'est à dire à la parcelle. La méthodologie utilisée a suivi le cahier des charges des prescriptions techniques élaboré par l'institut interdépartemental du bassin de la sèvre niortaise (IIBSN) en charge du suivi du SAGE.

Aussi les zones de marais ont-elles été automatiquement qualifiées de zones humides dès lors qu'elles étaient gérées par une association syndicale de gestion d'un marais (ASA). C'est ainsi qu'ont été délimitées les zones de marais. Ensuite, les zones situées en frange de marais ont fait l'objet d'analyses sur site (analyse visuelles, botaniques et contexte mésologique) et de carottages pour définir la limite de la zone humide en bordure de marais. Cet inventaire a été validé par tous les Conseils municipaux puis par la Commission locale de l'eau laquelle a la connaissance du SAGE.

Tous ces points sont explicités dans l'état initial de l'environnement, dans le chapitre « inventaire des zones humides sur la communauté d'agglomération de la Rochelle ».

Les zones humides ne font pas l'objet d'un indice dans le document graphique du règlement du PLUI mais d'une trame avec des points bleus sur fond transparent. Elles renvoient au règlement et sont donc systématiquement protégées dans le sens où l'entend le Parc.

De plus les zones de marais sont classées en zone naturelle remarquable (NR), ce qui leur permet de bénéficier d'une réglementation très protectrice, notamment en termes de remblais et d'aménagement légers.

Les zonages du camping et des secteurs ciblés par le Parc pourraient être adaptés afin de mieux protéger les espaces humides comme le propose le parc. Cette proposition d'évolution du zonage pourrait être soumise à l'approbation du conseil communautaire.

- Le PNR demande une meilleure prise en compte des « zones soumises à risques inondations ». Ces zones figurant au PLUi sont réduites par rapport à celles déterminées dans l'ancien PLU d'Esnandes. Si ces éléments apparaissent dans l'état initial de l'environnement ils ne sont pas retranscrits dans le document graphique réglementaire.

Réponse du maître d'ouvrage

Le report de l'analyse des zones inondables a fait l'objet d'un travail de mise à jour dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUI sans forcément reprendre les indications figurant dans les PLU quand elles n'avaient pas de justification. Celles-ci ont été objectivées par des campagnes photographiques réalisées lors d'événements pluvieux de type décennal.

Par ailleurs, les zones submersibles sont indiquées par le PPRL qui est en cours d'élaboration. Les zones submersibles seront annexées au PLUI en tant que servitudes d'utilité publiques dès lors que le PPRL d'Esnandes aura été approuvé, soit en 2020.

Les zones de remontées de nappes sont indiquées dans les annexes sanitaires et sont liées au règlement via le chapitre des dispositions communes à toutes les zones.

L'ensemble des risques liés à l'eau est donc pris en compte par le PLUI mais n'apparaissent pas tous sur les mêmes plans.

2.2.2.3. *Le Port Atlantique La Rochelle,*

Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur hachuré ne peut pas être reclassé en UPM compte tenu de son caractère non urbanisé. Sur ces espaces, le Grand Port Maritime de La Rochelle pourrait cibler le développement d'un projet houlomoteur qui viendrait renforcer la démarche LRTZC (La Rochelle Territoire Zéro Carbone) pour laquelle il est partie prenante.

Il pourrait être proposé au conseil communautaire le choix d'un zonage moins contraignant que la zone Nr, de type N en ciblant la capacité d'admettre des dispositifs de production d'énergie marine renouvelable.

2.2.2.4. *La Communauté de Commune Aunis Sud,*

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de renvoyer à la réponse faite à la DDTM sur la partie qui concerne les capacités des stations d'épuration.

2.2.2.5. *La Chambre de Commerce et de l'Industrie de La Rochelle*

Réponse du maître d'ouvrage sur les observations autres que les réserves

De façon générale, il est rappelé que, conformément à l'orientation 1 (accessibilité et nouvelles mobilités du territoire pour faciliter le développement de l'agglomération) du PADD, la question du développement et de l'accessibilité des parcs d'activités est prise en compte. Les secteurs de développement se font en cohérence avec les projets d'infrastructures qui sont hiérarchisés à travers un Schéma Directeur Multimodal de Voirie (SDMV).

Les grands choix de développement ont été votés au travers d'un Schéma Directeur des Parcs d'Activités ; il vise à renforcer les parcs majeurs, situés sur les axes structurant, faciles d'accès et visibles, ayant une fonction et une vocation identifiée au-delà du territoire de l'Agglomération et à renforcer la complémentarité avec les territoires voisins, et à l'échelle métropolitaine.

Tout projet de requalification, densification ou mutation de zones d'activités est étudié en prenant en compte son environnement. Les efforts de traitement des espaces formant transition entre habitat et activités sont clairement affirmés et illustrés dans les OAP sectorielles des zones d'activités.

Une étude spécifique complémentaire de l'analyse photographique élaborée dans le cadre du Schéma Directeur des Parcs d'Activité relative à « l'optimisation du foncier dans les parcs d'activités » de l'agglomération a été lancée par la CDA courant de l'été 2019. La CCI sera naturellement associée/consultée en tant que de besoin.

La prise en compte de l'élargissement du campus d'enseignement supérieur de La Rochelle est prévue dans le PLUi par des choix de zonage laissant possibles des opportunités de relocalisation/développement du groupe Excelia. A titre d'exemple, la plaine du Technoforum dont le classement a évolué en zone UE, pourrait prétendre à être un site candidat au développement universitaire au cœur du quartier des Minimes en fonction d'études et d'arbitrages ultérieurs.

- Les réserves émises par la CCI sont les suivantes :

- Réserve 1 : La diminution de la surface du camping de La Rochelle va rendre cette activité non viable à terme. Or le camping joue un rôle important sur l'activité économique et touristique du quartier.

Réponse du maître d'ouvrage

L'avis de la CCI fait également écho à une remarque portée au registre d'enquête (référéncée R12 dans le présent PV).

Suite à la tempête Xynthia, l'offre d'hébergement de ce type a fortement diminué à l'échelle de l'agglomération. Ce camping, situé en centre-ville de La Rochelle, offre l'opportunité d'un accueil atypique pour une clientèle ciblée aux revenus modestes et il répond à une diversité de l'offre touristique et économique du quartier de la Ville en Bois.

La décision a été prise par la ville de La Rochelle de maintenir la vocation de ce site. Il serait donc demandé au Conseil Communautaire de répondre favorablement à cette demande.

Le zonage UU6+ ainsi que l'OAP seraient alors supprimés au profit de la zone UC.

- Réserve 2 : porte sur le parc d'exposition et le nouvel hôpital. La Cci juge pertinent le déplacement de l'hôpital sur le site stratégique du parc des expositions. Néanmoins, en termes d'attractivité, d'activité touristique et commerciale, il est très regrettable de ne pas avoir prévu de repositionner le transfert du Parc des Expositions qui génère une activité économique très importante mais également joue un rôle d'animation et de cohésion sociale. La CCI souhaite être associée aux réflexions sur ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage

Les études sur le transfert de l'actuel parc exposition sont en cours. Il a été décidé d'en faire part dans le PADD (Orientation N° 3) par souci de transparence et compte tenu de l'importance de cet équipement.

La CDA ne manquera pas d'associer la CCI aux travaux et réflexions à venir en tant que de besoin.

- Réserve 3 : porte sur le parc Atlantech (zone des Greffiers). La CCI propose une modification du futur aménagement de site. En effet il existe deux zones, Atlantech sud et Atlantech nord, qui ne demandent qu'à être réunies. Il serait judicieux de ne pas couper cette dynamique par l'apport de nombreux logements ou d'une façon très limitée. La CCI émet une réserve sur l'OAP envisagée et demande de la réétudier en concertation avec les entreprises et propriétaires concernées en intégrant à une échelle plus large, l'avenir du secteur.

Réponse du maître d'ouvrage

La CDA rappelle que le projet d'OAP a fait l'objet d'un temps d'information et d'échange au cours d'une réunion tenue le 25 juin 2018 en mairie de Lagord en présence notamment de la CCI et de professionnels de la zone concernée.

L'aménagement traduit dans l'OAP cible la constitution d'une zone à dominante de logements qui ne générera pas « une barre » de construction sans perméabilités fonctionnelles ou visuelles Nord-Sud.

C'est donc dans un souci de cohérence et d'effort d'intégration vis-à-vis du tissu d'activités existant que le projet est proposé.

Le devenir de ce secteur qui va muter, au fil de l'eau, sur le long terme, se fera en toute transparence et en associant les riverains, propriétaires ainsi que les professionnels, dont la CCI. L'avenir de ce secteur est pensé à une échelle spatiale large qui intègre la dynamique de mutation du parc Atlantech, la requalification des voiries (principalement la rue Hennebique) ainsi que le souhait de lien urbain entre le quartier du Lignon et le reste de la commune de Lagord.

➤ **L'avis défavorable :**

- L'avis défavorable porte sur le classement de la zone 25/Aéroport. La CCI demande une révision du zonage envisagé pour la parcelle dont elle est propriétaire, cadastre BW 264, commune de La Rochelle, située au Sud de la Plate-Forme aéroportuaire. Pour les raisons invoquées la CCI de La Rochelle conteste le classement de cette zone qui bloque son développement économique. Elle demande la réintégration du secteur en Ux.

Réponse du maître d'ouvrage

Conformément au porter à connaissance de l'Etat, et à la remarque de la DDTM sur le présent projet de PLUi sur le secteur de Sainte-Soulle, le projet de zonage doit prendre en compte les emprises nécessaires au projet de contournement ferré nord afin de ne pas empêcher par un zonage inadéquat la réalisation de ce projet nécessaire à la desserte du port. En conséquence, une zone urbaine n'aurait pas permis de « sanctuariser » les espaces dans lesquels la voie pourrait potentiellement passer, ainsi le choix d'une zone A pour cette parcelle aujourd'hui non bâtie s'impose.

2.2.2.6. *Le Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine, (CNPf)*

Réponse du maître d'ouvrage

Le CNPF vient dans son avis indiquer en quoi le PLUI peut créer des contraintes dans le cadre de l'exploitation des boisements. L'objectif du document d'urbanisme n'est pas de créer des contraintes mais uniquement de participer à la mise en valeur des paysages et de l'identité locale, à la protection du patrimoine et de la biodiversité, à lutter contre le réchauffement climatique et l'émission de gaz à effet de serre, à contribuer à un meilleur confort d'été et au ralentissement du ruissellement des eaux de pluie.. Compte tenu d'un couvert végétal assez réduit et morcelé sur notre territoire, les boisements jouent un rôle très important et à divers titres, c'est la raison pour laquelle la grande majorité d'entre eux ont été protégés.

Il est utile de rappeler que les protections ne concernent pas les bois de production, et que le robinier fait partie des espèces considérées comme invasives par le conservatoire botanique.

Les OAP et le zonage sont la traduction réglementaire des objectifs définis par la collectivité dans son PADD.

En ce qui concerne le règlement, la modification proposée par le CNPF concernant les coupes pourrait être soumis au Conseil communautaire.

2.2.2.7. *Le Ministère de la transition écologique Solidaire - Ministère des transports,*

Réponse du maître d'ouvrage

L'étude d'impact de trafic visée a été produite par la CDA dans le cadre d'un schéma directeur de voirie (se reporter à la réponse faite à la question soulevée par la DDTM). Elle a permis de définir le scénario de développement décliné par le PADD et traduit réglementairement dans les OAP, le zonage et le règlement du PLUI.

La question des protections sonores a été prise en compte par le PLUI par l'OAP thématique construire aujourd'hui.

2.2.2.8. *Agricultures et territoires - Chambre d'Agriculture – 17,*

Pour l'ensemble des remarques exprimées dans la lettre de son président en date du 14 mai 2019, la Chambre d'Agriculture de la Charente Maritime émet un avis défavorable au projet de PLUI dans son état actuel.

Réponse du maître d'ouvrage

Les remarques de la chambre d'agriculture viennent compléter certains points soulevés par la DDTM et la CDNENAF.

1/Consommation d'espace :

On se reportera à la réponse faite à la DDTM en matière de consommation d'espace.

Les éléments nécessaires à la meilleure compréhension de l'impact des circulations douces et des équipements seront complétés dans la partie 1.4 du rapport de présentation « justification des choix ».

2/ Règlement :

Les éléments réglementaires nécessaires à l'actualisation vis-à-vis de la loi ELAN seront ajoutés.

De même que les activités liées au maraichage, à la vente à la ferme seront corrigées dans le règlement, dans la mesure où le projet de PLUI via son PADD vise à encourager et faciliter ces activités. Les éléments réglementaires liés aux hauteurs, aux accès aux parcelles et aux STECAL seront étudiés afin d'apporter une réponse favorable à la Chambre.

En ce qui concerne la traduction de la loi littoral dans le PLUI et les questions relatives aux zones Ap, qui sont pour partie la traduction des « espaces proches du rivage », le principe « d'urbanisation limitée » est tiré textuellement de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme qui précise « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». La règle qui a été définie pour les exploitations situées dans les espaces proches du rivage répond en tous points aux attendus de la loi littoral et ne semble pas pouvoir être modifiée. En outre, le règlement a reçu un avis favorable de la cdnenaf.

Pour déclasser une exploitation d'un territoire considéré en espace proche du rivage il faudrait apporter des arguments propres à contredire l'analyse du contexte faite par le SCOT et par le diagnostic du PLUI.

3/ centrales solaires

Le règlement a autorisé les centrales solaires (pages 445 - 446 du projet arrêté), conformément à la charte agricole départementale, dans la mesure où cette activité constitue une activité de diversification et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et dans les STECAL de type Ax dans des secteurs qui ne pourront plus retourner à une activité agricole (pollution, carrière).

Afin de limiter ces développements une écriture plus stricte pourrait être soumise à l'approbation du conseil communautaire.

4/ OAP

Il est proposé de faire évoluer l'OAP de manière à assouplir et conditionner les points soulevés par la Chambre.

5 / Haies

On renvoie ici à la réponse faite au CRPF et à RTE.

Toutefois, certains arbres listés en propositions par la chambre pourraient être intégrés à la liste des végétaux.

6/ Zonage

La délimitation des zonages A et N s'est faite sur la base d'une connaissance des bâtiments agricoles, qu'ils soient utilisés ou non, issue de questionnaires pour lesquels le retour s'est fait à hauteur de 80 % de réponses. Cette information a été complétée par les connaissances des équipes municipales et des autorisations d'urbanisme délivrées. La non exhaustivité de la connaissance des bâtiments agricoles peut expliquer certaines erreurs qui mériteront d'être corrigées.

Par ailleurs, cette délimitation s'est faite sur la base d'une stratégie qui a été partagée avec la chambre sur la base d'un principe de réciprocité entre bâtiments agricoles et zones urbanisées, de 50 m pour tout type de bâtiment de stockage et de 100 m pour les bâtiments ICPE ou d'élevage. Ce travail réalisé bâtiment par bâtiment en collaboration avec les communes a donné lieu à de nouveaux contours de zone entre A et U mais aussi a impacté le dessin des zones 1AU qui ont été réduites ou modifiées pour s'adapter aux périmètres de réciprocité. Le cas échéant cela a été complété par des prescriptions dans les OAP. Quand les bâtiments agricoles étaient déjà enchâssés dans la zone urbanisée ils ont été classés en U, des couloirs de dégagement ont systématiquement été permis.

La délimitation des zones A et N a été explicitée dans le tome 1.4 du rapport de présentation et les espaces agricoles classés en N ne le sont que pour deux raisons : périmètre de captage rapproché ou corridor de biodiversité de type boisé ou humide. Les règles pour les exploitations agricoles en A et en N sont exactement les mêmes, il n'y a pas lieu de changer le zonage pour des raisons d'affichage.

Les autres modifications de zonage, qui ne seraient pas des erreurs, proposées par la Chambre devront être examinées par les instances de gouvernance du PLUI avant de pouvoir être soumises au Conseil communautaire, aussi bien en zone A qu'en zone N.

2.2.2.9. *Etablissement du service infrastructure Défense (ESID) de Bordeaux,*

Réponse du maître d'ouvrage

La servitude sera corrigée.

2.2.2.10. *Institut National de l'Origine et de la qualité,*

Réponse du maître d'ouvrage

Comme le relève l'INAO, les informations concernant Beurre Charente-Poitou et Pineau des Charentes seront ajoutées au rapport de présentation. Par contre, une carte de localisation des sièges d'exploitations du territoire et des bâtiments agricoles avec mention des signes officiels de la qualité et de l'origine (SIQO) du territoire n'est pas possible à l'échelle du PLUI. En outre, ces informations ont été recueillies dans un cadre confidentiel par questionnaire et non à partir d'une base de données officielle.

2.2.2.11. *Schéma de cohérence territorial – La Rochelle – Aunis Syndicat Mixte,*

Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable sans réserves.

2.2.2.12. *Direction Départementale des territoires et de la mer (CDPENAF)*

La Commission Départementale de Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a, au cours de sa réunion du 18 avril 2019 a émis :

1. Un avis simple défavorable au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Un avis simple défavorable sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées en zones naturelle et agricole, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de se reporter aux réponses faites à l'avis de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension du dossier, il est proposé que les informations sur les STECAL soient complétées dans le rapport de présentation.

L'ajout des STECAL manquants pour les ETA et la coopérative agricole pourrait être proposé au conseil communautaire à condition de ne pas modifier l'équilibre du PADD et d'ajouter une consommation d'espace trop importante.

2.2.3. OBSERVATIONS EMISES PAR DELIBERATION MUNICIPALES DES 28 COMMUNES ADHERENTES A LA CDA DE LA ROCHELLE.

2.2.3.1. AYTRE

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses déposées par la commune d'Aytré correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour la bonne application des OAP.

Certains points relèvent d'ajustements sur le règlement qui nécessitent un arbitrage au niveau intercommunal en particulier concernant les normes de stationnement et l'assouplissement de l'écriture du site de l'ancienne ZI des Cottes Mailles.

La demande en lien avec l'application de la loi littoral (en zone Np espace proche du rivage) ne pourra être intégrée car contraire à la loi. (voir réponse faire à la question référencée E 325 ci-après).

2.2.3.2. ANGOULINS-SUR-MER

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations déposées par la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Certains points relèvent par contre d'arbitrages (calcul des hauteurs dans le PPRL, reculs nécessaires au niveau intercommunal).

Les demandes en lien avec l'application de la loi littoral (en zone Np : espace proche du rivage) ne pourront être intégrées car contraires à la loi.

2.2.3.3. BOURGNEUF

Réponse du maître d'ouvrage sur les observations autres que les réserves

La municipalité a émis **une réserve** qui porte sur l'instauration d'une OAP spatialisée (ou thématique) réservée à des constructions d'habitations à énergie neutre ou positive.

Réponse du maître d'ouvrage

Ce point a fait l'objet de plusieurs discussions et prises de paroles en Conférence des maires et en Conseil communautaire qui ont été rejetées.

Le code de l'urbanisme dispose en effet dans son article L151-21 que le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du

projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Pour ce faire, il faut délimiter un secteur dans lequel définir les performances. La commune n'a pas adressé de plan permettant à la collectivité de définir un tel périmètre sur son territoire.

2.2.3.4. CHÂTELAILLON-PLAGE

Réponse du maître d'ouvrage sur les observations autres que les réserves

Les observations déposées par la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Certains points relèvent par contre d'arbitrages (calcul des hauteurs dans le PPRL, reculs nécessaires au niveau intercommunal) qui ne sont pas rendus à ce jour.

La municipalité de Châtelailon-Plage a émis deux réserves portant sur :

Réserve 1 :

Relative aux Dispositions communes :

Afin de garantir le libre écoulement des eaux, la commune souhaite que le recul de toute construction de 7 m en zone A et N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé ainsi que le recul de 5m en zone U et AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé soit calculé à partir du haut de la berge et non à partir du milieu du fossé.

Réponse du maître d'ouvrage

La proposition soulevée par la commune de Châtelailon-Plage correspond au projet de PADD visant à la protection des cours d'eau et au bon écoulement des eaux.

Elle a fait l'objet un arbitrage positif de la part des instances de gouvernance du PLUI. Il est donc proposé de modifier l'écriture du règlement et de le soumettre à l'avis du Conseil Communautaire.

Réserve 2 :

Relative au règlement zone UL

P. 143 pour les implantations de constructions en zone UL2, il est précisé que "Lorsque la limite séparative correspond à un réseau hydrographique existant qui nécessite le libre écoulement des eaux et l'entretien d'ouvrages, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10m mesurée depuis l'axe des cours d'eau et fossé. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales" Il convient de préciser dans le PLUi la définition du réseau hydrographique et de mettre en cohérence cette règle avec l'article 7 (p. 18) des dispositions communes pour des raisons identiques à celle évoquée à la réserve précédente.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette proposition vise une erreur matérielle dans l'écriture du règlement.

Elle a fait l'objet d'un arbitrage positif de la part des instances de gouvernance du PLUI. Il est donc proposé de modifier l'écriture du règlement et de le soumettre à l'avis du conseil communautaire.

Relative au règlement :

Le PLU actuel précisait une cote minimum de plancher de 3,50m NGF pour toute construction créant de la surface de plancher hors zones submersibles. Cette obligation n'ayant pas été reprise dans le PPRN il convient par mesure de précaution et surtout afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, d'inscrire au PLUi cette cote minimum de plancher de 3,50m NGF.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU de Châtelailon-Plage a été approuvé en 2013, des cotes avaient été indiquées dans le PLUi dans l'attente d'études plus poussées réalisées pour la mise en œuvre du PPRL qui a été approuvé en mars 2019. Depuis l'approbation du PPRL, les risques submersion sont couverts par une servitude qui s'impose au PLUi et qui sera ajoutée aux annexes du PLUi. Il n'y a plus lieu d'indiquer de cotes NGF dans le PLU. La proposition soulevée par la commune de Châtelailon-Plage, qui viendrait en sus des dispositions du PPRL (lequel a reçu un avis favorable de la part de la commune) fait actuellement l'objet d'analyses techniques de la part de la CDA et du sylicaf (Syndicat intercommunaire du littoral Yves Châtelailon Aix Fouras) dans le cadre d'une modélisation du fonctionnement des marais de Châtelailon-Plage, afin de vérifier l'intérêt et la pertinence du niveau de cote demandée et l'impact de cette demande à la fois sur l'économie générale du document et les communes soumises aux mêmes aléas. En outre, l'Etat a indiqué après interrogation que « en l'état des connaissances, il n'est pas possible aux services de la DDTM de prescrire en complément une cote pour les secteurs situés hors aléas submersion marine court et long termes du PPRN ». Toutefois à l'initiative des élus, des éléments plus contraignants peuvent tout à fait être intégrés au document d'urbanisme, notamment pour les communes qui pourraient être concernées par une inondation liée aux marais ».

Une cote NGF pourrait éventuellement être ajoutée sur le bassin de risque hors zones submersibles (marais de Châtelailon) ou uniquement sur le territoire de la commune de Châtelailon-Plage en fonction des résultats obtenus par l'étude et de la capacité à justifier de ces ajouts au règlement du PLUi. Cette évolution du règlement serait alors soumise au Conseil Communautaire.

Relative aux Déchets ménagers :

P. 36 il est noté que "... tout bâtiment d'activité professionnelle doit disposer d'un local pour le stockage des déchets" Il convient de préciser la définition de bâtiment d'activité professionnelle, en reprenant la terminologie des destinations (équipements d'intérêt collectif et service public ; autres activités des secteurs secondaire et tertiaire) ainsi que des sous destinations (restauration, commerce de gros ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma) et ainsi exclure l'artisanat, le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de préciser la notion de bâtiment d'activité pour améliorer l'écriture règlementaire.

Relative aux annexes sanitaires :

Chapitre 6.3.6 : Notice explicative concernant les réseaux d'assainissement des eaux pluviales. La présentation du document en cette forme, même s'il stipule que l'assainissement pluvial secondaire est de la compétence des communes, oblige à respecter les préconisations et le cahier technique de la CDA notamment :

- P. 3 "Ce document constitue donc la base du futur zonage d'assainissement pluvial à l'échelle communautaire, dont les prescriptions seront reportées au PLUi».
- P. 8 "Dans tous les cas, la délivrance des permis de construire / d'aménager est soumise au respect des prescriptions du présent document et des prescriptions types de la CDA fournies en annexe 3.

- P. 41 du cahier des prescriptions techniques : "L'objet du présent document est de définir les prescriptions techniques relatives prescriptions aux ouvrages pluviaux du domaine public ou des espaces susceptibles d'être rétrocédés au domaine public".

Ces dispositions sont reprises dans les dispositions communes du règlement p. 32. Les communes n'ayant pas délibéré sur ce document technique, il ne peut être annexé au PLUi sous cette forme.

Réponse du maître d'ouvrage

Ce sujet a été soulevé par la commune et a pu faire l'objet de réunions de travail en mai 2019. Il a pu être rappelé que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ainsi un 1er schéma directeur des eaux pluviales primaires a été élaboré de 2002 à 2004, de 2011 à 2012 il a été actualisé et présenté en bureau communautaire ; il a ensuite été étendu aux 10 communes qui ont intégré la CDA en 2014 et ce de 2014 à 2015, à cette occasion le zonage pluvial a été approfondi.

Parallèlement, la commune de Châtelailon-Plage a réalisé son schéma directeur « eaux pluviales secondaires » réalisé ; il intègre le volet zonage pluvial et une cartographie similaire à celle du PLUi.

Ce travail correspond par ailleurs à la stratégie de gestion des risques inondations de la CDA validée le 1er mars 2019 en Commission inondation plan Loire (CIPL). Celle-ci prévoit notamment un travail d'approfondissement sur les problématiques ruissellement, remontée de nappe et débordement de cours d'eau.

L'objectif de la CDA à l'avenir, est de disposer de données locales qui viendront enrichir le zonage pluvial d'ores et déjà inclus au PLUi et basé sur la cartographie nationale du BRGM.

Des assouplissements à la rédaction pourraient être proposés à la validation du Conseil communautaire, notamment en substituant le terme « prescriptions » par le terme « dispositions ».

2.2.3.5. CLAVETTE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations déposées par la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Par contre, les vérandas sont des espaces clos pouvant être transformés en logement, aussi il ne semble pas cohérent avec le PADD d'autoriser les vérandas.

2.2.3.6. CROIX CHAPEAU

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations déposées par la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Par ailleurs, le secteur d'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine devra être déclassé en zone 2AU conformément à ce qui a été répondu à l'observation de la DDTM en termes de capacités de la station d'Aigrefeuille d'Aunis (point 2.2.3.2).

Ce déclassement pourrait être proposé à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.7. DOMPIERRE SUR MER

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations déposées par la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité ou qui vont dans le sens de demandes d'autres PPA (le Département ou la Chambre d'agriculture).

Quelques demandes liées à des modifications de zonage correspondent à des projets individuels et non à l'intérêt général. Plusieurs demandes correspondent à des évolutions de zonage créant des consommations d'espaces supplémentaires car en extension par rapport à l'enveloppe urbaine.

La suppression de l'EBC ou le reclassement en EVP nécessite aussi un arbitrage au regard de la nature du boisement.

La suppression de l'OAP du centre bourg dans la mesure où elle modifie les équilibres imaginés dans le cadre du renouvellement urbain demandera arbitrage. Ce point suscite également des oppositions locales (voir chapitres 4.3.3 et 4.3.4.5).

L'ensemble de ces évolutions pourrait être proposé à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.8. ESNANDES

Avis défavorable

Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes énoncées correspondent à des points que le PLUI n'aurait pu intégrer sans déséquilibrer l'ensemble du projet dans la mesure où ils seraient fragiles au regard de l'application de la loi littoral ou des objectifs de réduction des consommations d'espace.

Les modifications relatives à l'OAP sont des modifications mineures.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.9. LAGORD

Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes énoncées correspondent à un ajustement de zonage qui permet de répondre au projet de développement et de valorisation de la commune ou de l'intercommunalité et de corriger des erreurs matérielles. Il pourrait être proposé au Conseil communautaire d'y répondre favorablement.

2.2.3.10. LA JARNE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Par contre, la création d'une aire de grand passage sur ce site a fait l'objet de nombreuses études basées sur de multiples critères pour choisir ce site d'implantation. Les deux sites choisis ont fait l'objet de nombreuses réunions de collaboration et de vote en conseil communautaire.

Le Pas des Eaux constitue un site très intéressant pour des développements d'activité, il serait judicieux de le maintenir au zonage.

2.2.3.11. LA JARRIE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Quelques demandes liées à des modifications de zonage correspondent à des projets individuels et non à l'intérêt général. Plusieurs demandes correspondent à des évolutions de zonage créant des consommations d'espaces supplémentaires car en extension par rapport à l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, les secteurs d'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine devront être déclassés en zone 2AU conformément à ce qui a été répondu à l'observation de la DDTM en termes de capacités de la station d'Aigrefeuille d'Aunis (point 2.2.2.1).

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.12. LA ROCHELLE

Réponse du maître d'ouvrage

Il sera proposé au Conseil Communautaire de donner une réponse favorable à l'ensemble des demandes de la commune de La Rochelle listées au chapitre 1 de la délibération et se répercutant sur le document de zonage. L'ensemble permet en effet de décliner plus finement le projet porté par la commune et l'intercommunalité et répond également à des objectifs de cohérence et de préservation des cadres de vie.

Concernant le chapitre 2 relatif aux propositions d'ajustement du règlement : L'ensemble des points listés au 2, 2.1, 2.3 de la délibération permet une meilleure application de la règle.

La demande de modification relative à la norme de stationnement pour les places visiteurs (alinéa 2.2) nécessite un arbitrage politique préalable et renvoie à d'autres questions posées lors de l'enquête.

Pour le chapitre 3 qui cible l'amélioration de l'écriture réglementaire de la zone UU(+) en lien avec les études des projets urbains Sautel et « Espace Gare », les demandes d'ajustement pourraient être soumises favorablement au conseil communautaire.

Pour faciliter l'analyse de la commission d'enquête, elles sont décrites dans la synthèse qui suit :

- Sur le séquençage vertical et horizontal pour les modèles concernés : simplification et ajustement des valeurs et de l'écriture assurant un potentiel de diversité de projets et une composition non systématique tout en conservant les dispositions fortes qui permettent de minorer les droits à bâtir sur des fonciers pour développer des projets qualitatifs, en rupture avec la vision actuelle des opérations neuves type « barres » trop massives.
- Mise en place d'une norme de 15 % minimum d'ouvertures sur le modèle façade sur rue et en retrait.
- Mise en place d'une disposition visant à imposer les effets de transition pour les terrains situés en limite de zone de type U sur une profondeur de 10 mètres.
- Ajustements des valeurs des hauteurs maximales composées pour les secteurs UU+ ainsi que l'ajustement des valeurs attribuées au bonus de constructibilité afin de rendre le bonus encore plus incitatif.
- Mise en place d'un complément d'écriture pour permettre l'application de la règle de hauteur composée dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur plusieurs voies.
- Mise en place dans le règlement UU de deux catégories de modèles A et B (A pour des bâtiments dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 8 mètres (R+1), B pour des bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et dont la hauteur est supérieure ou égale à 8 mètres (R+1)).
- Exclusion des dispositions liées au séquençage vertical et horizontal pour le secteur UU8+ « Espace Gare ».
- Affirmation pour ce même secteur UU8+ « Espace Gare » d'une hauteur maximale à R+5 conformément au plénum maximum des constructions existantes voisines en gardant une capacité de dépassement à R+6 sur une surface maximale de 60% de l'emprise au sol des constructions
- Ouverture, dans les dispositions particulières de ce secteur UU8+, de possibilités de dépassement des hauteurs maximales suivant les localisations des typologies bâties les plus hautes indiquées dans l'OAP « Espace Gare ». (se reporter aux remarques du chapitre 4.3.4.1).

2.2.3.13. L'HOUMEAU

Réponse du maître d'ouvrage

La commune n'a pas émis de remarques.

2.2.3.14. MARSILLY

Réponse du maître d'ouvrage

La commune n'a pas émis de remarques.

2.2.3.15. MONTROY

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

La demande liée au retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives est à rapprocher des demandes émises par plusieurs communes en termes d'accès à 3 m.

2.2.3.16. NIEUL-SUR-MER

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

Au sujet de la demande relative au supermarché U, ce point laisse penser que la commune a mal interprété la règle, et n'appelle pas de modification dans le zonage des mixités fonctionnelles.

2.2.3.17. PERIGNY

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

La demande d'évolution du PADD, dans le sens où il s'agit d'un point majeur du projet de territoire appelle un arbitrage intercommunal.

2.2.3.18. PUILBOREAU

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

2.2.3.19. SAINT-CHRISTOPHE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

2.2.3.20. SAINT-MEDARD D'AUNIS

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

La demande de réaliser des places de stationnement de 6 x 6 m est à mettre en lien avec la remarque faite par la FPI au sujet des normes de stationnement. Cela est en outre consommateur d'espace et non compatible avec les objectifs du PADD.

Les zones N sont justifiées dans le tome 1.4 du rapport de présentation et correspondent au périmètre de captage rapproché.

2.2.3.21. SAINT-ROGATIEN

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou de l'intercommunalité.

Considérant l'avis de la CDAC rendu sur le projet m, le secteur visé pourrait faire l'objet d'un « espace commercial de périphérie de proximité » dans l'OAP thématique mixité fonctionnelle et dans le règlement.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

2.2.3.22. SAINTE-SOULLE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

La demande de réaliser des places de stationnement à 2.50 m en épis est à mettre en lien avec la remarque faite par la FPI au sujet des normes de stationnement.

2.2.3.23. SAINT-VIVIEN

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.24. SAINT-XANDRE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.25. SALLES-SUR-MER

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet privé évoqué par la commune ne peut pas guider le fond d'un document de programmation d'urbanisme intercommunal. Le château du Roulet, au regard de sa grande valeur patrimoniale et paysagère requiert des zonages protecteurs auquel le pétitionnaire doit s'adapter.

2.2.3.26. THAIRE

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.
Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.27. VERINES

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune ou le débouché opérationnel d'une OAP dont une des parcelles rend aujourd'hui le projet difficile à faire aboutir. Se reporter à la demande de Nexity lors de l'enquête. Cela nécessitera une consommation d'espace supplémentaire.
Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

2.2.3.28. YVES

Réponse du maître d'ouvrage

Les observations de la commune correspondent à des corrections mineures et des ajouts utiles pour le bon développement de la commune.
La zone UL pourrait être modifiée dans le respect de la loi littoral.
Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.



3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a mis en œuvre un projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui traduira l'expression du projet politique en matière d'urbanisme sur le périmètre des vingt-huit communes adhérentes.

Arrivé au terme de sa conception et des diverses consultations ce projet nécessite d'être présenté en enquête publique, dernière étape avant son éventuelle adoption.

C'est pourquoi le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, demande par lettre adressée au Tribunal Administratif de Poitiers, enregistrée le 4 février 2019, la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique portant sur ce projet qui comporte trois volets :

- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU)** (Maître d'ouvrage le Président de la CDA de La Rochelle) ;
- **Le schéma d'assainissement du réseau des eaux pluviales de la communauté d'agglomération de La Rochelle** (Maître d'ouvrage le Président de la CDA de La Rochelle) ;
- **Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques des communes de Esnandes, Lagord, Saint-Rogatien et de Salles-Sur-Mer** (Maître d'ouvrage le Préfet de la région Aquitaine).

Faisant suite à cette demande, par décision n° E190000021/86 des 14 février, 18 mars et 10 mai 2019 (cf. annexe 1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers désigne une commission d'enquête composée comme suit :

- Président : **Bernard ALEXANDRE** (Deux-Sèvres),
- Membres titulaires : **Alain PHILIPPE**, (Charente-Maritime),
Elisabeth BALMAS (Charente-Maritime),

Par arrêté du 24 mai 2019 (cf. annexe 2) Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de La Rochelle fixe les modalités du déroulement de l'enquête publique. Elle sera conduite pendant une période de 38 jours du mercredi 19 juin 2019 au vendredi 26 juillet 2019 17h00 dans chacune des communes adhérentes du territoire de l'agglomération Rochelaise et des mairies annexes de La Rochelle. Le siège de l'enquête se situera dans les locaux de la communauté d'agglomération, 6 rue Saint Michel à La Rochelle.

Un dossier descriptif du projet sera tenu à la disposition du public durant cette période dans chacune des 28 mairies et mairies annexes ainsi que sur le site internet de la CDA. Au moins un membre de la commission d'enquête assurera une ou plusieurs permanences destinées à recevoir le public dans chacune des mairies de l'agglomération : six à La Rochelle et deux dans chacune des vingt-sept autres communes.

Le présent rapport récapitule le déroulement de la procédure, l'analyse des pièces du dossier mises à l'enquête et comporte également l'ensemble des observations déposées par le public, assorties de commentaires de la part des maîtres d'ouvrage. Il contient également le procès-verbal de ces observations dressé par la commission d'enquête et remis aux maîtres d'ouvrage lors d'un entretien intervenu dans la huitaine suivant la remise du dernier registre d'enquête et de ses pièces annexes soit

le 6 août 2019. Ces derniers ont disposé d'un délai de quinze jours pour éventuellement adresser un mémoire en réponse au Président de la commission d'enquête. Ce document a bien été transmis par voie électronique suivi d'un envoi postal dans les délais impartis.

Au terme de la procédure prescrite, conformément à l'article 10 de l'arrêté d'organisation de cette procédure la commission d'enquête dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et les conclusions motivées à chacun des pétitionnaires soit au plus tard le 29 août 2019. En réalité, compte tenu des nombreuses observations recueillies mais également des reports successifs d'ouverture de l'enquête qui ont perturbé l'organisation de la commission, conformément à l'article L123-15 du code de l'environnement, le Président de la commission d'enquête, demande un report de 18 jours pour remettre le rapport aux différents maîtres d'ouvrage soit le lundi 16 septembre 2019 (Cf annexe n° 6). A cette date le Président de la Commission remet son rapport et ses conclusions (Cf annexe n° 7) à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de La Rochelle pour ce qui concerne les enquêtes relatives au PLUi et au schéma d'assainissement des eaux pluviales et au Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine pour ce qui concerne le Périmètre Délimité des Abords. Simultanément il en adresse copies à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Ainsi, les documents rédigés par la commission d'enquête en exécution des dispositions de l'arrêté de la communauté d'agglomération de La Rochelle du 24 mai 2019 s'articulent de la manière suivante :

- **Document 1** - commun aux trois objets de l'enquête : – Présenté en deux parties :

- ✓ Le Rapport

- - Chapitre 1 - Procédure et déroulement de l'enquête,
- - Chapitre 2 - Présentation sommaire du projet,
- - Chapitre 3 - Observations du public :
 - Portées aux registres déposées en mairies et sur le registre dématérialisé,
 - Déposées oralement auprès du commissaire enquêteur,
 - Adressées par courrier postal ou par courriel.

- ✓ Les annexes au rapport

- **Document 2** : *Conclusions et avis motivé* relatifs au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- **Document 3** : *Conclusions et avis motivé* relatifs au schéma d'assainissement des eaux pluviales
- **Document 4** : *Conclusions et avis motivés* relatifs aux Périmètres Délimités des Abords (PDA) des communes de ESNANDES, LAGORD, SAINT ROGATIEN et SALLES-Sur-Mer.

(Les conclusions seront présentées dans un document séparé comme le précise la réglementation).

Les quatre documents précités de ce rapport sont indissociables.

L'AVIS MOTIVE, constitue une pièce spécifique dans laquelle la commission d'enquête précise si les conclusions sont favorables ou non à l'opération, ou comportent des réserves, et « ce même dans l'hypothèse où aucune observation n'a été consignée ou annexée au registre d'enquête ».

3.1. PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1.1. MISSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le rôle principal de la commission d'enquête consiste à informer le public et recueillir les observations et propositions émises. Il procède ensuite à leur analyse, les synthétise et interroge les maîtres d'ouvrages ou toutes autres personnes qu'il jugera utile pour obtenir des réponses. A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête est chargée de remettre aux pétitionnaires un compte-rendu du déroulement de l'enquête et de faire ressortir point par point dans ses conclusions sa propre perception du projet ; le tout afin de permettre aux autorités compétentes de disposer des éléments nécessaires à leur réflexion pour juger de l'opportunité du projet tel qu'il est présenté et d'apporter, si nécessaire, des corrections éventuelles aux documents finaux.

3.1.2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Cette procédure fait référence :

- Au Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2224-10 ;
- Au code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-11 et suivants et L.151-24 et R.151-1 à R.151-55 ;
- Au code du patrimoine, notamment les articles L.621-30, L.621-31 et R.621-93 II ;
- Au code de l'environnement, notamment les articles L.122-4 à L.122-11, L.123-1 à L.123-19

Par ailleurs cette procédure fait référence à :

- La liste annuelle des commissaires enquêteurs du département des Deux-Sèvres et de la Charente-Maritime ;
- Les décisions E19000021/86 des 14 février, 18 mars et 10 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers portant désignation de la commission d'enquête.

Ainsi la présente enquête est diligentée en conformité avec les textes et documents ci-dessus visés mais aussi en application du code de l'environnement, notamment les articles R123.1 à R123.27 ainsi que l'article R 512-14 qui fixent l'organisation des enquêtes publiques.

3.1.3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1.3.1. Lieu de l'enquête

L'enquête est organisée sur l'ensemble du périmètre de la communauté d'agglomération de La Rochelle comportant 28 communes adhérentes appelées ci-dessous :

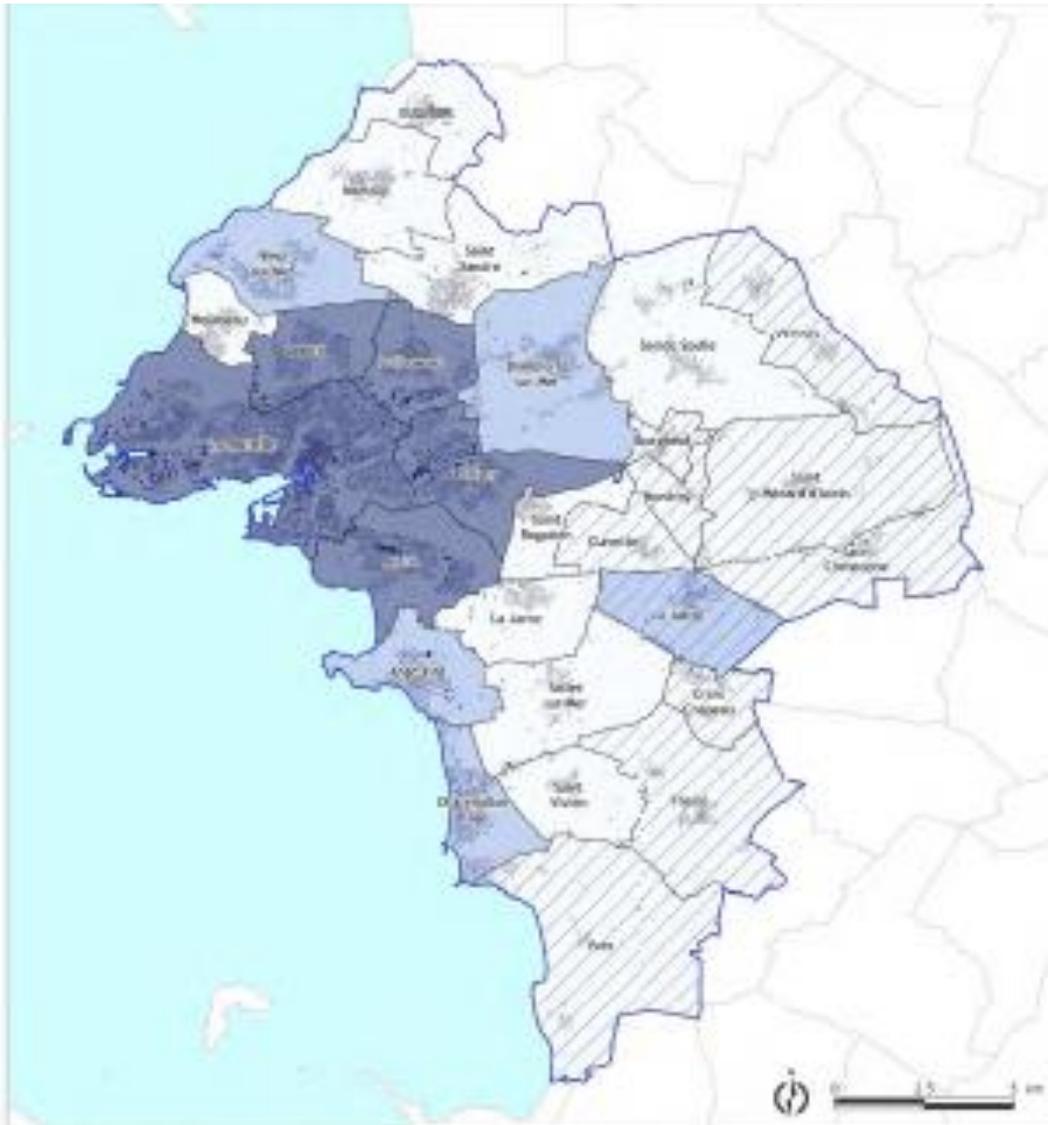
AYTRE	LA JARRIE	SAINT-MEDARD D'AUNIS
ANGOULINS-SUR-MER	LA ROCHELLE	SAINT-ROGATIEN
BOURGNEUF	L'HOUMEAU	SAINTE-SOULLE

CHÂTELLAILLON-PLAGE
CLAVETTE
CROIX-CHAPEAU
DOMPIERRE-SUR-MER
ESNANDES
LAGORD
LAJARNE

MARSILLY
MONTROY
NIEUIL-SUR-MER
PERIGNY
PUILBOREAU
SAINT-CHRISTOPHE

SAINT-VIVIEN
SAINT-XANDRE
SALLES-SUR-MER
THAIRE
VERRINES
YVES

3.1.3.2. Répartition géographique des communes



3.1.3.3. Organisation de l'agglomération

La communauté d'agglomération de La Rochelle est organisée de la manière suivante :

- *Unité urbaine centrale* :
 - La Rochelle
 - Lagord
 - PUILBOREAU

- Périgny
- Aytré
- *Les pôles d'appuis :*
 - Nieul-sur-mer
 - Dompierre-sur-mer
 - Angoulins
 - Châtelailon-Plage
 - La Jarrie
- *Les 18 autres communes de l'agglomération.*

L'hôtel de la communauté d'Agglomération, 6 rue Saint-Michel à La Rochelle tiendra lieu de siège d'enquête.

3.1.3.4. Documents soumis à l'enquête :

Le dossier mis à l'enquête publique par les maîtres d'ouvrage comprend :

➤ **LE DOSSIER DU PLUI**

1- RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1 Diagnostic
- 1.2 Analyse des capacités de densification
- 1.3 Etat initial de l'environnement
- 1.4 Justification des choix
- 1.5 Evaluation environnement
- 1.6 Inventaire stationnement
- 1.7 Bilan PDU et disposition mobilité

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 3.1 OAP Thématiques
 - 3.1.1 Mobilité
 - 3.1.2 Paysage et trame verte et bleue
 - 3.1.3 Aménager et construire aujourd'hui
 - 3.1.4 Patrimoine bâti
 - 3.1.5 Mixité fonctionnelle
 - 3.1.6 Activités
- 3.2 OAP spécialisée
 - 3.2.1 OAP habitat
 - 3.2.2 OAP Economie
 - 3.2.3 OAP Naturel

4 PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

5 RÉGLEMENT

- 5.1 Règlement écrit
 - 5.1.1 Dispositions communes à toutes les zones
 - 5.1.2 Dispositions communes aux zones U et AU

- 5.1.3 Lexique
- 5.1.4 Zones urbaines
- 5.1.5 Zones à urbaniser
- 5.1.6 Zones agricoles
- 5.1.7 Zone naturelle
- 5.1.8 Annexes au règlement (ER, ERMS, liste patrimoine bâti, chartes architecturales)
- 5.2 Règlement graphique
 - 5.2.0 Plan général de repérage
 - 5.2.1 Plan (1/2000)
 - 5.2.2 Plan des mixités fonctionnelles et sociales (1/5000)
 - 5.2.3 Stationnement (1/5000)
 - 5.2.4 Secteurs à plan masse (1/2000) (format A3)

6 ANNEXES FONCTIONNELLES

- 6.1 Annexes 1 - informations R151-52
 - 6.1.1 Plan général : feuilles 1/5000
 - 6.1.2 Liste des annexes
 - 6.1.3 Notes explicatives concernant le plan des annexes informatives 1
- 6.2 Annexes 2 - informative R151-53
 - 6.2.1 Plan général : feuilles 1/5000
 - 6.2.2 Liste des annexes
 - 6.2.3 Notes explicatives concernant le plan des annexes informatives 2
 - 6.2.4 Plans de prévention des risques littoraux d'application anticipée (Aytré et Yves)
 - 6.2.5 Cartes relatives à la gestion des risques littoraux (érosion et submersion)
- 6.3 Annexes sanitaires
 - 6.3.1 Schéma des réseaux d'eau potable : feuille 1/5000
 - 6.3.2 Annexe zonage pluvial
 - 6.3.3 Schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées
 - 6.3.4 Annexe schéma des réseaux d'assainissement des eaux pluviales
 - 6.3.5 Notice assainissement
 - 6.3.6 Notice déchets
 - 6.3.7 Notice eau potable
- 6.4 Annexes accessibilité
 - 6.4.1 PAVE
 - 6.4.2 Notice accessibilité -résumé du schéma directeur accessibilité

7 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- 7.1.1 Plan servitudes d'utilité publique
- 7.1.2 Liste des servitudes d'utilité publique par communes
- 7.1.3 ZPPAUP plan et règlement
- 7.1.4 PPRL, Plan et règlement
- 7.1.5 Notice explicative SUP

8 PIÈCES ADMINISTRATIVES

➤ LE DOSSIER DU PROJET D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Note explicative du schéma d'assainissement des eaux pluviales (page 53 du dossier de l'enquête publique du PLUi, schéma d'assainissement pluvial et périmètres délimités des abords).
- Atlas de plans.

➤ **LE DOSSIER DU PERIMETRE DES ABORDS**

- Rappels réglementaires périmètres délimités des abords (page 5 du dossier de l'enquête publique du PLUi, schéma d'assainissement pluvial et périmètres délimités des abords).
- Dossiers communes d'Esnandes, de Lagord, de Saint Rogatien, de Salles sur Mer, (pages 11, 19, 27 et 37 du dossier de l'enquête publique du PLUi, schéma d'assainissement pluvial et périmètres délimités des abords).
- Liste des propriétaires à contacter.

Sont joints aux pièces mentionnées ci-dessus :

- L'avis de l'autorité environnementale (MRAe),
- La réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe,
- L'avis des Personnes Publique Associées (PPA),
- La délibération des communes composant la CDA
- L'avis du Conseil départemental
- La notice explicative de l'enquête publique,
- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique établi par la CDA,
- Un modèle d'avis d'enquête,
- Le registre d'enquête destiné à recueillir les observations et propositions du public.

L'ensemble du dossier représente environ 6000 pages et 24 kg de documents répartis dans quatre cartons. Compte tenu de l'encombrement et du poids que représente ce dossier, contrairement à la réglementation, le pétitionnaire n'a pas jugé utile d'en remettre un exemplaire aux membres de la commission d'enquête. L'étude de ce projet de PLUi par les commissaires enquêteurs ne sera donc possible qu'en ligne sur le site de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Toutefois il était offert, par la CDA, la possibilité de faire éditer certains documents au format papier. C'est ainsi qu'un exemplaire du règlement écrit et son annexe ont été remis à chaque membre de la commission. En fin d'enquête les commissaires enquêteurs ont pu obtenir les documents de leur choix jusqu'à la remise du rapport.

3.1.3.5. Mise à l'enquête :

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été arrêtées par la CDA de La Rochelle en accord avec le Président de la commission d'enquête. Cette procédure a été fixée pour une durée de 38 jours consécutives du **mercredi 19 juin 2019 au vendredi 26 juillet 2019 à 17h.**

L'ensemble du dossier décrit ci-dessus, comprenant notamment un registre d'enquête relié à feuillets non amovibles, ouvert coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête est déposé à l'accueil de chacune des 28 mairies et mairies annexes de l'agglomération rochelaise et tenu à la disposition du public à aux jours et heures d'ouverture habituelle.

Toutes les dispositions étaient prises pour une réception individuelle du public par les membres de la commission d'enquête pour préserver la confidentialité des échanges.

3.1.3.6. **Modalités d'Information du public**

▪ **Publicité réglementaire par voie de presse.**

La publicité dans la presse devait être insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département de Charente-Maritime, sous la rubrique « annonces légales » au moins quinze jours avant le début de l'enquête, soit avant **le mercredi 5 juin 2019**, et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci soit entre **le mercredi 19 juin et le mercredi 26 juin 2019**.

Journaux	1 ^{ère} insertion	2 ^{ème} insertion
Sud-Ouest	Vendredi 24 mai 2019	Vendredi 21 juin 2019
Le littoral de Charente-Maritime	Vendredi 24 mai 2019	Vendredi 21 juin 2019

Le président de la commission d'enquête a bien pris connaissance de cette parution dans ces deux quotidiens. Une copie de chacun des avis est annexée au présent rapport (Cf. Annexes 3 et 4).

▪ **Publicité réglementaire par internet.**

Pendant toute la durée de la procédure, la CDA de La Rochelle a mis en ligne l'avis d'enquête ainsi que les pièces du dossier sur son site Internet dans les mêmes conditions de temps et de durée que les publicités précédentes.

▪ **Publicité réglementaire par voie d'affiches.**

Un avis comportant tous les renseignements relatifs à l'organisation de l'enquête devait être affiché par les soins de chacun des maires sur les panneaux officiels de leur commune et éventuellement par tout autre procédé en usage sur la commune au moins quinze jours avant le début de la procédure et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet affichage, d'un modèle A2 avec les inscriptions en lettre noire sur fond jaune, a bien été mis en place dans les mairies et en plusieurs points des territoires communaux (Cf annexe 5). Les membres de la commission ont pu vérifier celui placé à la porte de la mairie à l'occasion de chacune des permanences. La mise en place et le maintien de ces avis d'enquête pendant toute la durée de la procédure a été justifié par un certificat d'affichage de Messieurs les maires des vingt-huit communes de la CDA. Après contrôle de ces certificats par la commission d'enquête ils seront remis à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et consultable à cet endroit.

▪ **Publicité complémentaire**

Afin de compléter la publicité réglementaire et de mieux informer les administrés du territoire sur le déroulement de l'enquête publique 105 000 flyers ont été distribués dans les boîtes aux lettres de tous les habitants de l'agglomération. Il comprenait : les dates de début et de clôture de l'enquête, les lieux, jours et horaires des 60 permanences tenues par la commission d'enquête ainsi que les moyens mis en place permettant au public de s'exprimer sur le projet.

▪ **Accès au dossier d'enquête**

Dossier au format papier - L'ensemble des pièces du dossier d'enquête mentionné au chapitre 1.5.2., ci-dessus, était accessible au public aux heures d'ouvertures habituelles des mairies et mairies annexes de la

Communauté d'Agglomération de La Rochelle et des locaux de la Communauté d'Agglomération durant toute la durée de la procédure.

Dossier au format numérique – Le dossier était consultable sur le site internet de la CDA de La Rochelle plusieurs semaines avant l'ouverture de l'enquête et maintenu sur site durant toute sa durée. Il pouvait également être consulté sur le registre dématérialisé à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Un poste informatique dédié est mis à la disposition du public à la médiathèque.

Ainsi le public a eu accès en toute liberté aux documents d'enquêtes pendant toute la durée de la procédure sous plusieurs formats : papier, en ligne avec possibilité de téléchargement.

▪ **Consultations des propriétaires de monuments historiques concernés par la procédure du Périmètre des Abords (PDA)**

En référence à l'article 6 de l'arrêté de la CDA du 24 mai 2019 la commission d'enquête a la charge de consulter le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés dans le cadre de cette enquête publique. Dès l'ouverture de la procédure, chacun des douze propriétaires a été informé de l'organisation de l'enquête publique par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception.

Les résultats de cette consultation sont reportés dans le tableau ci-dessous :

Communes concernées	Monument	Propriétaire du monument historique	Départ courrier le	Réceptionné le	Retourné à l'expéditeur le
Esnandes	Eglise Priorale Saint-Martin	Commune D'ESNANDES Mairie 17137 ESNANDES	17/06/19	19/06/19	
Lagord	Eglise Saint André et Sainte Jeanne d'Arc de Fétilly	DIOCESAINE de la ROCHELLE SAINTES BP 1088 CEDEX 02 7 PL Maréchal FOCH 17000 LA ROCHELLE	17/06/19	19/06/19	
La Jarne	Façade de l'église Notre-Dame	Commune de LA JARNE Mairie 17220 LA JARNE	17/06/19	19/06/19	
Saint-Rogatien	Maison "Le Bois-Not"	<u>Usufruitier</u> : M HARPEDANNE DE BELLEVILLE Dominique Marie Joseph Felix 0010 Rue de CHATELAILLON 17220 LA JARNE	17/06/19	19/06/19	
		MME HARPEDANNE de BELLEVILLE Anne Marie Brigitte Guillemé - 51 BD des Anglais 44100 NANTES	17/06/19	19/06/19	
		<u>Nu-propriétaire</u> : M HARPEDANNE de BELLEVILLE Louis-Marie Xavier Thomas 117 rue SAINT-DENIS 75001 PARIS	17/06/19	/	11/07/19
		<u>Nu-propriétaire</u> MME HARPEDANNE de BELLEVILLE Marie-Marthe Isabelle France 22 rue GEORGET 37000 TOURS	17/06/19	19/06/19	
		<u>Nu-propriétaire</u> : M HARPEDANNE de BELLEVILLE MICHAEL Marie Paul Jehan - APT 1582 14 rue Richard WAGNER 33700 MERIGNAC	17/06/19	19/06/19	

Saint-Rogatien	Château de Buzay	SCI DE BUZAY M de CHERADE de MONTBRON Guy 10 rue du CHATEAU 17220 LA JARNE	17/06/19	19/06/19	
Salles-sur-Mer	Château de Cramahé	MME BLEYNIE Marie-Caroline Paule Sabine Chateau de CRAMAHE 17220 SALLES-SUR-MER	17/06/19	19/06/19	
		M BLEYNIE Robin Jean Marie 14 rue du Général LECLERC 78600 MESNIL-LE-ROI	17/06/19	19/06/19	
Salles-sur-Mer	Château l'Herbaudière	de M GEORGE Jean-Luc Pierre 33 route de la DOLE CHESEREX 1275 SUISSE	17/06/19	29/06/19	

3.1.3.6.1. **MODALITES DE CONSULTATION DU PUBLIC.**

La commission d'enquête avait en charge d'assurer 60 permanences durant cette procédure. Deux pour chaque communes et six pour La Rochelle. En cas de besoin un deuxième commissaire enquêteur devait se rendre disponible pour renforcer les permanences organisées dans les pôles d'appuis (en gras dans le tableau ci-dessous).

Ces permanences étaient organisées de la manière suivante :

Communes	1ère permanence		2ème permanence	
	Date	Horaires	Date	Horaires
AYTRE	1-juil.	13h30/16h30	24-juil.	13h30/16h30
ANGOULIN-SUR-MER	20-juin	9h/12h	26-juil.	14h/17h
BOURGNEUF	20-juin	9h30/12h30	5-juil.	16Hh30/18h
CHÂTELLAILLON-PLAGE	19-juin	14h/17h	26-juil.	14h/17h
CLAVETTE	5-juil.	9h/12h	24-juil.	9h12h
CROIX CHAPEAU	21-juin	14h/17h	28-juin	14h/17h
DOMPIERRE SUR MER	3-juil.	14h/17h	23-juil.	9h12h
ESNANDES	16-juil.	13h30/16h30	23-juil.	13h30/16h30
LAGORD	19-juin	8h30/11h30	5-juil.	13h30/16h
LAJARNE	26-juin	14h17h	15-juil.	14h/17h
LA JARRIE	4-juil.	14h/17h	10-juil.	14h17h
LA ROCHELLE	19-juin	9h/12h	6-juil.	10h/12h
	10-juil.	13h30/16h30	16-juil.	12h15h
	18-juil.	14h/17h	26-juil.	14h17h
L'HOUMEAU	8-juil.	13h30/16h30	16-juil.	9h/12h
MARSILLY	11-juil.	9h/12h	25-juil.	13h30/16h30
MONTROY	20-juin	14h/17h	2-juil.	14h/17h
NIEUIL-SUR-MER	19-juin	14h/17h	8-juil.	9h/12h
PERIGNY	19-juin	13h30/16h30	3-juil.	14h/17h
PUILBOREAU	5-juil.	9h/12h	15-juil.	14h/17h
SAINT-CHRISTOPHE	1-juil.	9h/12h	12-juil.	9h12h
SAINT-MEDARD D'AUNIS	2-juil.	9h/12h	26-juil.	9h12h
SAINT-ROGATIEN	12-juil.	13h30/16h30	18-juil.	9h30/12h30

SAINTE-SOULE	3-juil.	9h30/12h30	18-juil.	16h/19h
SAINT-VIVIEN	26-juin	9h12h	15-juil.	9h12h
SAINT-XANDRE	11-juil.	9h12h	25-juil.	9h/12h
SALLES-SUR-MER	24-juin	9h12h	10-juil.	9h12h
THAIRE	4-juil.	9h/12h	11-juil.	9h12h
VERRINES	10-juil.	9h12h	16-juil.	16h/19h
YVES	19-juin	9h/12h	26-juil.	9h/12h

Ces permanences ont été tenues à des jours et horaires différents qui tiennent compte des horaires habituels d'ouverture des mairies, afin d'offrir au public les meilleures possibilités de rencontrer un membre de la commission d'enquête. A noter que La Rochelle a bénéficié d'une permanence aux heures du déjeuner et une seconde un samedi matin.

Le calendrier présenté ci-dessus a été scrupuleusement respecté.

A noter que compte tenu de l'exiguïté des espaces dédiées à la réception du public dans certaines mairies des pôles d'appuis et d'une affluence limitée du public la présence d'un seul membre de la commission a été jugée suffisante pour assurer toutes celles organisées à partir du mercredi 3 juillet.

La première permanence organisée dans chaque commune de l'agglomération a été précédée d'un entretien de trente minutes environ avec Monsieur le Maire ou son représentant. Ces entretiens ont permis d'aborder les points principaux de la délibération municipale émise lors de la consultation.

3.1.3.6.2. **MODALITES D'EXPRESSION DU PUBLIC.**

Plusieurs possibilités d'expression étaient offertes au public :

Sur le registre d'enquête – Un registre d'enquête est mis à la disposition du public dans chacune des mairies et mairies annexes de l'agglomération, permettant ainsi de déposer des observations manuscrites ou d'y joindre un courrier.

Sur le registre dématérialisé – La CDA a mis en place pour cette procédure un registre dématérialisé permettant au public de déposer des observations ou propositions par voie électronique. Ces observations étaient à tout moment et instantanément lisibles par tous.

Par courrier postal – Durant la période d'enquête le public pouvait adresser un courrier au Président de la commission d'enquête au siège de la CDA, l'adresse étant indiquée dans l'arrêté d'organisation de l'enquête. Ces courriers sont joints sans délais au registre du siège de l'enquête.

Par courrier électronique -Le public pouvait transmettre à tout moment durant la période d'enquête, ses observations ou propositions par voie électronique. L'adresse courriel figure sur l'arrêté d'organisation de l'enquête. Ces observations seront intégrées automatiquement dans le registre dématérialisé mis en place par la CDA et visibles par tous.

A noter que toute personne avait la possibilité d'obtenir des renseignements sur les projets présentés à l'enquête publique :

- auprès du service Etudes Urbaines de la communauté d'agglomération de La Rochelle pour ce qui concerne le PLUi tenant lieu de PDU et le schéma d'assainissement des eaux pluviales,
- auprès la Préfecture Charente-Maritime, unité départementale de l'architecte et du patrimoine de la Charente-Maritime, 2 rue de la Monnaie, 17025 La Rochelle cedex 01.

Les numéros de téléphone de contact figurent sur l'arrêté de la CDA du 24 mai 2019.

3.1.4. PRÉPARATION ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :

3.1.4.1. Avant l'enquête :

- **Début mars 2019** : Dès réception de la décision du Tribunal Administratif nommant les membres de la commission d'enquête chargés de conduire la procédure relative au projet Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de La Rochelle les services de la communauté d'agglomération de La Rochelle ont contacté le Président de la commission d'enquête afin de mettre en place le calendrier d'organisation de l'enquête publique. Une date est arrêtée pour une réunion avec l'ensemble de la commission d'enquête.
- **Vendredi 22 mars 2019** – Une réunion est organisée au siège de la CDA, service Urbanisme, au cours de laquelle le pétitionnaire a présenté les grandes lignes du projet. Dans un deuxième temps un programme du déroulement de l'enquête sera conjointement mis en place.
- **Jeudi 9 mai 2019**– La commission d'enquête s'est réunie au siège de la CDA afin de définir la méthode de travail durant cette procédure d'enquête. Une partie de la journée a été réservée à une présentation par la CDA des données essentielles du projet et des réponses aux questions de la commission.
- **Mercredi 5 juin 2019 après-midi**– A la demande du Président de la commission une demi-journée a été consacrée à la présentation du registre dématérialisé par la société chargée de sa mise en place. Cette séance de formation a permis aux commissaires enquêteurs d'être pleinement opérationnels dans l'utilisation de cet outil dès l'ouverture de l'enquête.
- **Vendredi 7 juin 2019** – Une nouvelle réunion de la commission a permis de régler tous les détails relatifs à l'organisation de l'enquête interne à la commission et avec les représentants de la CDA pour la méthode de travail. Au cours de cette réunion la commission s'est entretenue durant près de deux heures avec Monsieur Jean-Philippe PLEZ, adjoint Rochelais à l'Urbanisme.
- **Dans la semaine précédant l'ouverture de l'enquête.** La CDA de La Rochelle a mis en place dans chacune des 28 mairies de l'agglomération le dossier complet (présenté au chapitre 3.1.3.4 du présent rapport), complété du registre d'enquête ouvert, coté et paraphé par les membres de la commission d'enquête.

3.1.4.2. Pendant l'enquête :

Pendant la période d'ouverture de l'enquête au public la commission a poursuivi le contrôle de toutes les opérations relatives à l'information du public : affichage et publication officielle. Elle s'est tenue à la disposition du public à l'occasion des 60 permanences prévues pour cette procédure.

3.1.4.3. Clôture de l'enquête

- **Le vendredi 26 juillet** :
Jour de clôture de l'enquête, les commissaires enquêteurs ont conservés les trois registres des dernières permanences tenues. La CDA s'est chargée de collecter les 25 autres registres. Ainsi la commission d'enquête a disposé de l'ensemble des registres le mardi 30 juillet 2019.

- **Le mardi 6 août :**
Conformément à l'article R123.18 du code de l'environnement dans les huit jours après réception de l'ensemble des registres d'enquête et des pièces annexés le Président de la commission d'enquête remet au pétitionnaire le procès-verbal des observations du public et les questions complémentaires de la commission d'enquête au cours d'une réunion qui s'est tenue au siège de l'enquête de Communauté d'Agglomération de La Rochelle le mardi 6 août 2019.
- **Le mardi 20 août 2019 :**
Réception du mémoire en réponse aux observations recueillies au cours de l'enquête.
- **Le lundi 2 septembre 2019 à 9h00 :**
Entretien avec le responsable Urbanisme à la mairie de La Rochelle.
- **Le lundi 2 septembre à 16h00 :**
Entretien avec les responsables de la communauté de d'agglomération de La Rochelle – Réponses aux questions de la commission.
- **Septembre 2019 :**
Remise du rapport à la CDA et au Tribunal Administratif dans les délais impartis.

Un travail bilatéral important a été nécessaire entre la commission d'enquête et la CDA durant l'enquête publique (en amont, pendant et après la clôture) pour apporter des réponses aux interrogations de la commission. Par ailleurs la commission a rencontré toutes les personnes utiles à la compréhension des questions majeures relevées au cours de la procédure.

3.2.- **CONCLUSION**

Le déroulement de l'enquête n'a donné lieu à aucune manifestation ou trouble de l'ordre public.

Les formalités ont été conduites en tous points conformément aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et il est patent que compte tenu de l'effcience de l'information préalable et en cours de procédure, le public, dans sa grande majorité, a eu connaissance de l'existence et du but de cette enquête publique. Toutes les dispositions étaient prises pour lui permettre de s'exprimer sur le projet.

Toutefois conformément à l'article 123.13 du code de l'environnement les observations du public déposées aux registres d'enquête et transmises par courrier devaient être consultables sur le site internet du pétitionnaire dans les meilleurs délais. Elles n'ont pu être mises en ligne avant 26 juillet soit le dernier jour de l'enquête.

La commission d'enquête est donc en mesure de certifier le déroulement conforme à l'arrêté de la CDA du 24 mai 2019 de l'ensemble des opérations qui ont été conduites, nonobstant un retard dans la mise en ligne des observations déposées par courrier et sur les registres.



4. - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1. -LES CONSTATS

Aucune observation n'a été déposée concernant le projet de schéma d'assainissement pluvial, une a été exprimée par le propriétaire du château de l'Herbaudière à Salles sur Mer dans le cadre des Périmètres Délimités des Abords. En revanche le projet de PLUi a généré la plupart des observations tel que cela apparaît dans le paragraphe suivant.

4.2. -LES STATISTIQUES

Après regroupement des doublons l'enregistrement des observations exprimées sur le PLUi s'établit comme suit :

Communes	Observations registres	Observations courriers	Observations électroniques	Observations orales	Total
	« R »	« C »	« E »	« 0 »	
AYTRE	6	4	15	0	25
ANGOULINS-SUR-MER	6	7	14	0	27
BOURGNEUF	1	2	3	0	6
CHÂTELLAILLON-PLAGE	8	4	3	0	15
CLAVETTE	0	0	12	0	12
CROIX CHAPEAU	0	1	9	0	10
DOMPIERRE SUR MER	23	4	8	0	35
ESNANDES	9	1	5	0	15
LAGORD	18	2	5	0	25
LAJARNE	4	2	23	0	29
LA JARRIE	10	5	15	0	30
LA ROCHELLE	19	126	96	0	241
L'HOUMEAU	11	1	5	0	17
MARSILLY	12	0	0	0	12
MONTROY	0	6	2	0	8
NIEUIL-SUR-MER	11	0	0	0	11
PERIGNY	6	2	10	0	18
PUILBOREAU	17	4	8	0	29
SAINT-CHRISTOPHE	2	1	2	0	5
SAINT-MEDARD D'AUNIS	1	4	7	0	12
SAINT-ROGATIEN	1	0	0	0	1
SAINTE-SOULLE	11	4	5	0	20
SAINT-VIVIEN	3	4	14	0	21
SAINT-XANDRE	8	0	2	0	10
SALLES-SUR-MER	3	1	1	0	5
THAIRE	3	0	1	0	4
VERRINES	1	3	6	0	10
YVES	2	0	4	0	6
CDA	5	120	44	0	169

Mairie Annexe VILLENEUVE	1	0	0	0	1
Mairie Annexe LALEU	0	0	0	0	0
Mairie Annexe Mireuil	0	0	0	0	0
TOTAL	202	308	319	0	829

Soit un total de : 829 observations

A noter la remise de plusieurs pétitions :

- Une observation comporte 208 signatures relative au secteur du canal de Romsay – La Rochelle.
- Une observation comporte 92 signatures à Lagord, relative aux quartiers du Fief Coutant, du Lignon, du Fief de l'Ebeaupin et de la Descenderie.
- Une observation comporte 20 signatures à Lagord, relative à la mise en constructibilité du terrain de foot du Puy Mou.
- Une observation comporte 22 signatures, toujours à Lagord, relative à l'OAP LG 04.

Chacune des observations déposées au cours de cette enquête a été portée à la connaissance du maître d'ouvrage qui devra en tenir compte lors de l'établissement du document final. En revanche la commission d'enquête regroupera par thèmes les observations déposées comme le lui autorise la réglementation afin de faire émerger les idées générales lui permettant d'émettre au final un avis motivé sur le PLUi dans son ensemble.

4.3. -OBSERVATIONS RECUILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.3.1. DEMANDES PROVENANT DES MAIRES OU DES ELUS

Les demandes ci-dessous déposées par les maires ou les élus devront être validées en conseil municipal.

Observations E 175 -176-178-179- CLAVETTE – Mairie

- Pour la création des voies cyclables entre Saint-Rogatien - Clavette - La Jarrie, demande la création d'un espace réservé sur le PLUi, entre l'arrivée de l'ancienne route départementale venant de Saint-Rogatien et Clavette, le long de la route départementale RD 108. Un plan est joint à la demande
- Demande un emplacement réservé pour la voie cyclable entre Clavette et La Jarrie. Emplacement réservé au droit de la boulangerie empiétant en partie sur le trottoir existant et l'avant du parking privé de la boulangerie, le long de la route départementale RD 108. Un plan est joint à la demande.
- Réouverture d'un chemin rural envahi de végétation, chemin rural dit "du pas de l'âne", à l'est de Clavette (Direction Croix Fort), entre la route départementale RD 108 et le chemin du Bernage. Haies à conserver en Espace Boisé Classé.
- Parcelle ZD161 à Croix Fort : Dent creuse entre les maisons de Croix Fort au sud de la route départementale RD 108 à passer en 1AU. (Pas d'assainissement possible).

- Intention de voirie : chemin partagé piétons et vélos Sud Sud-Est de la commune, (voir document joint à l'observation).

Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes exprimées par Mme le Maire de Clavette concourent à la réalisation des objectifs exprimés par le PADD du PLUI valant PDU ainsi qu'au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de la Rochelle et viennent confirmer les études techniques en cours.

L'intention de voirie participe au maillage communal et répond aux ambitions du PADD en la matière. En ce qui concerne le déclassement de la zone 1AU en 2AU, cette demande impacte le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser de la commune sans impacter le projet global ni l'économie générale du PLUI.

Une réponse favorable pourrait être soumise au Conseil communautaire.

Observation R20 - R21- E209- E210- E211 LAGORD

- Route de Nieul, RD 104 création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour création de piste cyclable.
- Quartier de la Boularde : modification du dessin de l'espace vert protégé en vue de garder le caractère boisé de ce secteur

Réponse du maître d'ouvrage

Les demandes exprimées par la commune de Lagord concourent à la réalisation des objectifs exprimés par le PADD du PLUI valant PDU ainsi qu'au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de la Rochelle et viennent confirmer les études techniques en cours.

Les mesures de protection en espaces verts protégés sur le quartier de la Boularde, rue de la Brunetière sont cohérentes.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

Observation C5 PUILBOREAU

- Lieudit "Le Payaud" : les zones Ap et A sont inversées par erreur, ce qui pénalise 3 familles d'agriculteurs
- Lieudit : l'Anglade, impasse des Grammontins, la parcelle cadastrée ZD376 était classée en zone UE du PLU, par erreur a été notée en A au lieu de UL2,
- Lieudit : "Malmore" selon plan les parcelles stabilotées en jaune (fond de jardin des maisons de la Gillaie) doivent être classées en UV1.

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones Ap sont la traduction de l'inventaire des corridors de biodiversité en milieu ouvert reporté dans l'OAP thématique TVB ainsi que la volonté exprimée par le SCOT et le PADD du PLUI de conserver les « doigts de gants » ou les coupures d'urbanisation entre hameaux et bourgs. Compte tenu de la cartographie disponible le constat de l'inversion n'est pas établi. Ce point renvoie également aux remarques de la Chambre d'agriculture.

Les modifications de zonages seront analysées et pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire si jugées compatibles avec le PADD (protection des espaces de transition entre zone agricole et zone urbaine) et réduction des capacités d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine.

Observation C7-C8 MARSILLY

- Délibération de la commune concernant les modifications de zonage demandées pour le Golf de la Prée.
- Contribution de la mairie aux observations R9 et R13

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'élargissement du golf : les plans de zonage ont été réalisés conformément aux échanges de courriers établis entre les deux collectivités. Pour autant le projet a pu évoluer depuis ces échanges et il convient de l'examiner.

Ce secteur se situe dans une coupure d'urbanisation située entre le bourg de Marsilly et le bourg de Nieul sur Mer mise en évidence par le SCOT et par le diagnostic du PLUI disponible dans le tome 1.4 « justification des choix » du rapport de présentation page 195. Les développements dans ces secteurs sont limités mais permettraient l'extension d'un golf dans la mesure où aucune construction ne serait autorisée. Cela aurait par contre un impact sur la consommation des espaces agricoles.

Remarques R9 et R13 : Les parcelles concernées font face à la mer, dans les communes littorales l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées. Dans les espaces proches du rivage, dont la cartographie se trouve page 196 de la partie justification des choix (tome 1.4) l'extension doit se faire de manière « limitée » comme cela a été expliqué dans le « principe 7 : une extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage » de ce tome.

Les parcelles visées par ces demandes sont qualifiées comme des espaces proches du rivage, aussi l'extension doit y être faite de manière limitée, d'où le classement en Nf qui réduit les capacités d'urbanisation dans ces parcelles. Dans la mesure où ces parcelles sont closes par des haies qui créent un filtre et limitent les visibilitées, le reclassement en zone U pourrait éventuellement être proposé. Ces sujets sont encadrés par les articles L 121-13 et L121-8 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation pourrait être complété afin de mieux expliquer ces déclassements. Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

Observation E461 DOMPIERRE

- Demande de la mairie de conserver en zone A les parcelles ZK 42-43-44-45-48 Fief de la Garonne

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande correspond à la demande exprimée par le Conseil départemental dans un contexte de remembrement foncier en cours. Il est donc proposé de déclasser ces parcelles.

Cette demande a également été émise par le conseil municipal lors de son avis sur le projet de PLUI arrêté.

Une réponse favorable pourrait être soumise au conseil communautaire.

Observation C6 – MONTROY - Mairie

Zone 1 Clos de vignes - Il s'agit de prévoir un espace sur une parcelle aujourd'hui agricole (sud de la zone UL2), qui devra accueillir à terme une plantation de haie d'arbres et d'arbustes. Que le projet soit communal, ou privé, M. le Maire souhaite contraindre cette démarche de replantation.

Cette demande a également été émise par le conseil municipal lors de son avis sur le projet de PLUI arrêté.

Afin de mettre en œuvre une plantation il existe deux outils règlementaires possibles, soit l'emplacement réservé soit l'EBC à créer.

L'une ou l'autre de ces évolutions pourrait être proposée à la validation du Conseil communautaire.

Zone 2 - Chemin de la ville et zone 3 chemin de la ville (lot le printemps). Il s'agit de faire figurer sur le plan du PLUi une haie qui existe sur le PLU et que l'on doit conserver et réglementer.

Il est proposé d'ajouter cette haie au plan.

Cette demande a également été émise par le conseil municipal lors de son avis sur le projet de PLUI arrêté.

Cette évolution pourrait être proposée à la validation du Conseil communautaire.

Zone 4 - Chemin de la Ragondière. Il s'agit d'inscrire sur le futur PLUi une haie boisée le long du chemin de la Ragondière qui existe réellement sur place aujourd'hui. Il s'agit de pérenniser et de renforcer l'existence de cette haie qui borde un chemin piétonnier enherbé, et qui contribue au paysage rural de la commune.

Il est proposé d'ajouter cette haie au plan.

Cette demande a également été émise par le conseil municipal lors de son avis sur le projet de PLUI arrêté.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil communautaire.

Zone 5 - Robin zone A. Il s'agit de réinscrire cette zone qui est en U actuellement, en zone UV1. La suppression de cette parcelle n'a jamais été demandée par la commune, il doit donc s'agir d'une erreur. Que ce soit le cas ou pas, il est important de remettre cette zone en UV1, le maire ne veut pas créer une parcelle A en plein cœur d'une zone urbaine. La cohabitation peut causer de sérieux problèmes de voisinage.

La CDA suppose qu'il s'agit de la parcelle AA0019. Cette zone a été déclassée en zone A en raison du périmètre de réciprocité avec l'exploitation agricole qui se trouve à moins de 50 m et ce conformément aux attentes de la Chambre d'agriculture. Cela permet donc de ne pas accentuer la pression de la zone urbaine sur l'exploitation agricole en ajoutant potentiellement de nouveaux habitants à proximité.

On se reportera à ce sujet aux demandes exprimées par la Chambre d'agriculture dans son avis sur le PLUI.

Zone 6 - Deux maisons en zone Nh au PLU se retrouvent en zone A

Le maire souhaite que ces deux unités foncières, enclavées en zone UD2 soit incluses dans cette dernière zone (UD2) afin de la mettre en phase avec la réalité

Le PLUI a explicité les raisons pour lesquelles les zones anciennement pastillées en Nh, Ah, ou UEb ont été déclassées en A ou N selon les cas. Pour 4 motifs :

- Protéger les zones A et N du mitage
- Limiter l'étalement urbain
- Répondre à la loi du 6 août 2015 traduite dans l'article L151-12 du code de l'urbanisme
- Répondre aux objectifs du SCOT définis dans le PADD qui précisent que les hameaux ne feront plus l'objet d'extensions. Certaines zones Nh ou Ah ou UEb peuvent être considérées comme des hameaux ou des écarts des zones urbanisées.

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme qui précise que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le règlement du PLUI autorise en zone A les extensions et annexes. Le zonage est donc en phase avec la réalité.

Les zones UD sont des espaces qui correspondent à des hameaux qui peuvent être densifiés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le rapport de présentation pourrait être complété afin de mieux expliquer ces déclassements.

L'emplacement réservé mo_ER_05 prévu pour la création en zone Nj (jardin familiaux) ne semble pas adaptée à la petitesse de l'espace considéré. La commune souhaite la création d'une haie le requérant propose un classement EBC à cet endroit.

L'EBC est un outil prévu par l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Cette demande peut donc trouver une réponse favorable.

Cette demande a également été émise par le conseil municipal lors de son avis sur le projet de PLUI arrêté.

Cette évolution pourrait être proposée à la validation du Conseil communautaire.

Demande la requalification en haies protégées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme des zones au 1 chemin de la ville et chemin de la ville au niveau du lotissement « Le Printemps » et non en EVP. La majorité des haies existantes sur le territoire communal sont identifiées ainsi.

Réponse du maître d'ouvrage

Les espaces verts protégés (EVP) sont des espaces identifiés en vertu de l'application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. se reporter au chapitre 7 des dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLUI.

Dans la mesure où les boisements sont de qualité sans pour autant revêtir l'importance patrimoniale ou paysagère qui conduirait à les classer en EBC, ils pourraient être reclassés en EVP.

Cette évolution pourrait être proposée à la validation du Conseil communautaire.

Observation R2 - SALLES SUR MER – Conseil municipal

Le conseil municipal déplore :

1. La suppression d'une très grande partie des zones constructibles ;
2. La suppression du traitement à la demande vers La Rochelle ;
3. La création d'une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage trop proche des habitations
4. Le schéma d'implantation des éoliennes ;
5. Le déplacement de la déchetterie vers une autre commune ;
6. Le choix de la CDA de ne plus permettre le développement de la zone d'activités de l'Aubépin ;
7. L'absence de prise en compte de la spécificité de la sauvegarde des châteaux

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit ici de l'avis de la commune sur le projet de PLUI arrêté et non pas d'un avis émis durant l'enquête.

Le conseil municipal déplore un certain nombre d'axes suivis par le projet de PLUI sans s'y opposer et n'émet pas de réserve.

Observation C118 CDA – BOURGNEUF

Délibération municipale portant sur l'harmonisation des zones protégées : 5m pour les jardins protégés de la Muraille et rue de la Coppinerie et 7m pour les pourtours du village.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune évoque les jardins protégés par le PLUI, il peut s'agir soit des secteurs Nf (fonds de jardins) soit des secteurs d'espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre des protections, leur dessin a été calé sur la réalité du terrain, les masses végétales en place, la configuration des parcelles et notamment leur profondeur. Entre un tissu ancien de bourg avec des parcelles profondes de type vergers ou jardin de devant et de parcelles issues de lotissement des années 60, la protection du jardin varie pour répondre au contexte.

Les EVP peuvent être réduits de moitié et les Nf peuvent être réduits de moitié (actuellement ils ont une largeur de 14 m environ) ce qui aura pour effet de faciliter la construction dans les parcelles, voire de permettre la construction d'une deuxième maison en fond de parcelle.

Cette évolution pourrait être proposée à la validation du Conseil communautaire.

4.3.2. OBSERVATIONS PARTICULIERES PRESENTEES PAR DES INSTITUTIONNELS, PROFESSIONNELS, COLLECTIFS ETC...

4.3.2.1. Secteur Cottes-Mailles et de Varaize

Observation E 142 – Aytré -Association des propriétaires des Cottes-Mailles et de Varaize et la Société DHP

Après un rappel de la procédure d'élaboration du PLUi l'association procède à un réquisitoire sur la méthode employée durant la période de concertation du public. Selon elle, cette association n'a pas pu participer à la concertation préalable. Elle évoque donc à l'enquête publique ses remarques.

Après regroupement des régions, La Rochelle doit impérativement se donner les moyens d'exister par elle-même, en accentuant son rôle moteur dans son rayon d'action. L'association expose ce qu'aurait dû contenir ce PLUi :

- Une organisation rationnelle de l'espace et des déplacements présentés à l'aide d'un plan : déplacement ligne ferrée et gare, nouvelle rocade l'actuelle étant saturée, nouvel emplacement de l'hôpital au croisement des voies du futur, routes et trains.
- L'économie : les ZAC sont dépassées, non attractives régionalement – Nécessité d'un outil contemporain mêlant commerce, tertiaire et ludique.
- L'âme de La Rochelle, ses parcs : Les délaissés de la SNCF deviendraient des parcs urbains jusqu'au pont de Tasdon.
- Marques et erreurs flagrantes du PLUi : condamne le développement urbain des communes à contrecourant avec la limitation des déplacements individuels. Zones agricoles en zones urbaines : dépensières en déplacements des engins agricoles et très nuisibles en milieu humain par les épandages agricoles. (Site la zone agricole aux Cottes de Mailles).
- Grands projets : Site le quartier Alsace -gare avec son projet de 3000 logements soit 10 000 personnes environ. Ce site met en péril l'image de La Rochelle.

- **CE². Cette association présente un contreprojet à celui de la CDA. Certains des sujets évoqués pourront être traités dans les thèmes généraux des chapitres suivants de ce procès-verbal. Cependant cette observation complexe traite de sujets divers dont un certain nombre s'inscrit dans des thèmes clairement identifiés. Pour autant, s'agissant de remarques transversales liées à la politique générale de la communauté d'agglomération qui a permis de définir les grands axes du PLUi dans sa forme actuelle, la commission d'enquête souhaite que la CDA, commente utilement cette observation.**

Réponse du maître d'ouvrage

L'association des propriétaires de Cottes Mailles et de Varaize et la Société DHP représentent les intérêts de certains propriétaires expropriés dans le cadre de la réalisation de la liaison urbaine des Cottes Mailles.

Afin de répondre à un problème majeur de circulation à l'entrée sud de La Rochelle, il est projeté de réaliser une voie entre l'échangeur des Cottes Mailles (Aytré) et l'avenue Jean Moulin (La Rochelle). En effet, à ce jour, l'entrée sud de La Rochelle se confond avec la rue principale de la commune d'Aytré et constitue ainsi l'itinéraire principal pour les véhicules souhaitant rejoindre le centre de La Rochelle à partir de la rocade sud. Cette situation engendre de l'insécurité pour les riverains, une perte de temps pour les automobilistes en raison des fréquents encombrements, des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée. L'objet de l'opération est ainsi de réduire significativement ces nuisances importantes qui portent atteinte à la qualité de vie et à l'image de la ville touristique de La Rochelle. Ce projet permettra de délester l'avenue principale d'Aytré tout en favorisant l'entrée sud-est de

² CE Commission d'enquête

l'agglomération rochelaise. Il constituera un itinéraire de substitution ou/et de supplément à celui existant actuellement dans la traversée d'Aytré.

La réalisation de ce projet est inscrite de longue date dans les documents de planification, et notamment le schéma directeur de l'Agglomération de la Rochelle approuvé en 2001, auquel s'est substitué le schéma de cohérence territoriale approuvé en 2011, les deux générations de plans de déplacements urbains, et les plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme qui se sont succédé sur les communes d'Aytré et de La Rochelle.

A travers les nombreux recours contentieux introduits à l'encontre d'actes divers depuis 2007 (arrêté de déclaration d'utilité publique, arrêté de cessibilité, arrêté de prorogation de la déclaration d'utilité publique, fixation judiciaire des indemnités d'expropriation, approbation du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme d'Aytré, modification du plan d'occupation des sols de Lagord, zone d'aménagement différée de Varaize, etc.), l'APCMV et la société DHP ont tenté de faire échec à la réalisation du projet et d'obtenir la possibilité d'urbaniser le foncier leur appartenant dans un vaste secteur agricole ayant vocation à être préservé comme pénétrante verte jusqu'au centre-ville de La Rochelle. .

Il n'appartient pas aux auteurs du PLUi d'apporter des réponses argumentées à l'expression des différentes idées de cette association qui développe un contre-projet spatialement étayé par des choix et des orientations d'aménagement totalement déconnectés des réalités institutionnelles sans démonstration financière ou technique. L'ensemble est contraire aux documents de planification applicables (SCOT) ainsi qu'au projet politique traduit dans le PLUi. Des contre-vérités sont développées concernant le secteur UU8+ « Espace Gare », avec un chiffre de 3000 logements alors que l'OAP en question indique un potentiel de 1100 logements.

4.3.2.2. **Groupe La Poste**

Observation N° E104

Le Groupe La Poste est propriétaire des parcelles cadastrées EI N° 121 et 286 situées entre l'avenue De Mulhouse et le boulevard Joffre à proximité de la gare. Ce groupe dépose un dossier de 20 pages concernant un projet de valorisation d'un ensemble immobilier, proche de la gare, porté depuis plusieurs années. Selon les déposants, la conception de ce projet serait partagée avec la commune de La Rochelle en vue de restructurer et revitaliser ce site. Or le règlement du PLUi ou l'OAP concerné ne permettrait pas de réaliser ce projet tel qu'il a été conçu. A l'issue d'un long développement motivant les demandes de modifications du PLUi sont rappelées ci-dessous :

- Insertion d'un nouvel alinéa à l'article 4.13.4 des dispositions propres aux zones UU + concernant le modèle de « *façade sur rue* » à son paragraphe « implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques » afin de permettre une implantation en retrait de la façade donnant sur le boulevard Joffre ;
- La confirmation du statut du cheminement piéton en tant que voie au sein de l'alinéa 5 du paragraphe 1 de l'article 3 de l'OAP ;
- La suppression du dernier alinéa du paragraphe 2 de l'article 3 de l'OAP portant sur l'obligation de rupture du bâti le long du cheminement piéton ;

L'autorisation de construire des bâtiments sur l'îlot végétal en matérialisant des constructions en R+5 le long de la limite séparative ouest sur le plan graphique ;

- La suppression de la référence à la pleine terre pour l'îlot végétal, à l'article 3, paragraphe 1, alinéa 3 du texte de l'OAP ;

- L'autorisation d'implanter un bureau de poste sur la partie nord-est du terrain en lieu et place de l'aménagement paysager par la substitution d'un nouvel alinéa 4 du paragraphe 1 de l'article 3 de l'OAP actuel ;
 - L'insertion d'un nouvel alinéa à l'article 4 de l'OAP pour la création d'un accès véhicules sur le boulevard Joffre ;
 - La modification de l'article 5 de l'OAP étendant les destinations des constructions à l'accueil sur le site d'équipements d'intérêts collectif et de services publics ainsi que d'hébergements ;
 - La suppression du dernier alinéa de l'article 5 de l'OAP afin de ramener le taux de logements en accession financièrement abordable à la propriété au taux prévu par le règlement du PLUi ;
 - L'absence de réglementation du phasage de l'opération à l'article 7 de l'OAP.
- **CE - Après étude des différents points de modifications du PLUi présentés par le Groupe la Poste quelle est la position de la CDA sur chacune de ces demandes.**

Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble de ces remarques ont déjà été portées à la connaissance de la collectivité. L'analyse des demandes à vocation à rentrer dans le cadre de la négociation en cours liée à l'avancement du projet présenté par La Poste.

Le pétitionnaire identifie un certain nombre de sujets à modifier dans l'écriture de l'OAP.

- Une correction pour permettre le référencement du modèles « façade en retrait » le long du boulevard

Cette dernière pourrait être modifiée sur les points suivants:

- Une correction pour permettre le référencement du modèle « façade en retrait » le long du boulevard Joffre ;
- une précision d'écriture concernant le chemin piéton afin qu'il soit clairement assimilable à une voie ou emprise publique,
- un assouplissement dans l'exigence du respect de la norme de la pleine terre qui doit pouvoir s'apprécier à l'échelle du projet et non pas exclusivement pour le cœur d'îlot,
- un ajustement dans le potentiel de production de logements pour répondre plus justement aux orientations du programme (plus particulièrement pour intégrer le projet de résidence sénior). Un objectif de 130 logements pourrait être visé ;
- Enfin la suppression de l'exigence de phasage pour cette opération.
- Ces évolutions pourraient être soumises pour approbation au Conseil Communautaire.

4.3.2.3. Réseau de transport d'électricité (RTE)

Observation N° C8 CDA :

Cette entreprise de service public est l'opérateur du réseau électrique à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle gère en tout temps l'équilibre entre la production et la consommation d'électricité. Pour conduire sa mission cette entreprise exploite, développe et maintient son réseau à haute et très haute tension. RTE rappelle que depuis une rencontre bilatérale avec la CDA de La

Rochelle organisée le 15 janvier 2019 les échanges se sont interrompus. En conséquence cette société présente à l'enquête publique ses propres demandes portant sur six points. Ces demandes, formulées par RTE, sont précédées d'un développement motivant ses propositions. Seules sont reprises ci-dessous les observations émises dont **deux réserves relevant du contrôle de légalité portant sur les deux premières propositions.**

➤ **Deux points traités émis avec réserves :**

- **N° 1 :** Prendre en compte l'incompatibilité de la servitude d'utilité publique i4 avec les « espaces boisés classés »
- **N° 2 :** Reformuler le règlement écrit concernant le paragraphe relatif à la prise en compte des risques liés aux champs électromagnétiques (Pièce 5.1)
- **CE - Ces points étant considérés comme majeurs par RTE, ces deux réserves pourront-elles être levées par le pétitionnaire ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé que la société RTE ne fait pas partie des personnes publiques associées qui figurent au nombre des personnes consultées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme ; pour autant des rendez-vous de travail ont eu lieu avec ce partenaire important de la collectivité afin d'échanger sur les enjeux réciproques.

1/ L'article L113-1 du code de l'urbanisme définit les éléments végétaux qui peuvent être classés en EBC. La CDA, dans le cadre de la protection de ses corridors boisés majeurs, a souhaité utiliser cet outil afin de procéder à une protection renforcée de son maillage de haies, actuellement morcelé et soumis à une forte pression, mais aussi pour rétablir le maillage dans les secteurs où il a disparu.

La CDA invite la commission d'enquête à se reporter à la justification des choix en la matière, dans le chapitre 1.4 du rapport de présentation dans le chapitre relatif aux EBC.

Le régime des EBC induit en effet des contraintes et notamment des autorisations de travaux préalables qui peuvent être inadaptées pour des interventions urgentes.

Les EBC qui croisent les lignes à très haute tension pourraient être reclassés en EVP au titre de l'article L53-21, ce qui permettrait s'assouplir les contraintes en cas d'intervention.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

2/ En ce qui concerne les risques liés aux champs électromagnétiques, la CDA invite la commission d'enquête à se reporter à la justification des choix en la matière, dans le chapitre 1.4 du rapport de présentation, dans le titre relatif à la prise en compte des risques liés aux champs électromagnétiques page 58. La protection des habitants contre les nuisances est un axe important du projet de territoire et souhaite donc éviter d'augmenter la présence d'habitat et pas seulement d'établissements sensibles, à proximité des lignes très haute tension.

La CDA invite également la commission d'enquête à lire l'avis de la MRAE et sa remarque n°44 sur le projet de PLUI arrêté : « 44. Au regard des incidences potentielles sur la santé humaine, la MRAE recommande, par précaution, d'exclure les surfaces à l'aplomb de la ligne à haute tension des surfaces urbanisables, par exemple via un reclassement en zone naturelle. En cohérence avec la recherche d'évitement énoncée dans le rapport, la suppression de l'ensemble de la zone à urbaniser devrait également être envisagée (concerne la ZAC du Fief des Dompierres sud sur la commune de Saint Xandre) ».

➤ **Point relevant des obligations de RTE**

- **N° 3 :** Reporter et lister les servitudes i4 en annexe du document d'urbanisme (Trois annexes concernées).

Il est proposé de mettre à jour les servitudes I4 à partir des données disponibles en open data.

- N° 4 : Préciser les Modalités d'application du règlement (quatre propositions de modifications)

La notion d'ouvrage spécifique pourrait être ajoutée au règlement pour tenir compte des contraintes propres à RTE mais aussi à d'autres gestionnaires de réseaux. Il en est de même pour ses demandes de précision dans le lexique et autres points de modification mineurs.

➤ **Point relevant du conseil pour une meilleure gestion du PLUi dans le temps**

- N° 5 : Autoriser les activités d'élagages et de coupes dans les zones identifiées en « Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (1 demande).

Dans la mesure où cela n'est pas explicitement interdit par le règlement, cela signifie que les coupes et élagages sont d'ores et déjà autorisés.

- N° 6 : Autoriser les travaux d'entretien, maintenance et réparation des ouvrages existants dans le règlement du PLUi de la CDA (3 demandes).

RTE expose des contraintes précises dans le cadre des interventions quelle a à faire sur son réseau.

Afin de prendre en compte ces contraintes des modifications pourraient être apportées dans les secteurs UR, 2AU car ces destinations pourraient ne pas être incompatibles. Par contre, les secteurs UC et UT destinés au commerce et au tourisme semblent pour le moins incompatibles avec ces installations. Il en est de même en Np qui couvre des espaces sensibles d'un point de vue naturel et paysager.

Les zones UP et Np ne sont pas comparables (naturel en espace proche du rivage) la zone UP correspondant à des zones portuaires et urbanisées.

Les propositions relatives aux hauteurs et clôtures pourraient être intégrées afin d'alléger les contraintes.

Ces évolutions pourraient être proposées à la validation du Conseil Communautaire.

4.3.2.4. Fédération des promoteurs immobiliers Nouvelles-Aquitaine

Observation N° E95

La fédération des promoteurs immobiliers regrette de n'avoir pas été associée à la phase préalable d'élaboration du PLUi et se voit contrainte d'intervenir dans le cadre de l'enquête publique. Selon cette fédération chaque point développé dans cette observation est motivé soit par les difficultés juridiques ou techniques de mise en œuvre des futures dispositions des documents opposables du PLUi. Les propositions de modifications du PLUi figurent à la fin de chacun des points abordés.

- N° 1 - Les formes urbaines et architecturales,
- N° 2 - Les OAP Thématiques et spatialisées,
- N° 3 - Le stationnement,
- N° 4 - Les risques inondations,
- N° 5 - Les espaces verts,
- N° 6 - Lexique du règlement,
- N° 7 - Secteur de taille minimale de logements

- **CE – La fédération des promoteurs immobiliers souhaite que les points soulevés dans le mémoire déposé à l'enquête soient bien pris en compte dans le projet final évitant ainsi des difficultés lors de la réalisation de projets immobiliers mis en œuvre dès l'opposabilité du PLUi.**

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé que la FPI et l'Ordre des Architectes ne font pas partie des personnes publiques associées qui figurent au nombre des personnes consultées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Pour autant la CDA s'est attachée à recevoir plusieurs fois ces partenaires afin de construire un dialogue fructueux. En effet, en application des dispositions de l'article R. 132-5 du Code de l'urbanisme, la consultation des organismes compétents en matière d'urbanisme ou d'architecture est une faculté pour l'autorité compétente en matière d'élaboration du document d'urbanisme.

La FPI expose dans ses observations les difficultés qu'elle pressent à l'usage du document d'urbanisme. Une grande partie de ses demandes correspond à la mise en évidence de difficultés liées aux adaptations des pratiques professionnelles induites par ce nouveau PLUi. Les arguments avancés ne sont pas juridiques mais liés à des éléments financiers ou liés aux modes de construire.

Pour autant, certains points mis en évidence, pourraient faire l'objet d'études supplémentaires, notamment sur des points d'explicitation ou de justification des choix, de complétude du règlement et pourraient être mis à l'arbitrage des instances de gouvernance du PLUi sans qu'elles impactent l'économie générale du PLUi ou la volonté des auteurs du PLUi dans leur vision de développement de l'agglomération et de ses zones urbaines.

Aussi, il est proposé de compléter l'expertise relative aux places visiteurs et leur impact sur les opérations (coût financier ou impact carbone),

En ce qui concerne le risque en zone submersible, il peut être utile de clarifier le contenu des tableaux visés,

En ce qui concerne la justification des choix des dispositifs réglementaires et des OAP, il pourrait être intéressant que certains points puissent être complétés pour faciliter la compréhension de tous et améliorer l'efficacité du PLUi et sa portée opérationnelle.

4.3.2.5. *Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)*

Observation – C4 L'HOUMEAU

Courrier complémentaire déposé par Monsieur Thierry HAUTIER, Président de la CCI, en mairie de l'HOUMEAU : il approfondit tous les points évoqués dans ses premières observations (réponse des PPA) et rajoute une remarque concernant Chef de baie (ne pas se limiter à un type d'activité dans cette zone pour permettre d'en redynamiser l'activité économique)

Réponse du maître d'ouvrage

Les réponses ont été données au chapitre 2.1.6 du présent PV.

Pour ce qui concerne la zone de Chef de baie : La vocation industrielle et portuaire du secteur de Chef de Baie est souhaitée par la collectivité. Les zonages UX / UPM et leur cahier des charges réglementaire est suffisamment souple pour permettre une grande diversité de destinations de constructions.

4.3.3. *OBSERVATIONS RELATIVES AU ZONAGE*

4.3.3.1. **Parcelles construites ou constructibles reclassées en zones A au PLUi**

Observation E9 - PERIGNY (une partie de l'habitation est en zone A au PLUi)
Observation E127 – CX – MONTROY (La maison construite depuis trente ans est en zone A au PLUi)
Observation E74 – BOURGNEUF (Une partie de l'habitation est en zone A au PLUi)
Observation R 12 et E240- LAGORD
Observations R 3 – R4 – R5 – R8 – E128 -L'HOUMEAU
Observations R 4 – R5 - R6 -R8 - MARSILLY
Observation C6 –E148-PUILBOREAU
Observations R1 – R2 - R3 –R4-R5-R6-R8- MARSILLY
Observations R6 et R15 – C6-C7- DOMPIERRE
Observation R17 - LAGORD
Observations R1 -R7 – R18 - C1 et C3- C5- C8-C9- SAINTE SOULLE -
Observation R1-R8-NIEUL
Observations R3 – R4 – R6 – R9 -R10 - C1 - C2 LA JARRIE
Observations E173 – E312 - C6 – C7 -SAINT VIVIEN
Observation R3 – R420 - E1 -E122 – E144 – C1 - SALLES SUR MER
Observation E193 - YVES.
Observation E246 – E253 – E260 - C1 – CROIX CHAPEAU
Observation C434 – LA JARNE
Observation R6 –R7 -CHATELAILLON.
Observation E250 – R -6 -ANGOULINS
Observation - C1 - BOURGNEUF
Observation E291– CX -PERIGNY (LEBON)
Observation C5 -MONTROY - C113 CDA
Observation C1 -SAINT CHRISTOPHE

De nombreuses parcelles situées en zone constructible au PLU sont déclassées au PLUi en zone Agricole (Zone A). Certaines sont construites parfois depuis plus de trente ans en toute légalité par des particuliers qui ne comprennent pas cette décision.

Il est difficile de comprendre le caractère agricole de la plupart de ces parcelles isolées en secteur urbanisé qui ne sont généralement ni exploitées ni exploitables compte tenu de leur faible superficie.

Le pastillage de parcelles réaffectées à l'agriculture perturbe aussi bien la cohérence du tracé urbain que la densification du bâti prévue par les textes. Le risque de friches en secteur habité devient probable avec toutes les nuisances pour les riverains : squat, faune sauvage, risque d'incendie etc...

Par ailleurs ces parcelles, bien souvent urbanisées sur trois côtés de leur périmètre, bénéficient généralement de la proximité des réseaux.

Le maintien en secteur constructible de ces immeubles réduirait d'autant les extensions nouvelles de l'urbanisme prises sur des grandes parcelles agricoles, en culture aujourd'hui.

Certains propriétaires disent avoir payé des impôts et des frais de successions sur le statut de constructibilité de leurs parcelles.

- **CE. Il semble que cette requalification en zone A des parcelles anciennement classées en zone « U » incluses dans le tissu urbain, augmente artificiellement les surfaces cultivables. Quelles sont les raisons qui ont motivé la CDA pour procéder à de telles modifications de ce type de parcelles ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Préambule méthodologique :

Le tome relatif à la justification des choix et à l'analyse des capacités de densification du rapport de présentation a expliqué pourquoi les zones anciennement U ou AU ont pu être déclassées en A, N, Nf ou Nj, et ce pour 3 raisons :

- La réduction de l'étalement urbain et de la consommation des espaces agricoles et naturelles conformément aux orientations du PADD

- Pour l'ensemble des communes, il a été mené un travail permettant de définir les zones urbanisées (appelée enveloppe urbaine, se reporter à la remarque de la DDTM et de la MRAE à ce sujet). Toutes les zones situées en dehors de cette enveloppe ont été considérées comme de la consommation d'espace agricole ou naturel, ces espaces en extension ont été reclassés en A ou N selon les cas, les volumes ont été plus ou moins importants selon les projections de consommations attribuées à chacune d'entre elles par le PADD.
- Les hameaux, les écarts ne peuvent pas s'étendre, conformément au SCOT et/ou à la loi littoral, selon les communes.

Le PLUI a explicité les raisons pour lesquelles les zones anciennement pastillées en Nh, Ah, ou UEb ont été déclassées en A ou N selon les cas. Pour 4 motifs :

- Protéger les zones A et N du mitage,
- Limiter l'étalement urbain,
- Répondre à la loi du 6 août 2015 traduite dans l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- Répondre aux objectifs du SCOT définis dans le PADD qui précisent que les hameaux (et à fortiori les écarts d'urbanisation qui sont plus petits que les hameaux) ne feront plus l'objet d'extensions. Certaines zones Nh ou Ah ou UEb existantes dans les PLU en vigueur peuvent être considérées comme des hameaux ou des écarts des zones urbanisées. Ils ne sont pas candidats à une extension.
- Prendre en compte la loi littoral, les espaces proches du rivages (Ap et Np) et les espaces remarquables (NR)

Ainsi, conformément au Code de l'Urbanisme qui précise que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le règlement du PLUI autorise en zone A les extensions et annexes. Le zonage est donc en phase avec la réalité.

Cette rédaction induit que les secteurs Ueb, Nh ou Ah qui correspondaient à du pastillage dans les zones agricoles n'est plus autorisé. Ainsi les habitations isolées de non agriculteurs situées en zone agricole ont été classées en zone A conformément à la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité économique (dite Loi Macron). Ces habitations peuvent faire l'objet d'évolution (extension limitée en fonction de la surface de la maison existante, annexe possible) et de projets de construction de piscines.

En ce qui concerne les communes littorales, les écarts qui sont des espaces plus petits que des hameaux (souvent classés Ueb ou Nh dans les PLU) ont également été classés en zone agricole en cohérence avec la loi Littoral qui ne permet pas d'urbanisation ou d'extension d'urbanisation en dehors des espaces urbanisés ou suffisamment denses (ce qui n'est pas le cas des anciens secteurs Ueb, ou Ah ou Nh) ou en Ap s'ils étaient considérés comme des « espaces proches du rivage » Se reporter à la justification des choix dans le tome dédié au rapport de présentation.

Afin de favoriser la densification dans les secteurs déjà urbanisés et à proximité des réseaux existants, les grandes parcelles en frange urbaine ont pu être zonées « U » côté rue et Nf côté zone agricole afin de répondre aux objectifs de cohabitation harmonieuse entre le monde agricole et les zones urbaines (cf PADD).

A contrario, un nombre d'hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation ayant été fixé par le scénario du PADD à chacune des 28 communes de l'agglomération, toutes les surfaces urbanisables dans les PLU qui étaient non urbanisées et sur lesquelles aucun permis de construire ou certificat d'urbanisme n'avait été accordé ont été reclassées soit en A soit en Nf afin de ne pas permettre l'extension de ces espaces dans les jardins en dehors des espaces dédiés à l'urbanisation à court ou moyen termes et classés en 2AU ou 1AU. Ainsi, par ce zonage la CDA limite la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine déjà constituée et favorise la densification des parcelles déjà urbanisées. Les nouveaux zonages ont donc été effectués sur la base de l'analyse de l'enveloppe urbaine que l'on trouve explicitée dans le tome dédié à la justification des choix dans le rapport de présentation du PLUI. Les zones à urbaniser surnuméraires au regard du scénario de consommation d'espaces qui n'étaient pas les mieux placées au

regard du centre du village, des éléments de centralité et des réseaux, notamment des réseaux de transport en commun, ont été déclassés en A. Exemple : une commune qui avait 12 ha de surfaces à urbaniser dans son PLU se voit octroyer 4 ha de zones à urbaniser au regard de ses objectifs de croissance, se voit réduire ses zones à urbaniser de 8ha.

Les constructions existantes non liées à l'agriculture et qui ne sont pas des habitations existantes ont été classées en STECAL afin de leur permettre de perdurer et d'évoluer de manière limitée.

Dans certains cas, des bâtiments situés en zone agricole ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En revanche, les bâtiments agricoles situés dans la zone urbanisée ont été classés en U.

Afin de répondre à certaines demandes exprimées lors de l'enquête le règlement pourrait être complété pour autoriser la réhabilitation des constructions existantes, ce qui n'a pas été précisé et qui est dommageable.

Cas particuliers :

Perigny :

E9 Cette parcelle était déjà partiellement en zone A dans le PLU, la construction a été réalisée avec le zonage agricole en vigueur. La modification demandée serait de nature à accorder de nouveaux droits à construire sur un fondement incertain.

E291 : il est proposé de se reporter au présent préambule méthodologique et à la justification des choix dans le rapport de présentation. Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A. L'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités.

C1 : Cette parcelle ne fait pas partie de l'OAP, ce secteur étant situé à l'extrémité de bourg, à proximité de lignes haute tension il n'est pas appelé à faire l'objet d'une urbanisation. Il est en outre cultivé.

Montroy :

E127, parcelles non précisées.

Bourgneuf :

E74 : Il n'existe pas de parcelle UC105 à Bourgneuf.

C1 : il est proposé de se reporter au présent préambule méthodologique et à la justification des choix dans le rapport de présentation. Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A. L'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités.

Lagord :

R12, E240 : Dans la mesure où ce projet viendrait développer une surface construite pour reconstituer la forme urbaine d'origine de la protection patrimoniale, la demande pourrait trouver une réponse favorable à soumettre auprès du conseil communautaire. Cela nécessite une expertise technique et un arbitrage politique..

R17 : Cette demande constituerait une extension d'urbanisation qui ne répond qu'à un intérêt particulier.

L'Houmeau :

R3, 4, 5, 8 et E 128 : se reporter à l'explication faite en préambule pour les anciens secteurs Ueb dans les communes littorales (espaces non suffisamment denses pour être urbanisés).

Marsilly :

R1, 4, 5, 6, 8 se reporter à l'explication faite en préambule pour les anciens secteurs Ueb dans les communes littorales (espaces non suffisamment denses pour être urbanisés).

R2, R3 : les références cadastrales sont introuvables. Se reporter à la rédaction des espaces urbanisables en dehors des contours de l'enveloppe urbaine et à la loi littoral ; en outre le projet communal n'a pas souhaité maintenir les zones à urbaniser en vigueur dans le PLU.

Dompierre sur mer :

parcelle B256 , BE 27 et BE 32 (la parcelle BE26 n'existant plus) la zone AUh qui figurait au PLU en vigueur a été déclassé en raison des objectifs de réduction de surfaces urbanisées visées par le PADD. Cette zone de 9000 m2 pourrait être réouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'examen de nouvelles zones à urbaniser à replacer sur le zonage en conséquence de la suppression de la zone 2AU demandée par la commune en raison des actions de remembrement menées par le Département.

R15, C6 : le cadastre indique qu'il s'agit d'un propriétaire agricole (groupement foncier agricole).

Sainte-Soulle :

R1, 7, 18 : se reporter au présent préambule qui explique comment les zones à urbaniser ont été réduites au regard du scénario de développement communal et donc reclassées en A.

R7 : le zonage suit précisément celui inscrit au PLU actuel, il est déjà très généreux au regard de la situation du hameau qui n'est pas censé s'agrandir, au regard des objectifs définis par le PADD.

R18, C1, C 3 : ces parcelles n'ont pas vocation à passer en zone urbaine en raison des objectifs exprimés par la CDA en termes de réduction des extensions des hameaux et des zones à urbaniser loin des centralités.

C8 : les zones inondables ont été objectivées par des photos aériennes.

C9 : les parcelles identifiées ne sont aucunement enclavées. Elles sont classées en A conformément à leur destination actuelle.

Nieul sur mer :

R1 se reporter au présent préambule.

R8 : les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A. l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités.

La Jarrie :

R3, 4, 6, 9, 10 : le PLUI est un projet de territoire qui n'est pas établi pour satisfaire à des intérêts particuliers. La parcelle visée est classée en A afin de limiter l'urbanisation dans les écarts et concentrer les développements autour du bourg, lieu de centralité.

St Vivien : E173 : se reporter aux réponses précédentes. Les enveloppes dédiées à l'extension de la commune ont été calibrées en fonction du scénario de développement de l'agglomération défini par le PADD, les communes ne peuvent indéfiniment agrandir leur surface en extension sur la terre agricole (qui doit être réduite, cf les avis des PPA) afin de satisfaire des intérêts particuliers des propriétaires ou des exploitants agricoles.

E312 : il a été démontré dans le diagnostic du PLUI un besoin d'extension et de création de parcs d'activités dans le sud de l'agglomération. Le sud du territoire correspond majoritairement à des terres basses, de marais qui sont protégés et ne peuvent être destinées à l'urbanisation. Il est donc difficile de trouver des espaces disponibles ou pouvant recevoir ces projets. Il existe à St Vivien une zone artisanale qui représente la seule opportunité d'accroche de développement possible au sud de l'agglomération et bien située à proximité d'un axe routier susceptible de recevoir des flux de camions. Le redéploiement des déchetteries de l'agglomération explicité dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement se heurte aux mêmes difficultés pour trouver des fonciers bien placés, facilement accessibles et au barycentre de plusieurs communes. La nouvelle déchetterie qui couvrira tout le bassin sud de l'agglomération est effectivement projetée dans ce secteur. Le site de St Vivien est donc le seul site possible pour créer du foncier destiné à accueillir des activités et des grands équipements de niveaux communautaires.

C6 : la parcelle visée se trouve en extension de l'enveloppe urbaine, la collectivité n'a pas fait le choix d'étendre le territoire communal sur ce secteur. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande. En outre les possibilités d'extension de chaque commune sont limitées, comme cela a déjà été expliqué plus haut.

C7 : cette partie du territoire jouxte des zones humides, de marais, partiellement inondables ou submersibles. Le contour des zones urbanisables a été défini de manière à prendre en compte les risques et les enjeux environnementaux en présence et de ne pas trop s'approcher de ces secteurs. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande.

Salles sur mer :

R3 : la parcelle 103, si elle était zonée en zone constructible pourrait faire l'objet de constructions ou de divisions parcellaires, hors ce n'est pas le souhait de la collectivité de venir développer une urbanisation dans des secteurs naturels.

R420 : référence non existante, E 420 : en ce qui concerne les modifications de zonages il est proposé de renvoyer au préambule et aux explications ci-dessus.

C1 : les zones situées en UR sont des espaces dédiés au bon fonctionnement des infrastructures routières et de leurs abords. Il n'y a pas lieu d'agrandir les zones constructibles dans des espaces exposés de manière importante aux nuisances, notamment sonores.

E1 et E 122 : Grolleau fait en effet partie des secteurs bien desservis. Pour autant le PLUI se donne comme axe d'action de renforcer les centralités des bourgs existants, c'est la raison pour laquelle la collectivité a choisi de développer la commune autour du bourg et non pas des hameaux, qui par ailleurs ne doivent pas être étendus (cf. le SCOT).

Reference E144 non référencée.

Yves :

E193 : il est nécessaire de s'assurer que ces parcelles n'ont plus de caractère ostréicole pour devenir constructibles. Par ailleurs, le pétitionnaire semble oublier que dans les communes littorales la bande des 100 m ne peut recevoir que des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Un zonage U ne serait donc pas compatible avec l'application de cette loi. La parcelle étant située dans la bande des 100 m.

Croix chapeau :

E 246 comme cela a été expliqué dans le préambule ; les communes ont défini les zones à urbaniser en fonction des surfaces à consommer sur l'espace agricole définies par le PADD afin de ne pas trop consommer d'espace agricole. Ce secteur n'a pas été choisi pour faire partie des secteurs d'extension à développer à moyen termes (dans les 10ans). En outre le pétitionnaire indique que ces espaces sont exploités par un agriculteur.

E253, C1 se reporter au présent préambule au sujet de la réduction des surfaces à urbaniser sur la terre agricole.

E 260 , en effet les parcelles identifiées sont bien situées, au plus près de la centralité. Elles pourraient de ce fait être candidates à une urbanisation lors d'une prochaine évolution du PLUI, lorsque les surfaces destinées à accueillir la population attendue par la commune (classées en U ou 2AU) dans le cadre du scénario démographique du PADD auront été urbanisées. Chaque commune devant réduire ses consommations d'espaces agricoles, ou naturels, ces secteurs ont naturellement été déclassés en A.

La Jarne :

C434 : la partie de la parcelle en question comprend aujourd'hui un bâtiment et un terrain de tennis, qui ne peuvent être considérés comme des espaces naturels. En outre une partie de la parcelle n'est pas constructible puisque couverte par un espace vert protégé.

Châtelailon-Plage :

R7 : cette parcelle est d'ores et déjà classée en UM3 dans le projet de zonage du PLUI soumis à l'enquête.

R6 : ce secteur est submersible. Il n'y a pas lieu de le rendre constructible, il est en outre grevé par un emplacement réservé pour équipement public.

Angoulins :

E250 ; sur ce sujet se reporter à la réponse faite à la question relative à l'OAP et au projet Carrefour. Les zonages qui permettaient l'extension de la zone commerciale ont donc été modifiés en conséquence et dans l'attente d'étude pour une évolution de la zone commerciale d'Angoulins.

4.3.3.2. *Demande la constructibilité de parcelles situées en zone A au PLUi*

Observation R 4 - NIEUL

Observation R 2-R5-R8-R10-R12-R19-C1-C4-C12-C13- DOMPIERRE

Observations R13 – R23 –R32 – PUILBOREAU

Observation R355 – R357 - E523 - SAINT VIVIEN

Observation C367 – C503 – R398 – R400 - LA JARRIE

Observation C435 – E512 - ANGOULINS

Observation E160 –C434- LA JARNE.

Observations R11 – E46 -E99 – E110 – E153- E256 – E278 - LA JARRIE

Observations R1 – E108 – E223 - SAINT VIVIEN

Observation C6 – C365 – C366 - THAIRE

Observation E260 - E262 – CROIX CHAPEAU

Observation E264 – R501- CHATELAILLON

Observation E273 – R443 – YVES

Observation E222 -VERINES

Observation E77 – PERIGNY

Observation C1 - MONTROY

Observation E315 – BOURGNEUF

Observation C3- SAINT MEDARD D'AUNIS – C7 CDA

De nombreux propriétaires disposant de parcelles agricoles en continuité du bâti actuel demande d'intégrer leurs immeubles en secteur urbain (UV). Les raisons invoquées sont diverses.

- **CE. Après étude de chacune de ces observations, quelle est la réponse du pétitionnaire aux nombreux propriétaires à l'origine des demandes d'intégration de leurs parcelles en zone constructible.**

Réponse du maître d'ouvrage

Il est proposé de se reporter au préambule méthodologique de la question 3.3.1 qui explicite comment les zonages ont été modifiés, notamment après analyse de l'enveloppe urbaine et des droits à extension définis par le PADD et du principe de recentrer les développements autour des centralités et de non extension des hameaux ainsi que l'application de la loi littoral.

Nieul : cf plus haut + préambule.

Dompierre :

R10 , R12, R19, C12, C13 : cf plus haut + préambule.

R2, C1 : la classement Ag correspond à un STECAL permettant l'activité d'un chenil en zone agricole.

R5 : camping de belle croix, se reporter à la réponse 3.4.4 à la thématique camping.

R8, C4 : compte tenu des activités développées, le classement Ax ou Ux pourrait être plus approprié, ce point est à expertiser pour être proposé à l'arbitrage des élus communaux puis du conseil communautaire.

Puilboreau : R13, R23 et R32 cf plus haut + préambule.

St Vivien : R355 - R357 - E523 , R1 (non référencé) , E108, E223 : cf plus haut + préambule.

La Jarrie : C367, C503 (non référencé), R398, R400, R11 (non référencé), E46, E99, E110, E256, E278 : cf plus haut préambule.

E153 : les parcelles référencées sont déjà toutes classées en zone U.

E256 : les études sur la configuration de la gare routière sont en cours, si elles aboutissaient rapidement une évolution du zonage pourrait être envisagée, si non dans une prochaine évolution du PLUI.

Angoulins : C435 : non référencé , E 512 : ce classement est conforme avec l'application de la loi littoral, un changement vers du U ne serait pas conforme.

La Jarne : E160, C434 : voir les réponses déjà apportées + préambule.

Thairé : C6 (non référencées), C365, C366 : cf plus haut + préambule.

Croix-Chapeau : E260, E262, voir les réponses déjà apportées + préambule.

Chatellaillon : E264 : il s'agit d'espaces de marais et donc protégés , ils ne peuvent être classés en U, R501 : voir les réponses apportées au sujet de l'EBC chapitre 4.3.3.4

Yves : E 273 = E 193, voir les réponses déjà apportées. R443 : ce classement correspond à la traduction de la loi littoral au niveau règlementaire, se reporter à la justification des choix dans le rapport de présentation.

Vérines : E222 : cf plus haut, préambule.

Perigny : cf plus haut + préambule.

Montroy : C1 : les exploitations agricoles sont classées en A, se reporter aux remarques de la Chambre d'agriculture en l'espèce. Se reporter par ailleurs au préambule ci-dessus sur la justification de classements en A.

Bourgneuf : E315 : cf plus haut, préambule.

Saint Médard d'Aunis : C7 : cf plus haut préambule.

Demandes spécifiques concernant la zone A :

Observations E121 – R1 - VERINES

La parcelle ZP50 est située en zone A et en continuité du bâti existant pouvait être considérée enclavée. En réalité deux parcelles (ZP 49 et 51) appartenant au même propriétaire permet de relier cet immeuble à la voie publique par un chemin de 6m de large. Le propriétaire en demande son intégration en zone constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet poursuivi par l'agglomération à travers le PLUi est de limiter la consommation d'espace agricole et réduire au strict minimum les zones urbaines et à urbaniser en se calant au plus près de l'enveloppe urbaine existante.

Observation C1 - VERINES – Entreprise NEXITY

Observation E219 - lié au même secteur

Parcelles ZI6p, ZI7p, ZI8p. La société NEXITY dépose une demande relative à l'OAP-VE-04 dans le sens de la demande effectuée par délibération du conseil municipal de Vérines.

Cette demande porte sur l'extension du périmètre de la zone 1AUV afin de raccorder le sud-est de cette zone à la voie publique, pour deux raisons :

- Difficultés de raccorder une parcelle de la zone gravitairement conformément au cahier des charges de la CDA pour ce qui concerne les eaux usées et éventuellement les eaux de pluie,
- Pour des raisons de circulation et de sécurité des usagers une deuxième sortie de cette zone est nécessaire.

Un riverain s'inquiète du choix d'une des sorties de ce lotissement (E129).

Réponse du maître d'ouvrage

La proposition faite par Nexity rejoint une demande effectuée par le conseil municipal.

Compte tenu du fait qu'un permis récemment accordé obère la possibilité d'accéder à la parcelle comme cela était envisagé par le projet d'OAP, il conviendrait en effet de permettre un nouvel accès au projet.

Toutefois, ce nouveau accès demande d'agrandir la zone constructible sur la zone agricole et il est ici rappelé les différents avis émis par les PPA et la Cdepenaf au sujet de la consommation d'espace en zone agricole.

Observations E72 - E84 -E171 - CLAVETTE

Le projet de PLUi déclassé la parcelle AC N°5 du requérant, de 1AU actuellement elle intègre le zonage A. Or dans la partie constructible jouxtant sa propriété (AC N°4) un lot à bâtir a été délimité pour une surface de 13a 60ca environ. Cette parcelle se trouve de fait enclavée. Aussi le requérant demande d'intégrer au PLUi une bande de terrain constructible de 12.8m de manière à réaliser un chemin d'accès à cette parcelle.

Plan joint rectifiant son premier envoi (Obs E171)

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif du PLUi, rappelé dans le PADD est de réduire la consommation foncière et l'étalement urbain. Aussi les zones 1AU imaginées au plus juste des besoins de développement en termes d'habitat, d'activités et d'équipement. Les zones 1AU étant en surnombre par rapport aux besoins de croissances estimés pour la commune de Clavette, la zone 1AU existante dans le PLU a été supprimée et rebasculée en A.

Ouvrir un chemin d'accès pour desservir une unique parcelle ne constitue pas un motif suffisant pour consommer de l'espace en terre agricole, le fond de parcelle pouvant être désenclavé avec une servitude de passage.

Observation R8-L'HOUMEAU et observation R12 et E240-LAGORD

Ces deux observations concernent un bâti très ancien que les propriétaires voudraient restaurer sans aucun lien avec le domaine agricole : le zonage en A rend leur projet irréalisable (problème de surface initiale, nature des travaux)

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones A et N n'empêchent aucunement les projets de réhabilitation.

Elles limitent par contre la surface des nouvelles constructions comme le précise le code de l'urbanisme dans son article L151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par ailleurs la loi littoral s'applique sur la commune de l'houmeau où les extensions de l'urbanisation doivent se faire de manière limitée.

Se reporter aux réponses précédentes en la matière, notamment en lien avec la notion d'espace proche du rivage.

Les propriétés, en fonction du projet, pourrait faire l'objet d'un STECAL si le projet le justifiait.

R12 - E240 : Dans la mesure où ce projet viendrait développer une surface construite pour reconstituer la forme urbaine d'origine d'un bâtiment à caractère patrimonial, la demande pourrait susciter la recherche d'une adaptation à la règle, sous conditions, afin de trouver une issue favorable à des situations équivalentes. Cela nécessite une expertise technique préalable.

Cette évolution serait à soumettre à l'arbitrage du Conseil communautaire..

R8 : Le classement en A n'interdit pas le projet de rénovation d'un chai existant tel qu'exposé par le pétitionnaire.

Observation R22 –DOMPIERRE

Deux frères exploitants agricoles mais aussi entrepreneurs demandent la modification du zonage A sur le domaine de Montreaux SCI les Mass : ils gèrent une entreprise de travaux publics et une entreprise d'installations photovoltaïques

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande correspond à une autre demande effectuée par la Cedpenaf relative aux entreprises de travaux agricoles (ETA) pour lesquels elle demande des STECAL.

Cette demande induit la création d'un STECAL au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme dans le zonage du PLUI pour toutes les ETA qui en font la demande alors que la cedpenaf estime que le nombre de STECAL sur le territoire de la CDA est trop important.

Observation C2 - MONTROY

Une partie de zone 2AU située à l'ouest du village de Montroy intercepte le rayon des 50m sanitaires autour des installations d'élevages.

- **CE - Cette installation agricole, qui semble être destinée à l'élevage, est soumise au règlement sanitaire départemental (RSD). Le classement de l'extrémité sud (raccordement à la route) de la zone 2AU concernée serait alors incompatible avec ce règlement. Quelle est la position de la CDA sur cette question ?**

Réponse du maître d'ouvrage

La CDA n'a pas connaissance d'une occupation d'élevage dans les exploitations situées à proximité de cette zone 2AU, mais plutôt de bâtiment de stockage (notamment pour celle objet au sud, objet de la demande).

Un autre pétitionnaire demande le reclassement du site en UX.

Compte tenu des demandes divergentes ce sujet demandera un arbitrage.

4.3.3.3. Demandes concernant les zones N

Observation E 153 – AYTRE

Propriétaire des parcelles AN116, 156 à 165 au lieudit Fief de Roux à Aytré. Considérant l'article R151-24 du code de l'environnement cette personne estime que le classement Np de ce secteur est erroné et doit être modifié. La société d'exploitation de la carrière a laissé derrière elles un énorme trou (paysage de désolation).

Ce site, inscrit dans le périmètre des espaces naturels sensibles du Département, constitue un espace remarquable au titre de la loi littoral. Ses abords immédiats sont constitutifs des continuités écologiques majeurs à l'échelle de la CDA. La commission d'enquête pourra utilement prendre connaissance des périmètres référencés (zones humides et réservoirs de biodiversité) de l'atlas de la trame verte et bleue (pièce annexe de l'état initial de l'environnement).

Il ne peut pas être proposé de réponse favorable à cette demande.

Observation E129 - AYTRE

S'interroge sur la pertinence du classement de la zone Nf située dans le virage de la courbe, elle était destinée à ouvrir une voie d'accès à la circulation pour mieux desservir le futur éco quartier de Bongraine. Réserver cet accès à une voie de bus dédiée s'inscrirait dans une démarche de développement durable.

Demande que cette zone soit ouverte à la circulation

Le choix de la zone n'interdira pas la capacité à y faire passer un mode de transport collectif. Les emprises communales sont suffisamment dimensionnées pour permettre la faisabilité d'un tel projet. Pour ce qui concerne les fonds de parcelles privées concernées par ce zonage Nf, il est rappelé qu'elles sont inconstructibles au regard de la présence d'une servitude d'utilité publique (servitude A5).

Observation E325 AYTRE

Concerne une parcelle rue Roux- Aytré -Son propriétaire demande sa mise en constructibilité.

Parcelle soumise à la loi « littoral ».

Le terrain est situé dans un espace proche du rivage selon les critères de la loi littoral. Au regard de cette notion reprise à l'article L121-13 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation ne peut se faire que de manière limitée, justifiée et dans des secteurs déjà urbanisés. Or, même s'il est certain que la parcelle du demandeur est située entre deux autres parcelles bâties dans une zone dans laquelle existent quelques constructions, cela n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.

Observation E 153 SARL FONCIROC - AYTRE

Propriétaire des parcelles AN116, 156 à 165 au lieudit Fief de Roux à Aytré. Considérant l'article R151-24 du code de l'environnement la personne intervenant au nom de la société estime que le classement Np de ce secteur est erroné et doit être modifié. La société d'exploitation de la carrière a laissé derrière elles un énorme trou (paysage de désolation).

Voir réponse ci avant.

Observation E248 - ANGOULINS.

Demande de modification de zonage pour le domaine de la Sapinière et de modifications de certains articles du règlement

Etant donné la localisation du domaine de la Sapinière, en espace proche du rivage, il doit être maintenu dans son zonage Np.

Observation E250 – ANGOULINS

Demande de modification de zonage et du contenu d'OAP.

La zone 2 AUXc permet de constituer une réserve foncière destinée à être urbanisée à moyen long terme. Ce choix de zonage ne priverait pas pour autant le pétitionnaire d'un futur droit à construire. Conformément aux orientations 2 et 4 du PADD, l'objectif est de construire une approche du développement économique « d'abord dans le cadre d'une requalification et d'une densification des parcs d'intérêt communautaires existants et nécessairement dans le cadre d'une consommation foncière maîtrisée ».

En complément, la CDA informe la commission d'enquête qu'une étude spécifique est engagée sur « l'optimisation du foncier dans les parcs d'activités » de l'agglomération. elle doit permettre d'appréhender et de poser les bases d'actions favorables au renouvellement et à l'optimisation du tissu commercial des zones d'activités dont celle d'Angoulins. De plus une argumentation complémentaire relative à la consommation foncière en lien avec le développement économique sera ajoutée au rapport de présentation suite à la demande des services de l'Etat.

Il n'y a pas lieu de donner une suite favorable à la demande du groupe Carrefour.

Pour ce concerne l'OAP spatialisée, il est précisé que le périmètre d'une OAP n'a pas à prendre en compte les espaces zonés en 2AU contrairement à ceux en 1AU. Les espaces en 2AU font l'objet d'une OAP au moment de leur évolution (modification du document) en zone à urbaniser.

Au même titre que n'importe quelle personne privée, les études d'OAP n'ont pas à être construites en accord ou avec la connivence de propriétaires des fonciers concernés.

Il est rappelé à la commission d'enquête qu'en fonction des résultats et des attendus de l'étude sur l'optimisation du foncier, en cours, le projet d'OAP pourrait être modifié en tant que de besoin.

Observation C1 - SAINT MEDARD – Demande que la parcelle E265 située rue du Moulin La Martinière en zone N soit intégré en zone U compte tenu de sa proximité avec les réseaux.

Les espaces classés en zone N l'ont été sur la base d'un inventaire paysager et naturel, ils s'appuient sur les périmètres rapprochés des périmètres de captage, les corridors de biodiversité et le maillage paysager des marais. Il n'y a donc pas lieu de revoir le zonage en raison de la proximité des réseaux.

Se reporter à la justification des choix relatifs à la zone N dans le rapport de présentation, page 97

Observation E165 –LA ROCHELLE - Le propriétaire de la parcelle AH n° 34 d'une contenance de 5000m² peu bâtie et proche des réseaux conteste la servitude « Espace Protégée » qui touche cette parcelle.

Concernant la demande référencée E 165. La parcelle concernée représente un îlot de verdure existant à proximité immédiate de l'ancien village des Minimes. Le classement en EVP est à bon droit. Suivant la proposition du pétitionnaire, il pourrait être proposé un ajustement dans la délimitation de cet EVP pour

dégager une constructibilité circonscrite dans le prolongement du front déjà bâti de la frange est. Cette hypothèse nécessite un arbitrage politique et pourrait être soumise au conseil communautaire.

Observation E192 – CLAVETTE

Cette personne a un projet de mettre en construction une parcelle. Or dans le projet initial du PLUI, sa parcelle AB10 se situe sur trois zones, UV3, UD3, plus une partie en zone protégée. Elle demande que cette parcelle soit entièrement classée en zone UV3. Elle ne comprend pas son classement en zone protégée le terrain étant nu. Elle avait pourtant compris qu'il était demandé de densifier l'habitat dans le centre du bourg.

La parcelle AB10 est déjà entièrement en UV3.

Observation C2 – VERINES –

Demande que ses parcelles classées Nf soient réintégrées en zones constructibles.

La demande C2 correspond à une demande de Nexity relative à l'OAP VE 04 .

Observation R9 et C5, R11 MARSILLY

4 propriétaires voisins concernés par le classement en zone Nf de leur fonds de parcelles qui sont déjà délimitées par une haie classée de 9 m de large; observation soutenue par la mairie.

La commission d'enquête est invitée à prendre connaissance de la justification des choix des zones Nf dans le rapport de présentation, pièce 1.4 page 97.

Ces secteurs ont été mis en place afin de répondre aux objectifs du PADD visant à mieux faire cohabiter zone agricole et zone urbaine en évitant le rapprochement des habitations des zones cultivées.

En outre, la commune est couverte par la loi Littoral et ces parcelles sont caractérisées comme « espace proche du rivage ».

Se reporter à la réponse faite plus haut à la question émise par la commune de Marsilly au sujet de ces deux observations.

Observation R8 -R9 -R22 et C3-C6-R11- E314 -SAINTE SOULLE

L'observation R8 concerne un propriétaire sur la commune de Bourgneuf. Tous ces propriétaires ne comprennent pas la perte de constructibilité de leur terrain

Cette demande vient compléter la demande exprimée par le conseil municipal de Bourgneuf en cours d'enquête. Se reporter à la réponse faite à cette observation.

Observation R26-DOMPIERRE

- **CE. Après étude de chacune des parcelles situées en zone N- Quelles sont celles qui pourraient changer de statut pour une intégration en zone constructible.**

Réponse du maître d'ouvrage

Les espaces classés en zone N l'ont été sur la base d'un inventaire paysager et naturel, ils s'appuient sur les périmètres rapprochés des périmètres de captage, les corridors de biodiversité et le maillage paysager des marais. Il n'y a donc pas lieu de revoir le zonage.

Se reporter à la justification des choix relatifs à la zone N dans le rapport de présentation, page 97.

Un cas particulier à NIEUL R3 et E242 : Domaine du Coudray (ancienne propriété VIELJEUX) où une modification de zonage est demandée pour ne pas empêcher un projet de réhabilitation.

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones A et N n'empêchent aucunement les projets de réhabilitation.

Elles limitent pas contre la surface des nouvelles construction comme le précise le code de l'urbanisme dans son article L151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs

mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par ailleurs la loi littoral s'applique sur la commune de Nieul où les extensions de l'urbanisation doivent se faire de manière limitée.

Le domaine, en fonction du projet pourrait faire l'objet d'un STECAL si le projet le justifiait. On se reportera cependant à la remarque de la CDPENAF qui estime les STECAL trop nombreux dans le projet de PLUi.

4.3.3.4. *Demandes concernant les zones EBC – EVP -Espaces verts*

LAGORD

Observations R1-R2-R3-R5-R6-R7-R8-R11-R2-E4-E57 LAGORD

(Observation R5 sur le registre de LAGORD mais maison située 60 Rue Edmond GRASSET à LA ROCHELLE)

Réponse du maitre d'ouvrage

R1 , R7 , R21 et E57: Ces quatre observations émises des habitants et la Commune de LAGORD durant l'enquête publique concernent le même sujet. Un déboisement aurait été effectué sur l'unité foncière regroupant les parcelles AB n°1482 , n°1483 et n°1471 de façon illégale. Sur cette unité foncière un périmètre de protection EBC est présent dans le POS en vigueur. Dans le PLUi le périmètre EBC a été remplacé par un périmètre d'EVP et réduit aux boisements existants. Une étude plus approfondie va être réalisée pour confirmer l'irrégularité de ce déboisement. Dans la positive, il pourrait être proposé une protection par un EVP (espace vert protégé) sur l'ensemble du périmètre de EBC actuellement présent dans le POS.

Cette hypothèse pourrait être soumise au conseil communautaire.

R2 : La bande verte présentée dans la fiche OAP (hors périmètre OAP) représente une haie existante qui est protégée dans le règlement graphique du PLUi par l'outil « Haie protégée ». La transition végétale entre la propriété du requérant et la future opération sera donc bien préservée.

R3 : M. POSTELEC souhaiterait que le périmètre EBC soit modifié et agrandi pour permettre de rendre une parcelle actuellement en zone N en U dans le but de réaliser un projet de construction d'habitation. Cette remarque va faire l'objet d'un examen plus approfondie et sera soumis à l'arbitrage du conseil communautaire.

R5 (remarque déposée à LAGORD concerne la commune de La Rochelle) : le requérant a déjà fait parvenir à l'ABF un avant-projet pour modifier le périmètre EBC protégeant actuellement les boisements de sa propriété située au 60 rue Edmond Grasset sur LA ROCHELLE.

Au vu de l'avis favorable de l'ABF, cette modification, sera présentée en CDNPS (Commission départementales pour la préservation de la Nature des Paysages et des Sites) avant l'approbation du PLUi. Si cette commission validait la réduction de cet EBC, le règlement graphique du PLUi pourrait prendre en compte ce nouveau périmètre.

Une réponse favorable pourrait être soumise au conseil communautaire. Cette évolution nécessitant au préalable un avis de la commission des sites.

R6- E4 : Cette remarque concerne la réduction d'un périmètre EBC pour permettre la réalisation d'un projet d'habitat participatif comprenant 11 logements, des locaux partagés, un parking d'une 20ème de places de stationnements et la réalisation de jardins partagés. Ce projet de construction demande de supprimer 15 arbres existants. Il est à noter qu'il manque sur les plans l'implantation du jardin partagé qui pourrait entraîner l'abattage d'arbres supplémentaires. Ce projet impacte des arbres appartenant à

un boisement plus large qui s'étend sur les propriétés voisines. Ce boisement cohérent faisait partie d'une ancienne et grande propriété dont les bâtiments sont également protégés par le PLUi. Cette remarque va faire l'objet d'un examen plus approfondi et sera soumise à l'arbitrage du conseil communautaire.

R8 : Le règlement graphique du PLUi montre que sur la quasi-totalité de la parcelle AB 1342 et en partie sur la parcelle AB 1340, un périmètre EBC protège les arbres appartenant à un boisement ancien. Ces parcelles ont effectivement été utilisées à usage de camping, hébergement touristique qui est maintenant fermé. Au vu de la protection EBC, les usages ou activités réalisés sur ces parcelles devront s'assurer de ne pas « compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

R11 (parcelle AB 772): La terrasse située à l'ouest de la maison existe depuis de nombreuses années (visible sur photo aérienne en 2003). Le règlement graphique pourrait donc être ajusté pour ôter cette terrasse du périmètre EBC. En amont, il est nécessaire de vérifier qu'une autorisation d'urbanisme a bien été accordée pour l'aménagement de la terrasse (espace EBC). Dans le cas contraire, cet ajustement sera soumis à l'arbitrage du conseil communautaire.

R20 : La commune de Lagord souhaite modifier légèrement le périmètre d'EBC protégeant une haie, dans le but de faire passer une piste cyclable. Cette remarque va faire l'objet d'un examen plus approfondi et sera soumis à l'arbitrage du conseil communautaire.

C MICAULT : La trame d'EVP (espace vert protégé) qui a été mis en place dans le PLUi sur toutes les propriétés implantées au nord de la rue de la Plouzière, a pour but de préserver la qualité de la perspective arborée visible depuis l'espace public. Le périmètre d'EBC est déjà existant dans le POS en vigueur sur la Commune. Ce périmètre EBC correspond à un boisement existant (visible sur la photo aérienne de 2003). Etant en EBC, la création de l'allée voiture ainsi que les places de stationnements au nord-ouest de la propriété ont dû faire l'objet d'une demande de travaux. Si une autorisation d'urbanisme a été accordée, le périmètre EBC pourrait être adapté à l'usage actuel du sol. Dans le cas contraire, cet ajustement sera soumis à l'arbitrage du Conseil communautaire.

Observations R11 et C – R16- R17-E70-E81- E84-E84- E93-E305 - DOMPIERRE

S'il apparaît que ces EBC doivent être modifiés, cette suppression sera soumise au Conseil communautaire.

Réponse du maître d'ouvrage

R11/ C5/E70 / E81/ E93 / E305 (EBC Belle-Croix): Le périmètre de protection EBC situé au niveau du secteur de Belle-Croix a fait l'objet d'une demande de déclassement par la Commune dans sa délibération suite au 1er l'arrêt du PLUi. Durant l'enquête publique plusieurs remarques contestent cette demande de déclassement et souhaitent le maintien de ce périmètre EBC.

Cette question devra passer pour arbitrage au conseil communautaire.

R16 : Cette demande de déclassement d'une haie, compensée par le classement d'une haie située à proximité va être étudiée et passer pour arbitrage au conseil communautaire. A noter que cette haie était déjà répertoriée et protégée comme haie remarquable dans le PLU actuellement en vigueur.

R17/E81/E84 (Bande tampon Corne Neuve): Cette observation sur la mise en place d'une « bande d'espace boisé » de protection entre une éventuelle future 2AUX au niveau du secteur de Corne Neuve, est similaire à la demande de la Commune dans sa délibération du 16 avril 2019. Si une zone 2AUX était décidée au niveau de ce secteur, la mise en place d'un espace tampon végétalisé serait étudiée (Emplacement, nature, profondeur...), dans le but d'atténuer l'impact des nouvelles activités sur les habitations existantes. L'extension de la zone d'activités de Corne Neuve ne sera pas arbitrée dans le cadre de ce 1er PLUi. Il n'est donc pas possible aujourd'hui de connaître les activités économiques susceptibles de s'y installer.

E81 : Mémoire déposé par l'association CAPRES AUNIS

Dans le mémoire déposé par cette association, quatre points concernent les EBC ou les espaces verts.

- 1- EBC Belle-Croix) : Réponse similaire au point R11 ci-dessus
- 2- R17 (Bande tampon secteur Corne Neuve) : Réponse similaire au point R17 ci-dessus

3- Rue du Bois Dorée

Demande de classer une haie en Espace Boisé Classé (EBC), qui se situe le long de la rue du Bois Doré et entre deux périmètres EBC dans le but d'assurer une continuité écologique entre les deux boisements. Le projet PLUi (comme le PLU actuel) protège cette haie par l'outil « Haie protégée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme » outil qui a pour conséquence d'interdire tout abattage (sauf pour des raisons sanitaires ou sécurité publique). Cet outil est plus souple d'un EBC car il autorise notamment les coupes d'entretien sans dépôt de déclaration préalable en mairie. Le renforcement de la protection de cette haie va être étudiée et passer pour arbitrage au conseil communautaire.

4- Bois d'Arlette

La demande pour classer l'ensemble du « bois d'Arlette » (parcelle plantée récemment d'arbres de diverses variétés) en EBC, va être étudiée et passer en conseil communautaire pour arbitrage.

Observation R3, E242 – NIEUL

R3 / E242 : Demande qui concerne un changement de zonage de N à U d'une partie de la propriété du COUDRAY. La CDA est en accord avec la 1ere réponse qui avait été envoyée par M. Le Maire qui mentionne qu'un changement de zonage et un déclassement de l'EBC pourrait être étudié seulement avec la présentation d'un projet d'aménagement précis. En effet Nieul étant une commune littorale tout mouvement d'EBC est soumis à l'avis de la commission des sites.

Observation R12 – L'HOUMEAU (demande soutenue par le maire)

Réponse du maître d'ouvrage

R12 : Sur la moitié Est de la parcelle est implanté un périmètre d'Espace Vert Protégé (EVP). Il est noté que cette protection n'existe pas dans le PLU communal actuellement en vigueur. Cette grande parcelle de plus de 5000m² présente un boisement assez ancien d'au moins une vingtaine d'années (*boisement présent en 2003 mais non présent en 1965*) qui est plus ou moins clairsemé à certains endroits. Le requérant ainsi que la commune contestent ce classement en EVP qui protège ce boisement privé. Ce déclassement va être étudié et soumis au conseil communautaire pour arbitrage.

Observation E161 –PERIGNY

E161 : Le périmètre EBC a été recalé sur les plans du PLUi par rapport au PLU communal actuellement en vigueur, en délimitant la végétation existante. Cependant sur la photo aérienne nous voyons qu'une partie sud-est n'est pas boisée. Notez cependant que le classement EBC pour protéger ces arbres sur la parcelle AA173 est important car ils appartiennent à un boisement plus large (7 ha) et ancien (*Présent sur les photos aérienne de 1965*). Ce déclassement va être étudié et soumis au Conseil Communautaire pour arbitrage.

LA ROCHELLE

Réponse du maître d'ouvrage

En préambule il est précisé que tout mouvement d'EBC devra faire l'objet d'une validation préalable par la Commission des sites.

Observations E 165 - SCI Georges MORVAN – La demande d'enlever la protection EVP qui protège les boisements présents sur la parcelle AH 34 et qui empêche sa constructibilité, sera étudiée et le cas échéant passer pour arbitrage au conseil communautaire.

Observation C57 - LA ROCHELLE (Tasdon) – Classement d'une allée de tilleuls en EBC (parcelles DP 485 - 906 -907)

Cette demande de classement d'une allée de Tilleul en EBC va être étudiée et passera pour arbitrage au conseil communautaire. Si le conseil communautaire valide, cette demande, avant d'être prise en compte dans le PLUi devra recevoir l'accord de la commission des sites (*Commune littorale*).

Observation E18 - Les zones naturelles ("**trames vertes et bleues**", dans le texte), bien qu'identifiées dans les documents ne semblent pas suffisamment préservées dans les pièces opposables.

L'identification de la TVB sur l'agglomération se base sur deux études réalisées en 2009 et 2010 sur le territoire (Schémas prospectifs des liaisons de biodiversité sur le Pays d'Aunis et sur la Communauté d'agglomération de La Rochelle, 2009-2010). En cohérence avec le SRCE. Le but étant de maintenir et de restaurer les continuités écologiques. La déclinaison de la traduction réglementaire a été faite en fonction du rôle et du statut des milieux et éléments végétaux repérés, mais aussi en fonction du fait qu'ils soient classés comme réservoirs, corridors majeur ou corridors secondaires.

Tous les réservoirs de biodiversité : Ils sont cartographiés en zone en Nr dans le PLUi, zonage qui est la protection la plus forte pour la préservation des espaces naturels dans le PLUi.

Zones agricoles : Les corridors milieux ouverts identifiés sont classés en A ou N à minima. Les corridors milieux ouverts relictuels (= *les + étroits*) sont classés en zone « Ap » qui interdit toutes nouvelles constructions même à usage agricole.

Zones humides : le PLUi est compatible avec le SAGE qui impose la cartographie et la protection des zones humides. Son règlement graphique cartographie toutes les zones humides par une trame spécifique. Son règlement écrit interdit tous les usages de nature à compromettre leur sauvegarde telles que définies à l'article L.211-1 du code de l'environnement. Seuls des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels y sont admis. Dans ces zones, les clôtures devront être conçues pour permettre l'écoulement des eaux et faciliter les continuités écologiques

Les ruisseaux, canaux et fossés : l'ensemble de cette trame bleue est cartographiée et protégée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Boisements : Les réservoirs de biodiversité de type boisements ont été identifiés sur tout le territoire de l'Agglomération et classés en EBC, afin d'en assurer leur parfaite préservation. De plus, au niveau du territoire, plusieurs corridors écologiques linéaires de type haies ont été repérés, ou encore des corridors surfaciques plus larges, de type bosquets par exemple. Toutes les haies identifiées comme corridors écologiques majeurs, qu'elles soient à conserver ou à restaurer, ont fait l'objet d'un classement EBC dans le PLUi. De plus, pour assurer la continuité de ces corridors, certaines haies actuellement fragmentées, ont été complétées par des linéaires d'EBC à créer. Les haies implantées dans les fuseaux des corridors de type « milieux ouverts » de la TVB majeure, n'assurant pas à elles seules la fonction de corridor, font l'objet de protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme dans le PLUi (*haies protégées, alignements protégés, ...*). De même dans le but de renforcer ce réseau écologique, les haies qui relient les corridors écologiques de la TVB majeure entre eux, (trame verte secondaire) ont aussi été classées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que le PLUi protège en EBC :

- **264 kms de haies**, soit 215 kms de plus que dans les PLU(s) actuellement en vigueur.
- **880 hectares de boisements**, soit 25 hectares de plus que les EBC actuellement en vigueur dans les PLU(s).

Tous ces éléments d'explication et d'analyse sont disponibles dans l'état initial de l'environnement du PLUi et dans le tome relatif à la justification des choix dans le rapport de présentation du PLUi.

Observation E526 – Demande d'appliquer le même recul de constructibilité de 3 m (en zone U et AU) à 5 m (en zone A et N) des cours d'eau aux Espaces Boisés à Conserver.

Le recul de 3 à 5 m au niveau des cours d'eau permet de mettre en place des espaces tampons entre le cours d'eau et les constructions permettant leur entretien en laissant la place aux engins de passer, favorisant la biodiversité en laissant libre le passage pour la faune et la flore, réduisant les risques le long des cours d'eau qui peuvent déborder, limitant les pollutions et les éventuels affaissements. Cette disposition s'applique déjà de la même manière en zone U, AU et en zone A et N. Un passage de 3 à 5 m pourrait être une proposition pertinente à soumettre au vote du conseil communautaire.

Les espaces boisés sont reportés sur le plan en fonction de leur projection sur le sol lors des photos aériennes, pour les EBC existants (et non les EBC à créer). Ce contour se base sur la projection de la frondaison. La remarque proposée consisterait à ajouter un espace tampon autour de l'EBC afin de protéger les arbres lors des chantiers, phase de travaux lors desquels des branches ou des racines sont par trop entaillées. Il serait peut-être plus judicieux d'agrandir le périmètre de l'EBC dans les cas où celui-ci est jugé trop réduit pour satisfaire la bonne protection de l'arbre protégé.

Observation R1 : Cette demande de classement d'une partie du jardin sur Tasdon en EBC va être étudiée et passer pour arbitrage au conseil communautaire.

R2 : Une vérification des suppressions des protections des espaces verts au niveau du quartier de Bel Air va être réalisée. Le cas échéant, une modification de zonage passera en arbitrage au conseil communautaire.

R4 : La Rochelle – demande le classement EBC du jardin de Tasdon et des espaces verts en général : Cette demande de classement d'une partie du jardin sur Tasdon en EBC va être étudiée et passer pour arbitrage au conseil communautaire. Si le conseil communautaire valide cette demande, pour être prise en compte dans le PLUi, elle devra recevoir l'accord de la commission des sites (*Commune littoral*).

Observation C1 SAINT-MEDARD-D'AUNIS – Signale que les espaces « EBC » bordant les parcelles indiquées n'existent pas.

Les raisons de l'implantation des EBC indiqués dans cette observation vont être vérifiés. Le cas échéant un déclassement de certains pourrait être proposés en arbitrage au conseil communautaire.

Observations R501 – R2 – R3 – R4–R5 - R8 -CHATELAILLON -

Le tracé des zones EBC ou EVP est contesté pour ne pas correspondre à la réalité du terrain : de ce fait, il compromet la réalisation de projets de création, de rénovation ou d'adaptation de l'existant, il peut être aussi contesté par la commune pour permettre la création de pistes cyclables. Certains riverains de parcelles notées EBC ou EVP contestent leur tracé permettant la construction en vis-à-vis de leur terrain.

Plusieurs personnes demandent que la totalité du parc de CHATELAILLON soit classée en zone boisée.

Réponse du maître d'ouvrage

Classement du parc de Châtelailillon-Plage : une partie du parc est classée en EBC, selon le même périmètre . (il recouvre les $\frac{3}{4}$ du parc) que celui figurant dans le PLU actuellement opposable approuvé en 2013. Comme tous les EBC et EVP situés sur cette commune. Seuls ont été ajoutés des EBC dans les espaces remarquables quand il correspondait à une trame verte et bleue. Ce classement a été approuvé par la commission des sites en 2018. Il n'y a pas lieu de classer l'ensemble du parc en EBC notamment en limite avec le front de mer, pour permettre des travaux le cas échéant. En outre, les petits parcs urbains sont souvent classés en zone U par cohérence avec l'environnement immédiat et de manière à permettre certaines constructions liées aux parcs et jardins, c'est le cas de la Rochelle et d'Aytré par exemple.

Les EBC qui empêcheraient la réalisation de pistes cyclables n'ont pas été identifiés.

Réponse générale : cf question posée st Médard d'Aunis : Les EBC correspondent à des espaces existants à protéger ou des espaces boisés à créer. S'ils n'existent pas dans la réalité, c'est qu'il s'agit d'EBC correspondant à une trame boisée à créer pour rétablir ou conforter un corridor écologique boisé notamment.

Un cas particulier sur LAGORD : R3 Mme POSTOLEC famille VANDOIS qui contestent la trame EBC sur leur propriété : ils proposent un nouveau tracé avec un agrandissement des zones boisées, mais ménageant l'aire de l'ancien potager où ils veulent construire.

Réponse du maître d'ouvrage

R3 : M. POSTELEC devait déposer une plaquette de présentation.

Il apparaît nécessaire de demander un arbitrage politique pour envisager toute réponse favorable à soumettre au conseil communautaire.

4.3.3.5. Observations relatives au zonage UX

Observation E336 - C2 – AYTRE - Entreprise LIBAU NEGOCE MATERIAUX (DMBA)

Cette entreprise est propriétaire d'un ensemble de parcelles classées en UU2. Jouxant cette zone destinée à l'urbanisation. L'entreprise dispose d'un outil industriel (zone UXd) dont l'objet est la fabrication et le stockage de parpaings. Les émissions sonores de la fabrication, la poussière et le trafic poids lourds sont peu compatibles avec la proximité d'habitations.

Aussi l'entreprise propose :

- Que la zone rouge sur le plan soit inscrite en 1AU afin de créer une continuité urbaine avec la zone UU2.
- Dans ces conditions l'entreprise propose de déménager ses installations industrielles source de nuisances pour les riverains,

En revanche elle souhaite conserver la zone en bleu sur le plan en zone UXd (propriété de DMBA) d'une superficie de 15 000m² pour son commerce de gros sur laquelle elle souhaite construire un bâtiment de 3000 m².

- **CE – Selon le requérant ce dossier a déjà fait l'objet d'échanges avec la CDA. Cette proposition va dans le bon sens. Les nuisances générées par cette entreprise apparaissent incompatibles avec un secteur d'habitat proche de la zone de fabrication. Cette demande mérite d'être étudiée avec intérêt.**

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande nécessiterait l'étude d'une nouvelle OAP dans le cas d'un classement en 1AU et d'une évolution de ce secteur vers une destination différente de celle souhaitée jusqu'ici. Il apparaît nécessaire d'étudier les impacts de cette demande puis de demander un arbitrage politique pour envisager toute réponse favorable à soumettre au conseil communautaire.

Observation E309 – Règlement Zone AUx

Pour les raisons invoquées il demande la modification des secteurs UXc. En page 323 : La notion d' «entrepôt» apparaît ambiguë dans le sens où elle peut s'apparenter aux réserves des magasins. Il serait souhaitable d'ajouter la mention "non lié aux constructions autorisées dans la zone" telle que :

« Dans le secteur UXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes:

- Industrie*,
- Entrepôt* non lié aux constructions autorisées dans la zone »

Réponse du maître d'ouvrage

L'écriture actuelle du règlement sur ce point mérite d'être précisée. Il ne s'agit pas de bloquer des projets en particulier commerciaux qui auraient nécessairement des espaces d'entrepôt liés. Aussi, la présente demande apparaît comme pertinente et mériterait d'être reprise. Cette évolution pourrait être proposée à l'arbitrage du Conseil communautaire.

Observation R16 – La ROCHELLE

Parcelle n° ZE86/ZE550) est classé AX au PLUi. Cette parcelle est en vente avec plusieurs acheteurs potentiels. Mais le règlement de cette zone bloque la vente.

Le propriétaire demande qu'elle soit classée en UX pour éviter le blocage des acquéreurs.

Dans l'éventualité du maintien en AX demande le classement Ag afin de permettre une extension supérieure de l'existant.

Réponse du maître d'ouvrage

R16 : Le choix du zonage « Stecal » AX est développé dans la justification des choix (Rapport de présentation, justification des choix pièce 1.4 ; page 93) et répond, dans ce cas précis, à une cohérence de qualité paysagère et de volumétrie le long de la RN.

Observation E382

Conteste la décision de réservation en zone 2aux du terrain parcelle A63 route de Varaize 17440 AYTRE car il souhaite céder ce terrain à ses enfants pour qu'ils fassent construire.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande est contradictoire avec la vision politique de pouvoir développer à terme un projet d'aménagement global pour une nouvelle zone d'activités économiques. Un pastillage avec la présence de deux parcelles vouées à de l'habitat individuel poserait nécessairement des problèmes de cohérence spatiale et de cohabitation avec l'activité économique à venir.

Observation E198 PUILBOREAU

Reproche au règlement du PLUi d'interdire les entrepôts dans les zones UXc : entrepôts directement liés à l'entreprise commerciale.

Réponse du maître d'ouvrage

Il apparaît en effet nécessaire de ne pas interdire la destination entrepôt à la condition qu'elle soit liée à une destination autorisée dans la zone concernée UXc.

Cette évolution pourrait être proposée à l'arbitrage du Conseil communautaire.

4.3.3.6. Observations relatives au golfs de MARSILLY et de CHATELAILLON

▪ **Golf de Marsilly**

Observation R12 -C1 - C7 - MARSILLY - Golf de la Prée

Le propriétaire constate et conteste que la partie Nord de l'assiette du Golf soit déclassée dans le PLUI pour passer de NG à NR, il regrette qu'aucune réfection des digues séparant le golf de la mer n'ait été réalisée : après 9 mois de travaux il a rouvert cette partie (9 trous) au public. La commune appuie sa demande (C7) pour une modification de zonage de Ap en Ng des parcelles situées au Sud du golf

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation alimente une demande d'extension supplémentaire à celle déjà développée dans le PLUi.

Compte tenu des enjeux paysagers et touristiques, l'extension du golf sera soumise à l'arbitrage des élus de l'agglomération de la Rochelle. Pour autant, une extension du golf a déjà été ajoutée au document de zonage du projet de PLUI arrêté en ce qu'il correspond aux ambitions de la CDA en matière de développement touristiques et d'équipements sportifs.

▪ **Golf de Châtelailлон**

Observations R1 – E49 - LA JARNE

Le président du club de golf de Châtelailлон demande que la parcelle n°6 soit portée dans le PLUi en zone NG afin de permettre la réalisation de leur projet.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit ici du projet du golf de la Rochelle Sud. Le projet de zonage du PLUI arrêté a en effet permis l'augmentation de la surface du golf destinée uniquement aux surfaces de jeu (sans possibilité de construction) qui a fait l'objet d'une remarque de la part de la MRAE. La CDA a omis dans son zonage l'ajout de la parcelle indiquée par le pétitionnaire.

Ces points ayant déjà été arbitrés et justifiés dans le rapport de présentation du PLUI il est proposé de répondre favorablement à la remarque du pétitionnaire et à celle de la MRAE.

4.3.3.7. *Observation relative aux zones submersibles*

Observation E113 – ANGOULINS

Une personne signale que d'autoriser la construction d'immeubles desservis par des accès inondables par des vagues submersibles constitue des dangers (pour les habitants et les sauveteurs).

Les autorisations dans les secteurs submersibles sont gérées par les Plans de prévention des risques littoraux établis par les services de la préfecture et en l'absence de ces documents, en cours d'élaboration, par les porters à connaissance établis par l'Etat et reportés dans les dispositions communes à toutes les zones du projet de règlement.

La CDA informe la commission d'enquête que certains points seront mis à jour dans cette partie du règlement en raison de mises à jour des porters à connaissance à Angoulins et de l'approbation de plusieurs PPRL depuis l'arrêt du PLUI (la rochelle, Châtelailon-Plage, Salles sur Mer, Saint Vivien et Yves.

Observation E437 – Toutes constructions devraient être interdites dans les zones inondables (parkings, des locaux d'activités) de même que le busage des fossés.

Réponse du maître d'ouvrage

Ce point qui irait dans le sens des objectifs défendus par le PADD en termes de limitation des vitesses d'écoulement et de réduction de zones imperméabilisées mais aussi en faveur de la protection de la biodiversité sera arbitré par les instances de gouvernance du PLUI avant d'être soumis au vote du conseil communautaire.

4.3.4. *THEMES GENERAUX*

4.3.4.1. *Concertation préalable*

Observations E331

Malgré les différentes réunions de quartier et réunions publiques organisées dans le cadre du quartier d'Alsace-Gare-Gabut le public et le président de quartier considèrent que dans le cadre de ces réunions il n'a pas été abordé le détail du projet qui a été découvert en mars 2019. Informé tardivement sur la réalité du projet ils considèrent avoir été mis devant le fait accompli. Ils n'ont donc pas eu d'autres choix que de s'exprimer à l'enquête publique.

L'absence d'informations détaillées portant sur le projet final durant la concertation a aussi été évoquée dans d'autres villes de l'unité centrale.

- **CE - Le nombre important d'observations déposées et la forte opposition des riverains au projet présenté montre un probable défaut de communication durant la période de conception dédiée à la finalisation du projet. Quelle est la position du maître d'ouvrage sur cette question ?**

Réponse du maître d'ouvrage

En préliminaire, il faut rappeler que la concertation menée par l'agglomération relative au PLUI et décrite dans l'annexe de la délibération d'arrêt du PLUI, la commune de la Rochelle a mené tout au long de l'élaboration du PLUI une concertation soutenue, notamment au moment de l'élaboration du projet, avec plus de 20 réunions de quartiers sur des sujets en lien avec le PLUI entre 2016 et 2019.

Pour mémoire :

Il est nécessaire de rappeler et de distinguer clairement le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi et l'avancée en parallèle du projet d'aménagement « Quartier Gare » et son étude d'impact qui fait l'objet d'une enquête publique depuis le 19 août 2019³. Le projet d'aménagement « Quartier Gare », intégrant notamment le Pôle d'Echange Multimodal (PEM), a fait quant à lui l'objet d'une phase de concertation très importante en 2016 et 2017, qui a permis de choisir entre plusieurs scénarios, lesquels ont servi de base pour ledit projet d'aménagement. Ce dernier, intègre par ailleurs, des grands principes de fonctionnement et d'urbanisation, au-delà du seul périmètre du PEM, pour un futur projet urbain, opération d'aménagement en tant que telle (cf. ci-dessous).

Le projet PLUi est lié à ce dernier projet opérationnel, via le PADD et une OAP spatialisée, qui décrit les ambitions de la collectivité sur ce secteur aussi bien en termes d'organisation que de forme urbaine, d'ambiance ou de programmation.

Le projet de PLUi ne doit pas se confondre ou s'interpréter comme le projet d'aménagement de ce quartier. La vocation du document de planification est de permettre la réalisation des futurs projets par des choix de zonage adaptés et l'expression de leurs orientations d'aménagement et de programmation. A ce stade de définition du projet urbain (opération d'aménagement), qui est nullement finalisé, et qui fera l'objet d'études complémentaires et d'une large concertation, le PLUi n'a donc traduit qu'un premier socle réglementaire permettant de proposer des grands principes d'aménagement, issus des toutes premières études.

Ainsi, et en synthèse, le projet d'aménagement dit du « Quartier de la gare » se décompose en deux sous-projets que sont :

- a. Le pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare de La Rochelle qui vise à créer un pôle d'échanges multimodal performant simple lisible et accessible,
- b. L'Espace Gare qui définit le développement d'un projet urbain sur 3 îlots à dominante de logement à programmation mixte. Ce projet et sa programmation, comme indiqué ci-dessus, sont en cours de définition. Ce projet propose également à ce stade, la reconfiguration des espaces publics et tout particulièrement la création d'une nouvelle rue : la rue de la gare en bordure du faisceau ferré et qui servira à relier la gare et le quartier de l'Encan / place B. Moitessier.

Le projet et sa programmation feront l'objet d'une grande concertation. Aussi, toutes les réflexions ou nouvelles orientations du projet qui se feraient jour durant les phases de concertation à venir et qui viendraient modifier sensiblement les orientations du plan d'aménagement pourront, en tant que de besoin, trouver une nouvelle traduction réglementaire dans le document PLUi par simple modification.

Un certain nombre de points a été listé par la commission d'enquête.

1/ La question des parcs et de leur niveau de protection:

Il est tout d'abord rappelé que le projet de PLUi reprend les évolutions de classement (en particulier les propositions de classement en EVP) qui avaient été actées dans le PLU approuvé de La Rochelle et présentées en commission des sites. Ensuite pour ce qui concerne le parc de la gare, le projet du PLUi, conformément aux décisions prises à l'issue de la concertation du projet PEM évoquées plus haut, maintient sa partie nord en EBC et sa partie sud en EVP. Ces deux mesures de protections, se justifient pour permettre les cheminements piétons et cyclistes nécessaires au bon fonctionnement de ce quartier et renforcer son ouverture vers le parvis de la gare. Ce classement protecteur identifie clairement la vocation de maintien de l'espace vert et de ne pas y admettre d'urbanisation. Le parc est donc pleinement affirmé dans sa pérennité contrairement à ce qui a pu être écrit dans le registre de concertation.

Les engagements d'interdire toute circulation motorisée ont également fait l'objet de la conclusion de la concertation.

Pour autant, avant de reclasser l'ensemble du parc en EBC il convient de laisser le temps des études se réaliser et de la concertation s'exprimer avant de savoir quels pourraient être les aménagements à réaliser dans le parc et de tirer des conclusions trop hâtives. Cette mesure d'attente semble la plus prudente en la matière.

2/ La question de la rampe du boulevard Joffre et l'impact sur le parc :

³ <https://www.agglo-larochelle.fr/grands-projets/pole-multimodal-de-la-gare?article=enquete-publiq-1>

Le projet « Espace Gare » retenu, s'appuie sur une composition autour de deux entités bien différenciées, entre mer et marais. Il prévoit, par l'effacement de la montée du boulevard Joffre sur le pont de Tasdon, une nouvelle voie structurante dite « rue de la gare » permettant de raccorder le vieux port et le centre-ville aux Minimes et créant une ouverture sur le parc de la gare autour de nouvelles constructions. L'arasement de la rampe évoqué dans l'OAP n'empiète pas sur l'emprise actuelle du Parc de la gare et les arbres les plus significatifs de cette frange sud ne seront pas mis en péril. Les hypothèses de nouvelles constructions qui pourraient prendre place sur ces emprises libérées respecteront la proximité des sujets existants. L'organisation spatiale, les choix de volumétrie et de mode constructif sont à l'étude dans le cadre du projet opérationnel et la prise en compte du nivellement et des contraintes liées seront naturellement intégrés au projet.

3/ La question de la densité et des grandes hauteurs des immeubles

Le PLUi identifie un zonage spécifique et une OAP à l'échelle de ce quartier qui permettent de répondre aux orientations du projet à son stade actuel de définition. Un plan guide, formalisant à ce jour ces orientations, a été dessiné par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il constitue le socle d'orientations spatialisées qui a permis de définir l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi.

A ce sujet, on rappellera tout d'abord que les objectifs de production de logements dans ce secteur particulièrement bien situé au cœur de la ville centre, au plus près d'une future polarité multimodale sont en accord avec l'orientation n°4 du PADD « Accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante » et des objectifs de production de logements majoritairement ciblés en intensification de l'unité urbaine centrale. « C'est sur l'unité que porteront une grande partie des efforts, tant en intensification qu'en extension, ceci afin qu'elle accueille au moins 50% des gains de populations à venir ».

Ensuite et conformément à la délibération de la commune de La Rochelle en date du 29 avril 2019, il serait proposé au conseil communautaire, d'amender l'écriture de la zone UU8+ pour bien identifier que les hauteurs maximales (jusqu'à R+10) ne peuvent qu'être ponctuelles et suivant les localisations spécifiques traduites dans l'OAP, qui le précise déjà. Il pourrait également être étudié le fait de ne pas avoir de bâtiments de très grande hauteur sur le boulevard Joffre.

En complément et conformément à l'écriture réglementaire de la zone UU8+, et aux orientations de l'OAP (voir chapitre 3 « qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère), un plenum de hauteur majoritaire serait réaffirmé en cohérence avec celui des bâtiments voisins à R+5. Le quartier de la gare doit évoluer, avec des émergences ponctuelles, mais le projet n'envisage pas et n'a jamais envisagé de modifier radicalement son aspect. Ce n'est que de façon limitée et circonscrite que le dépassement de cette norme de hauteur est autorisée.

Par ailleurs, les normes de biotope s'apprécieront pour chaque futur permis de construire et contrairement à ce que soulève le comité de quartier les emprises du parc de la gare n'ont pas à être comptabilisées.

4/La question de la submersion et de l'augmentation de la population

La réglementation du PPRL approuvée le 26 février 2019 et récemment modifiée, est une procédure sous maîtrise d'ouvrage Etat qui a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique en 2018. Il n'est pas du ressort de la procédure d'élaboration du PLUi que d'influer sur les contraintes réglementaires du PPRL qui s'imposeront, de fait, en tant que servitude, aux futures autorisations du droit des sols.

Dans le règlement du PPRL, la zone BS2 et le sous-secteur BS1a qui impactent le projet « espace Gare » n'entraînent pas de limitation dans l'accueil de nouveaux habitants.

5/ Concernant le stationnement et la circulation:

Conformément au PADD, les normes de stationnement définies visent à mieux articuler urbanisation et déplacement, optimiser les mobilités et faciliter les déplacements. Ainsi, elles participent au déploiement d'une politique de stationnement intégrée à l'échelle de l'agglomération, pour mieux adapter la place de la voiture à son usage, en adaptant l'offre de stationnement aux taux de motorisation et aux taux de venue en voiture au travail et aux réseaux de transports collectifs disponibles et notamment les axes principaux et les gares les plus performantes et réduire la place de l'automobile en ville et dans les projets en vue de l'émergence d'une ville apaisée.

Concernant les normes de stationnement sur ce projet « Espace gare » elles seront imposées aux futurs programmes construits au regard du cahier des charges réglementaire de la zone 1 spécifiquement délimitée autour de la gare.

Un périmètre de 500 m autour de la gare de La Rochelle, mais adapté au contexte du quartier (bassins, marais, quartier de Tasdon) et aux habitudes de transport (marche à pied, bus) s'appuie sur les

principes proposés à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme qui dit que « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cent mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Les modifications dans les hypothèses de sens de circulation à l'échelle du quartier sont étudiées dans le cadre des projets d'aménagement du projet PEM et du projet « espace gare ». Le PLUi valant PDU prend en compte les orientations définies. L'ensemble est appréhendé au travers d'études d'impact des projets concernés et des enquêtes publiques associées à venir.

La réorganisation du quartier et des habitudes de mobilité a pour objectif de doter ce quartier d'un fonctionnement de type « centre-ville », c'est à dire pacifié, faisant la part belle aux modes de déplacements doux, vélos et piétons (d'où les aménagements dans le parc pour faciliter ces circulations) en déportant les automobiles au-delà de la voie ferrée, et ce grâce à l'aménagement d'un parking, d'une passerelle et le futur boulevard des Cottes mailles. Ce sont sur ces conclusions qu'a abouti la concertation menée en 2016 et 2017 et qui est reprise dans le projet.

Observation R5- R8 et C2- E212 et E258 ESNANDES

ESNANDES a donné un avis défavorable au PLUi avec 10 votes contre sur 14 élus et on ressent une contestation très forte dans la commune sur les orientations communales prises (les OAP en particulier) et le manque de concertation. Les opposants veulent revenir aux options prises dans le dernier PLU.

Réponse du maître d'ouvrage

A l'issue de l'avis négatif émis par le conseil municipal d'Esnandes sur le projet de PLUi et ses OAP spatialisées, la communauté d'agglomération et la commune ont travaillé à une évolution à la marge des OAP. Ce travail est en cours. Cf point 4.3.4.1.

Observations R7-R20-R21- C9- E54 -E61-E81- E93- E248-E460 -DOMPIERRE

On observe à DOMPIERRE une contestation très forte aux projets adoptés par la commune et les opposants stigmatisent une concertation inexistante. L'association CAPRES AUNIS attend une réponse du maître d'ouvrage à tous les points abordés.

Réponse du maître d'ouvrage

En ce qui concerne la concertation, l'agglomération a pu expliquer dans son bilan de la concertation lors de l'arrêt du PLUi les moyens mis en œuvre pour établir un dialogue avec les habitants. En ce qui concerne le relais dans les communes, il appartient à chaque municipalité de mener les travaux comme elle l'entend.

En ce qui concerne la suppression du zonage commercial dans le centre de la commune :

Il a été souhaité de déplacer le supermarché de son site actuel faute de pouvoir le réaménager sur place, notamment en raison de la station-service. La justification du zonage UXc et de la nouvelle centralité commerciale de périphérie se trouve dans le tome 1.4 du rapport de présentation. Le supermarché étant déplacé, l'espace disponible a été classé en UV1 afin de permettre un projet de renouvellement urbain de type « esprit village ». La commune a demandé à ce que l'OAP qui était envisagée sur ce secteur soit supprimée.

La zone 2AU figurant actuellement au PLU a été modifiée afin d'accueillir un projet commercial constitué du supermarché à déplacer et des pépinières limitrophes qui seront également déplacées plusieurs zones Av ont été prévues au plan afin de permettre le déplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage le cas échéant.

En ce qui concerne l'EBC situé à Bellecroix, et qui existe au document d'urbanisme actuel, plusieurs questions ont été soulevées par les riverains et notamment l'objectifs de rendre ce secteur constructible. La demande de suppression de l'EBC est également demandée par la commune.

L'état des boisements sur ce site rend difficile l'argument qu'il n'existe aucun arbre. Il s'agit au contraire d'éléments de grande taille justifiant à minima une protection patrimoniale de type EVP.

Au sujet de la zone 2AUE à déplacer, il conviendra en effet de prendre attache avec la commune afin de préciser ses volontés.

En ce qui concerne les choix de zonage et d'évolution des zonages par rapport au PLU actuel, il s'agit d'une volonté exprimée par le conseil municipal de Dompierre sur Mer ; ces choix sont en cohérence avec le projet de PADD.

Observations R22 et C1- E197- E277- E296-E485 -LAGORD

La commune de LAGORD doit faire face à une opposition qui regrette le manque de concertation sur trois grands sujets : la densification des quartiers du Fief Coutant, du Lignon, du Fief de l'Ebeaupin et de la Descenderie, ainsi que la construction du terrain de foot de Puy Mou et le projet de l'échangeur de Fief Rose qui inquiète les riverains qui se disent très mal informés sur ce grand projet routier.

Réponse du maître d'ouvrage

Sur l'ensemble des quartiers Fief Coutant, du Lignon, de Fief de l'Ebeaupin et de la Descenderie, le PLU délimite des zones UM3 et UV1 dont la hauteur maximale est limitée à R+1. Il apparaît que ce choix permet de respecter la forme urbaine voulue par les pétitionnaires et de développer des projets respectueux de la cohérence ces quartiers. Il est rappelé que réglementairement, il n'est pas possible de différencier le logement collectif de l'individuel.

4.3.4.2. Densification

4.3.4.2.1. SECTEUR ALSACE-GARE – LA ROCHELLE

Observation E 139 – E 195 - Comité de quartier-Saint-Nicolas Gare Gabut

Observation E 195 - Etude et analyse de la composition du Parc « Alsace Gare »

Observation de particuliers (E45 – E50 – E63 – E86 – E118 – E149 – E162 – E163 – E186
(C5 – C118 – C119 – C121 - R1 – R7– LA ROCHELLE

Pétition : Courrier type : 16 courriers -**LA ROCHELLE** + 93 courriers **CDA soit 109 personnes**

Le projet Alsace-Gare tel qu'il est présenté (OAP-LR_07 et 08) fait l'objet d'une forte opposition des résidents de ce quartier de La Rochelle et notamment du comité de quartier Saint Nicolas-Gare-Gabut.

L'opposition de la population pour ce qui concerne certains éléments relatifs à la requalification du quartier de la Gare semble s'être cristallisée dès le début et tout au long de la période de concertation. Il ressort que tous les arguments développés par les opposants ont été portés à la connaissance du maître d'ouvrage bien avant la présente enquête publique.

Il convient d'observer que la très forte densification de ce quartier prévue au PLU constitue le point majeur de rejet par la population.

Ainsi les éléments principaux d'opposition à la requalification du quartier de la Gare sont rappelés ci-dessous :

- Parc Alsace Gare – Initialement protégé dans la totalité de son périmètre en EBC cet espace boisé a été déclassé en EVP⁴, classement moins contraignant qui permet la réalisation des objectifs urbanistiques du secteur de la gare. Selon les opposants ce déclassement n'aurait pas suivi les procédures réglementaires pour modifier ce statut.

La mutilation de ce parc par la création d'une ligne de bus le traversant est particulièrement dénoncée.

Par ailleurs en ce qui concerne son déclassement il est fait état de procédures non respectées (absence de vote des élus, aucune enquête publique diligentée sur ce déclassement).

Il est demandé :

- Que le parc soit reclassé dans son intégralité en EBC,
 - Qu'il soit retiré du périmètre d'aménagement du quartier de la gare et qu'il bénéficie d'un zonage spécifique.
- Le square de BOBINEC- Afin de préserver tout risque de dégradation de cet espace boisé dans l'avenir, le comité de quartier Saint Nicolas-Gare-Gabut demande également le reclassement en EBC du square de BOBINEC.

⁴ EVP Espace Vert à protéger

- Le boulevard Joffre : La création de la rue de la gare après arasement du boulevard Joffre sur sa partie ouest ne se comprend pas et ne se justifie pas selon le comité de quartier.
Pour lui, le prolongement du boulevard Joffre vers l'ouest au travers des terrains de l'Encan en maintenant le trafic vers Tasdon est la solution qui s'impose pour deux raisons : une économie de coûts, une absence de dégâts collatéraux sur la bordure du parc de la Gare.
- Le risque de submersion : Le comité de quartier considère que la prise en compte des risques inondations est insuffisante. Il s'étonne du classement en régime spécifique Bs2a au PPRL qui soumet à un aléa de submersion modérée le secteur de l'espace gare. Selon lui ce classement aurait été obtenu afin de permettre la réalisation du projet de PLUi sur ce périmètre. L'absence de risque d'inondation de ce secteur serait incertaine avec des conséquences pour les parkings en sous-sol.
- Modification du zonage conformément à la demande du Préfet par arrêté du 12 juin 2019
 - Le sous-zonage Bs1a :
Un sous-zonage Bs1a permet la construction de bâtiments d'activités sur pilotis exclusivement dans le secteur de l'Espace-Gare. Considérant le principe de constructibilité sous condition de ce secteur le comité de quartier demande la suppression de la notion « d'augmentation significative de la population ». En conséquence il demande :
 - que le zonage UU8+ soit remplacé par le zonage UU6+ avec une limitation de hauteur à R+6.
 - que le zonage UU8+ du parking de l'Encan soit supprimé, car du point de vue de ce comité, l'assiette du parking est située au niveau du bassin des Chalutiers et donc très sensible aux inondations.
 - Supprimer l'augmentation significative de la population
Pour les mêmes raisons invoquées précédemment le comité demande :
 - de remplacer les règles de limites séparatives précisées à la page 279 du règlement par « dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement, R égal O ou R au moins égal à H/2, minimum 6 mètres. Au-delà de la bande de 30m de profondeur à compter de l'alignement, R au moins égal à H/2, minimum 6 m.
- L'insuffisance des parkings projetés au regard des constructions de plus de 1 220 logements.
Les contraintes de parkings sont particulièrement difficiles à comprendre. Plusieurs éléments vont dans le sens d'une diminution des normes de stationnement et donc des places de stationnement par logement dans ce secteur. Il semblerait que les contraintes relatives aux parkings paraissent difficiles à tenir.
Le comité demande de revoir ce projet de règlement écrit. Il semblerait que le conseil municipal le demande également.
- Le quartier de la gare serait maltraité par les urbanistes de La Rochelle
Les OAP LR_07 et 08 du quartier autour de la gare et du tri postal identifient le nouveau projet en ce lieu (1200 logements environ). Ils font l'objet de plusieurs remarques et propositions :
 - Incohérence des documents : page 160 la figure 24 est obsolète.
 - Hiérarchiser le réseau de voirie : Le comité de la gare s'oppose fermement à l'arasement du boulevard Joffre sur sa partie ouest au pont Tasdon. La solution la plus rationnelle consiste à prolonger ce boulevard pour rejoindre l'Encan. Le trafic sur cet axe est de 12065 véh/jour (comptage du comité en 2017).

Le comité termine son mémoire d'observations en rappelant que ne figurent pas au PLUi les demandes de modifications adoptées par le conseil municipal en séance du 29 avril 2019.

Observation E135 Président du conseil syndical résidence Alsace (140 adhérents) – La Rochelle

Après une description du projet Alsace gare l'association rappelle que le maire s'est engagé lors d'une réunion du 13 décembre 2017 à ce que les bus ne traversent pas l'allée centrale au milieu du parc Alsace gare.

Elle demande le reclassement du parc en EBCC afin de le protéger et d'éviter tout projet dans son périmètre (constructions ou ligne de bus).

Selon l'association l'inclusion du parc dans le périmètre de la zone UU+8 apparaît comme le moyen d'améliorer le calcul de coefficient de biotope dans ce secteur et dispense des obligations de créations d'espaces verts dans le cadre des constructions futures. Juge laxiste le PLUi dans ce domaine.

Elle demande l'abandon du projet immobilier prévu sur l'avenue Joffre et la modification du zonage UU+8 pour les projets à l'est et à l'ouest de la gare. Tel qu'il est prévu le projet va créer des embouteillages monstres vers Aytré et le Vieux Port.

Avec le projet de 1200 logements le déposant signale l'insuffisance notoire des parkings.

Il considère l'insuffisance de la concertation qui aurait dû se dérouler quartier par quartier. Il signale une méconnaissance du projet réel : zonage et hauteur des immeubles. Il aurait été informé seulement le 3 mars 2019 par le comité de quartier.

Observation E136 -C5 CDA - Association pour la Protection du Patrimoine Rochelais (APPR)

L'association souhaite voir apparaître autour de la gare (monument historique) un quartier à vivre prolongeant le vieux port et le bassin des chalutiers. Le projet omet de reconnaître le pont Tasdon également historique et évoque de possibles constructions très proches de la gare. Le décaissement du bd Joffre menace le parc Alsace-Gare. Le PLUi permet des bâtiments UU8 en contradiction avec les engagements du maire (R+2 et R+5). Demande le retrait de ce projet.

Comment imaginer un édifice de dix étages si proche de la gare et dans un champs visuel depuis le vieux port. La gare de La Rochelle n'a pas besoin d'un tel risque architectural.

Il est évoqué ensuite une question relative aux parkings. L'accès compliqué à un parking au sud de la gare par le pont Jean-Moulin ne doit pas remplacer celui à des parkings latéraux plus proches

- **CE–Le projet porté par la communauté d'agglomération de La Rochelle relatif au quartier de la gare fait l'objet d'une très forte opposition du public. Sont rejetés :**
 - **la mutilation du parc Alsace-Gare (demande son reclassement en EBC),**
 - **Le décaissement du boulevard Joffre et le risque d'éboulement du talus du parc**
 - **l'implantation d'immeubles de très grande hauteur sur le boulevard Joffre,**
 - **l'augmentation de la population dans la zone inondable.**
 - **Des difficultés de circulation dans l'ensemble du quartier de la gare sont redoutées après réalisation du projet.**
 - **Il est considéré également un manque crucial de parkings en corrélation avec l'augmentation de la population dans ce secteur.**

Le projet Alsace-gare constitue le point majeur à résoudre pour une acceptabilité du PLUi projeté sur La Rochelle. Le pétitionnaire s'attachera à apporter des réponses détaillées pour chacun des points développés par les opposants au projet proposé pour le secteur Alsace-Gare.

Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter aux développements concernant le point 4.3.4.1

En ce qui concerne la mobilité :

Conformément au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le PLUi prévoit l'apaisement global de la circulation sur le territoire de l'agglomération.

Cet objectif, qui doit s'inscrire sur le long terme, doit conduire à réduire la place de la voiture dans les mobilités, favoriser les déplacements doux (vélo et marche à pied) et encourager l'usage des transports publics.

Des services de mobilité complémentaires

Le quartier de la gare, une fois les travaux du pôle d'échange achevés, deviendra le secteur de La Rochelle le mieux desservi en transports collectifs. Au-delà de la desserte ferroviaire (TER et TGV), il

bénéficiera d'une desserte par plus de 7 lignes de bus dont les 4 lignes Illico, ainsi que de l'ensemble des lignes de car régionales.

Ce quartier est également à la croisée d'itinéraires cyclables structurants, notamment la Vélodyssée, mais également d'autres liaisons cyclables qui mailleront l'ensemble du quartier. La future maison du vélo, prévue sous la passerelle de la gare, viendra renforcer les services aux cyclistes, et constituera un service de proximité pour les habitants.

Le cheminement actuel qui traverse le parc Bobinec permettra un accès piétons et cyclable direct et amélioré vers le quartier de la Ville en bois. La concertation du pôle d'échanges de la gare de la Rochelle a conduit à ne plus prévoir de passage de bus par le parc.

Par ailleurs le quartier bénéficiera devant la gare d'une offre d'autopartage renouvelée et étoffée, avec des véhicules hybrides et électrique.

De nouvelles normes de stationnement dans les opérations de construction :

Le PLUi fait le choix d'adopter de nouvelles normes de stationnement dans les logements d'habitation et les immeubles d'activité.

Celles-ci doivent tout à la fois permettre un usage raisonné de l'automobile et faciliter l'usage des modes actifs de déplacements et des transports publics. Les normes de stationnement définies autour de la gare sont cohérentes avec l'offre renforcée d'alternatives à l'automobile (transports collectifs, vélo, auto partiage) présente autour de la gare. Ces normes répondent également à une obligation réglementaire dans un périmètre de 500 m autour de la gare comme développé au point 4.3.4.1.

Assurer une nouvelle offre de parkings publics :

Concernant les parkings publics le projet du quartier de la gare porte la volonté de maintenir une capacité de stationnement public en recréant notamment de l'offre de stationnement de l'actuel parking en ouvrage « Encan ».

De plus afin il s'agira de faciliter le stationnement dès l'entrée du quartier (disposer plusieurs offres de stationnement répondant au besoin du secteur).

Circulation globale :

Concernant la création de la rue de la gare, en substitution de la rampe du boulevard Joffre rejoignant le pont de Tasdon, celle-ci permettra globalement une circulation globale du quartier plus apaisée , favorisée par :

- La création de la passerelle de la gare et d'un vaste parking de stationnement au sud de gare qui permettra de réorienter une grande partie des flux du boulevard Joffre vers la rue Anita Conti.
- Depuis le pont de Tasdon vers la gare, le fait de ne plus pouvoir tourner directement vers la gare est également de nature à limiter les flux du secteur.
- Enfin dans une logique de pacification des circulations, il est imaginé une gabarit de voirie 2x1 voies pour la rue de la gare et son prolongement boulevard Joffre, restreint par rapport à l'actuel boulevard à 2x2 voies.

L'étude d'impact du quartier de la gare, qui sera soumise à enquête publique du 19/08 au 20/09, présente les évolutions de flux estimées après la réalisation des projets

Le déploiement d'un nouveau service d'auto partiage :

Afin de mutualiser les déplacements en automobile, l'agglomération souhaite développer encore l'auto partiage sur son territoire et notamment dans le quartier de la gare. Ainsi, dans le cadre du projet de Territoire Zéro Carbone, le service Yélobile de partage de véhicules adoptera les dispositions suivantes :

- **Flotte :**
 - Une offre de véhicules doublée et renouvelée,
 - Des véhicules adaptés à différents usages : de nouvelles motorisations notamment hybrides, afin d'offrir des solutions de trajets sur de plus longues distances,
- **Service :**
 - Une nouvelle tarification « tout compris » : temps + kilomètres (pas d'entretien, pas de carburant, pas de coûts de stationnement, pas de frais d'assurance),
 - Des véhicules en dépose libre sur le périmètre de La Rochelle (hors station),
 - 7 nouvelles stations de dépose et de recharge pour les trajets en boucle.

4.3.4.2.2. **BOULEVARD JOFFRE – LA ROCHELLE**

Observations E98 - E147 – E 201 -E 285 -CODEPORO

Association CODEPORO (Comité de Défense du Quartier Porte Royale Rompsay)

La principale préoccupation des riverains concerne les hauteurs maximales de construction autorisées dans chacune des 3 zones de leur quartier classées UM1, UU4 et UU5+.

Le secteur le long du boulevard Joffre à partir du N° 11 en allant vers la gare est classé en zone UU5+.

Les propriétaires des maisons aux N° 11, 13, 15 et 17 ont déjà été contactés par le passé par des promoteurs souhaitant les acquérir (de même que la maison du N° 9, dite « la maison verte », classée d'intérêt architectural).

Ces quatre maisons font partie du même ensemble que les maisons de la zone UM1. L'association refuse d'adosser un ensemble R + 5 à la maison protégée du N° 9.

Demande l'intégration des quatre maisons en zone UM1. Par ailleurs il est considéré que la limite du zonage UU5+ devrait se situer à la ligne de chemin de fer et non au bd Joffre.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande pourrait faire l'objet d'une réponse positive. Néanmoins on précise à la commission d'enquête que, suivant la demande d'évolution exprimée par la ville de La Rochelle par délibération en date du 29 avril, il sera proposé au conseil communautaire une nouvelle écriture permettant de gérer la transition en volume entre les zones UU+ et le reste des zones U. Ainsi l'effet d'adossement d'une construction à R+5 à la maison du N°9 classée en UM1 n'est pas envisageable.

Une évolution du règlement pourrait être soumise au Conseil Communautaire.

4.3.4.2.3. **BOULEVARD SAUTEL – BEAUREGARD – ST ELOI – LA ROCHELLE**

Observations E64 -E65- R5 – CDA - C8 à 100 (92 courriers similaires) - La Rochelle Association Beauregard Sautel Demain

Cette association rassemble les habitants de la rue du Moulin de la Mozay ainsi que ceux des rues adjacentes. Elle partage la nécessité de réhabiliter le quartier Sautel et son boulevard mais elle ne doit pas se faire au détriment de ses habitants.

L'association est Favorable :

- au projet d'architecture du boulevard Sautel,
- à la diminution du trafic sur cet axe névralgique de circulation (36000 veh/jour),
- aux mesures de sécurisation des piétons et deux roues sur ce boulevard.

L'association s'oppose :

- à l'élévation d'immeubles sans cohérence architecturale,
- aux immeubles de grandes hauteurs en entrée de ville,
- à l'impact de ces immeubles sur la vie quotidienne des habitants (Ombre projetée, nuisances, diminution des espaces verts).

L'association demande :

- de revenir au statut envisagé de UU5 + du boulevard Sautel le long des résidences actuelles,
- de limiter à R+2 les constructions sur le boulevard Sautel et R+1 sans attique côté maisons des riverains.

L'association craint que les rues parallèles servent de délestage et de parkings géant.

Observation E180 – E204 – E5 – R5 – LA ROCHELLE - Quartier Saint-Eloi

1. Observations relatives au zonage : Demande à la requalifier en zone UM1 de la petite zone UU5+ à l'angle des rues Basse de Saint-Éloi et des Myosotis -Incohérence avec zone pavillonnaire.

Demande requalification en UM5 de la zone UU5+ à l'angle de la rue de Dompierre et de la rue François Bureau (petite surface).

2. Observations relatives aux documents. Demande que la règle relative l'ensoleillement et l'intimité à respecter vis-à-vis des logements avoisinants pour les constructions dites de second rang soit étendue à tous les types de constructions – (OAP. "Construire aujourd'hui")

Demande de limiter à un niveau maxi au-dessus des constructions voisines (hauteur trop importante en UU5).

Prévoir des espaces de respiration pour les longues parcelles (éviter l'effet de couloir et la surchauffe espace urbain.

Demande un recul de 6m des immeubles en limite de propriété par rapport à la voirie pour les rues étroites comme la rue basse St Eloi. (Passage d'une poussette ou d'un PMR)

Demande la suppression de 2 garages au fond de l'impasse 27 et 29 rue des Sauniers où le stationnement déjà très compliqué. Demande le même traitement qu'au 14 bis rue des Sauniers.

Observation - E231 – E294 – E493 - Zone d'activité fonctionnelle – Super- marché Leclerc

Pour les raisons invoquées il est demandé que la zone commerciale du boulevard Sautel soit inscrite en mixité fonctionnelle pour garantir le maintien de l'activité du Supermarché Leclerc.

Observation E229 Centre Social Saint Eloi Beauregard

Le centre social fait un constat accablant sur les difficultés de vie des habitants dans ce quartier en termes de mobilité, de communications internes et de lien social entre les résidents. Le boulevard SAUTEL sépare le quartier en deux et empêche toutes relations croisées entre ces deux parties de son périmètre d'action.

Le centre social est isolé et difficile d'accès pour les piétons depuis l'arrêt de bus boulevard Sautel. Afin qu'il puisse jouer pleinement son rôle de rassembleur central, (lien de voisinage, animation de quartier) il est proposé de déplacer ce centre à proximité ou sur le boulevard Sautel et de lui donner des moyens (norme PMR, salles de réunions - salle de sport - parking).

- **CE. La pression des résidents est manifeste dans ce quartier. Le rejet de la densification autour des habitations actuelles est prégnant et la densification de la population va avoir des conséquences néfastes croissantes en matière de circulation routière et particulièrement pour le déplacement des piétons et des cyclistes. L'accessibilité inadaptée du centre social est l'objet d'inquiétudes sur son devenir après réalisation du projet de PLUi. Enfin avec la création de la quatrième zone d'activités commerciales de Dompierre les habitants de ce quartier craignent la disparition du supermarché LECLERC**

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet urbain du Boulevard André Sautel fait l'objet d'une étude d'aménagement et de programmation globale, intégrant par exemple les enjeux commerciaux. Il fait actuellement l'objet d'une concertation avec une enquête en ligne. Les orientations se dessinent en partage avec les habitants et pourront entraîner en tant que de besoin des ajustements du PLUi par future modification.

Pour ce qui concerne l'évolution du fonctionnement du boulevard A Sautel, cela relève des options d'aménagement du futur projet sur les emprises publiques du boulevard pour lesquels une concertation est en cours.

Le projet de PLUI dessine un cadre global pour l'agglomération et évoluera régulièrement afin d'intégrer les évolutions qui seront le fruit des échanges avec la population, les usagers, etc. Il ne peut pour le moment définir des éléments qui n'ont pas encore été arrêtés.

Conformément à la demande d'évolution exprimée par la Ville de La Rochelle, dans sa délibération d'avis en date du 29 avril 2019, il pourrait être proposé l'ajustement de la zone UU5+ afin d'exclure le tissu d'habitat individuel non mutable et de ménager des transitions en volume avec le tissu d'habitat individuel voisin.

Une évolution du règlement pourrait être soumise au Conseil Communautaire.

4.3.4.2.4. **ASSOCIATION BEAUREGARD SAINTE ANNE**

Observations C120 - La ROCHELLE

Rappelle l'historique de la création de ce quartier et reconnaît les avancées de ce dossier durant la période de concertation (requalification du quartier en UV1). Toutefois elle demande de prolonger ce zonage du n°1 bd Sautel jusqu'à la limite des jardins familiaux (classés actuellement en UU1).

Réponse du maître d'ouvrage

On rappellera à la commission d'enquête qu'un zonage UU1 est proposé sur cette séquence spécifique afin d'assurer des transitions de forme urbaine avec les tissus de faubourg référencés dans la ZPPAUP (pointe ouest de l'entrée de Sautel) mais aussi de garder une certaine harmonie dans la perception du profil en travers avec le front en UU5+ de l'autre côté de ce même boulevard Sautel. Pour autant une évolution des zonages pourrait être envisagée à l'issue de la concertation en cours.

4.3.4.2.5. **LES HAUTS DE BEL AIR**

Observation C126 - Comité de quartier les Hauts de Bel air

Le comité de quartier fait les propositions suivantes :

- La zone UM1 maison de ville R+2 n'est pas satisfaisante- un classement UM2 R+1 serait préférable
- La zone UM5 contient 5 pavillons (rue Corsaires) mériterait d'être classée en UM1 ou UM2.

Réponse du maître d'ouvrage

Le lotissement du quartier du Haut de bel air possède de nombreux atouts en termes d'urbanisme, de paysage et d'architecture, du fait d'une composition d'ensemble et de bâtiments très homogènes. La modification zonage pourrait être suivie afin de ne pas dépasser le R+1, une protection patrimoniale pourrait compléter le règlement avec un ajout dans l'OAP thématique patrimoniale. Ces évolutions pourraient être soumises au Conseil Communautaire.

4.3.4.2.6. **SECTEUR DES MINIMES**

Observation du Conseil syndical de la résidence « Grand-Voile »

Secteur Auberge de Jeunesse-Packing Lycée hôtelier-venelle Nord/Sud.

Ce secteur est le dernier espace public, aéré et ouvert, du quartier des Minimes, sur le port de plaisance, à mi-chemin entre le centre-ville et la Pointe des Minimes.

Le conseil syndical propose que ce secteur reste un espace public aéré et ouvert protégé en affirmant son caractère maritime. Pour cela il doit être protégé de toute construction déraisonnable.

Propose d'amender l'OAP-LR-06 et limiter les constructions en R et R+1 et non pas des immeubles de grandes hauteurs.

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP LR 06 prend en compte les effets de transition avec l'ancien tissu du village des Minimes en imposant sur la frange ouest des volumétries construites à R+1 et prévoit des perméabilités en liaison douce largement dimensionnées. Si un projet était développé sur ce secteur, une concertation serait mise en place, comme pour tout autre projet mené sur le territoire communal.

4.3.4.2.7. **RUE DE L'ÉPINE – LA ROCHELLE**

Observations C1 – C117 – C4 - LA ROCHELLE –

Les propriétaires de maisons d'habitations du Bois l'Épine alerte sur les risques de dangerosité de densifier cette rue. Les futurs projets de construction de bâtiments en R+3 dans la rue du Bois l'Épine (un en cours à l'angle de la rue) va densifier la population et la circulation sur une voie déjà encombrée : seule entrée publique d'accès au collège Missy (élèves, professeurs, personnel administratif, parents d'élèves, livraisons).

Caractéristiques particulières de cette rue :

- Rue en impasse,
- Stationnement des deux côtés de la rue ajouté,
- Aucune aire de retournement impose la marche arrière pour les véhicules et notamment pour les camions de livraison et éboueurs).

Le projet tel qu'il est présenté dans cette rue va augmenter les risques humains, notamment avec les collégiens surtout aux heures d'entrée et de sortie des classes.

Les propriétaires demandent de limiter les nouvelles constructions dans cette rue en R+1.

Par ailleurs certaines personnes demandent le déplacement de l'entrée du collège estimant cette rue dangereuse pour les enfants.

- **CE - Le choix de densifier cette rue peu adaptée à une augmentation de la circulation routière mérite une attention particulière de la maîtrise d'ouvrage. Quelle est la position de la CDA sur cette question ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Compte tenu du contexte propre à ce secteur une évolution du zonage pourrait être envisagée. La question relative à l'EBC mérite une étude plus précise.

L'évolution du règlement pourrait être soumise au conseil communautaire.

Par contre, la question du déplacement de l'entrée du collège est hors sujet.

4.3.4.2.8. **QUARTIER DE LA GENETTE – LA ROCHELLE**

Observation E100 - Association Village de LA GENETTE - La Rochelle (77 signatures d'habitants du quartier)

Afin de freiner la densification de leur quartier l'association s'oppose au projet prévu au N° 20 rue Théophraste Renaudot. Pour cela elle demande le classement en Espace Boisé Protégé (EBP), de la "frange verte", située dans le quartier de LA GENETTE.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle du 20 rue T Renaudot est classée en UM1 et n'autorisera qu'un projet dont la hauteur et la densité construite sera en cohérence avec les bâtiments voisins. Le règlement limite à RDC les constructions au-delà d'une bande de 20 mesurée à partir de l'alignement.

4.3.4.2.9. **-PLACE ST MAURICE – LA ROCHELLE**

Observation E232 -E237

Pour ces personnes le projet prévu sur la place St Maurice n'est pas souhaitable compte tenu de l'aspect actuel des lieux bien arboré et calme à proximité de Mireuil qui est déjà saturé de logements. Ils ne veulent pas de nouveaux immeubles sur la place st Maurice.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé que la ville de la Rochelle dans son avis PPA sur le projet de PLUI arrêté, a demandé à supprimer l'OAP et de faire évoluer le projet de règlement.

La suppression de l'OAP et l'évolution du règlement pourraient être soumises au Conseil Communautaire.

Observation C4 CDA – Intermarché LAFOND - Quartier PRIEURE

Il est demandé qu'une véritable réflexion urbanistique soit menée sur l'entrée de ville Nord pour les raisons développées dans l'observation déposée. Demande la mise en place sur ce secteur une OAP afin de mettre en commun l'ensemble des problématiques des acteurs du quartier LAFOND PRIEURE.

Réponse du maître d'ouvrage

En effet, ce secteur revêt des enjeux majeurs et des études sont en cours.

Au titre de ses compétences la CDA pilote les études d'aménagement et les réunions de concertation. Ces études seront de nature à alimenter une future OAP qui sera intégrée au PLUI lors d'une prochaine évolution.

4.3.4.2.10. **ASSOCIATION DES 4 QUARTIERS AYTRESIENS - AYTRE**

Observation E146 – E280

Observation R1 – R2 - C1 Aytré – E129 -E151 (même auteur)

L'association ne veut pas voir se renouveler les erreurs des entrées de grandes villes tels que les choix urbanistiques faits par le passé Boulevard Sautel, Normandin, Tasdon

Les hauteurs des immeubles prévus en zone UU (plus de 16m) dans les quartiers Salengro, Lisiack, Grasset sortent de l'acceptable lorsqu'elles côtoient des zones pavillonnaires avec toutes les conséquences : cadre de vie, ombres projetés, intimités.

Demande une qualité urbaine par des hauteurs modérées et progressives, adaptées au contexte urbain environnant. L'augmentation de la population de plus de 50% va provoquer des conséquences en terme de circulation, sécurité des piétons/vélo stationnement, commerces, qualité de vie résidentielle. Propose de renforcer l'existant.

Réponse du maître d'ouvrage

Le choix de zonage répond aux objectifs et aux projets politiques de production de logements en intensification de l'unité urbaine centrale et plus particulièrement à la commune d'Aytré. La Commission d'Enquête se reportera utilement à l'orientation 4 du PADD et aux justifications de zonage explicités dans le rapport de présentation. L'axe Salengro - Lisiack, compte tenu de ses gabarits, de sa configuration parcellaire et des tenements fonciers présents est propice aux objectifs de rapprochement de l'urbanisation des axes des transports en commun et d'une évolution de ses formes urbaines. Une étude plus approfondie et traduite par une OAP pourrait être menée afin d'encadrer plus précisément l'évolution de ce secteur et intégrée dans une future évolution du PLUi après approbation.

Sur le volet mobilité en général :

L'Agglomération de La Rochelle joue un rôle moteur dans son aire urbaine. Elle doit poursuivre et amplifier sa capacité d'accueil et développement au bénéfice des populations et des entreprises. Mais ce développement doit se faire de manière raisonnée, progressive et dans des conditions propres au « bien vivre ensemble » porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi. En matière de mobilité, les orientations du PLUi visent clairement à un apaisement du trafic automobile qui fait aujourd'hui consensus. Il s'agira notamment d'« accompagner le développement de la marche à pied par des aménagements urbains, des espaces publics et une architecture, propices à la sécurité du piéton et à la 'marchabilité' ».

La création du boulevard des Cottés Mailles vise en outre à l'apaisement de la circulation dans Aytré et notamment sur cet axe, ce qui permet d'y envisager la reconquête des espaces en faveur des piétons, des vélos et des bus. Ceci ayant pour objet de modifier nos habitudes de déplacements en améliorant sécurité et proximité.

L'Agglomération, dispose d'outils de programmation en matière de mobilité pour accompagner cette volonté :

- Un schéma directeur des itinéraires cyclables pour développer la pratique du vélo sur le territoire,
- L'accompagnement des communes pour leurs projets cyclables,
- Un schéma directeur de jalonnement directionnel et l'identification formelle du réseau cyclable sur l'espace public.

4.3.4.2.11. **- REMARQUES DE QUELQUES PROPRIETAIRES LIEES A LA DENSIFICATION DE LEUR SECTEUR**

Observation E167 – La Rochelle - du 31 au 41 rue des Sauniers

Le secteur est sous le zonage spécifique UU4 qui correspond à un secteur à plan masse qui gère les volumétries de façon précise et cohérente au regard du voisinage.

Observation E184 – Aytré - entre "TOTO PIZZ et " JAGUAR

La zone UU1 qui permet une hauteur de R+3 max est cohérente avec la forme urbaine à créer le long d'un axe structurant et support d'une ligne de transport en commun.

Observation R2 – PERIGNY

L'OAP bien construire aujourd'hui comprend des éléments pour gérer ces enjeux d'intimité et de vue.

Observation E167 – La Rochelle – S'opposent à la construction de bâtiments dans la zone UU4 (vues plongeantes des balcons sur les jardins et séjours).

Le secteur est sous le zonage spécifique UU4 qui correspond à un secteur à plan masse qui gère les volumétries de façon précise et cohérente au regard du voisinage.

Pétition C1 - E485 - LAGORD – Quartier Fief Coutant, Lignon de l'Ebeaupin et la Descenderie et contestation de la mise en constructibilité du terrain de foot de Puy Mou.

- **CE- Après étude du projet d'implantation d'immeubles de grandes hauteurs dans ces quartiers quel est la réponse du maître d'ouvrage aux demandes formulées par ces résidents.**

Réponse du maître d'ouvrage

Pour quartiers Fief Coutant, Lignon Ebeaupin , Descenderie : voir réponse faite avant

E 485 : Le projet s'inscrit dans la réflexion globale d'aménagement du secteur en lien avec le projet urbain du Puy Mou. Il répond aux enjeux de développement de la commune et plus particulièrement de la création d'une « centralité » autour d'un secteur de mixité fonctionnelle.

4.3.4.2.12. **REMARQUES SUR LE CHANGEMENT D'ORIENTATION DU PLU DE PUILBOREAU**

Observations R14 -R15- R17et C1- R19- R21- R26- R28- R29- R30- E114- E152- E205- E313-PUILBOREAU

La coulée verte prévue dans l'ancien PLU est remise en question avec l'extension de la zone UXc ce zonage est fortement contesté, entre autres, par l'association des jardiniers qui ont leurs terrains proches de cette zone.

Réponse du maître d'ouvrage

Les jardins sont préservés et l'OAP concernant ce secteur prévoit une bande tampon qui préservera des marges de recul confortables. (Voir également réponse au 4.3.4.1)

4.3.4.2.13. **PARC DES EXPOSITIONS/ QUARTIER DE VILLENEUVE LES SALINES ET DU PETIT MARSEILLE**

Observation E199 – La Rochelle

- Opposé à une trop forte densification du parc des expositions. Classement UU8 la plus permissive. Il faut garantir l'accueil de l'hôpital prévu sur ce site. Demande un reclassement en UE pour les équipements.

Réponse du maître d'ouvrage

Le zonage proposé a été étudié afin de permettre à la collectivité de garantir le projet de relocalisation de l'hôpital ; opération souhaitée par l'agglomération et identifiée et développée par le PADD. Un zonage UE pourrait éventuellement répondre aux mêmes objectifs, mais cela reste à étudier.

4.3.4.3. Observations relatives aux Campings

- **Camping du-Soleil -La Rochelle**

Observation R12 LA ROCHELLE – R7 – PUILBOREAU - E71 – E169 – E276 – E506

Toutes ces personnes demandent le classement UC de la totalité du camping municipal "Le Soleil" pour les raisons suivantes :

- L'espace du camping est actuellement et en totalité "réservé à l'accueil touristique"
- Le PLUi remarque la nécessité de conservation des espaces verts et constate un "déficit de campings" sur LR.
- La décision de déclasser au PLUi les deux tiers de l'espace du camping en zone UU6+.est inappropriée.
- La mixité sociale et générationnelle est déjà largement présente au sein du quartier de la Ville en Bois.
- La construction d'un équipement public, à la place du camping du Soleil, se ferait au dépend d'autres quartiers rochelais qui sont en déficit de ce type d'équipement.
- Ce zonage en zone UU6+ est en contradiction avec les attendus du tome 3 du PLUi, qui demande la préservation de la continuité écologique, la création de zone refuge pour la petite faune et notamment des gîtes à chauves-souris.
- Il est, de plus, proche du bord de mer et des ports. C'est une grande opportunité pour ce camping
- La réserve émise par le CCI est explicite. La surface restante du camping sera trop petite pour être rentable. La suppression du camping ne participe pas au développement de l'offre touristique qui est pourtant nécessaire.

Le PLUi indique que la conservation des espaces verts est nécessaire contre "le réchauffement climatique" (p. 73). Que les zones de boisement et les entités paysagères doivent être préservées (p. 74, 76 et 90). Que ces espaces luttent contre la "surchauffe climatique" et les "risques d'inondation en favorisant l'absorption par les sols" (p. 86).

Les intervenants demandent que la totalité de l'espace boisé occupé par le camping municipal du Soleil soit classée en zone UC et le retrait du projet immobilier associé (OAP-LR-05).

- **CE – L'analyse présentée par ces personnes correspond bien à la réalité de ce camping en termes d'accueil touristique, d'espace de biodiversité, de proximité avec le centre-ville notamment. Cette remarque est à rapprocher avec celle formulée par la CCI qui porte sur les mêmes inquiétudes.**

Réponse du maître d'ouvrage

Pour le camping du soleil ; voir réponse faite à la CCI point 2.1.6.

Observations E520 -E521-E522 - Fédération Départementale de l'Hôtellerie de Plein Air de la Charente Maritime. La fédération fait état d'une problématique relative au stationnement de nouvelles résidences mobiles de loisirs ou d'implantation de nouvelles habitations légères de loisirs dans les zones submersibles qui auraient été évoqués lors des PPRN de l'île de Ré et d'Oléron. Alors que des solutions techniques ont pu être trouvées dans d'autres départements, de telles sortes à rendre compatibles sécurité publique et activités économiques existantes le choix de la CDA s'oriente vers des mesures drastiques inacceptables pour la profession. Il paraît donc inapproprié de vouloir réglementer le stationnement de ces véhicules en faisant référence aux termes « construction » ou « constructibilité ».

L'observation se poursuit par un développement de leurs désaccords sur ce sujet.

- **CE – Selon les requérants la CDA semble isolée dans la rédaction du règlement relatif à ce type de logement. Qu'en est-il exactement ?**

La CDA invite la fédération à lui soumettre les propositions validées par l'Etat dans des secteurs soumis à des risques de submersion marine dans lesquels la puissance publique n'est pas censée augmenter les risques.

4.3.4.4. Autres campings

Observations R5 et C - DOMPIERRE

Observation R1 - l'HOUMEAU

Observations R1 et 111 E – PUILBOREAU

Observation E412 - ANGOULINS

Les propriétaires de ces campings contestent le classement des parcelles de leur propre camping ou les parcelles environnantes, en vue d'extensions éventuelles pour pérenniser leurs entreprises ou pour d'autres raisons

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUI a mis en œuvre un zonage adapté pour les différents types de campings existants sur le territoire : A Dompierre, l'aire naturelle de camping ne peut être comparée au camping de Châtelailon par exemple. D'où des règlements et des zonages différents en UC et Nc.

A l'Houmeau et Angoulins les extensions du campings sont impossibles en raison d'une incompatibilité avec la loi littoral. L'urbanisation devant se faire en continuité avec l'urbanisation existante, un camping n'étant pas considéré comme une urbanisation, aucune extension n'est possible. Il est proposé de se reporter à cet effet au tome 1.4 « justification des choix » dans le rapport de présentation du projet de PLUI.

A Puilboreau le secteur du camping fait l'objet d'un périmètre d'attente, le camping ne pourra s'étendre dans l'attente de l'aboutissement des études.

A Dompierre, le projet de nouveau camping inscrit au zonage du projet de PLUI arrêté n'est ni souhaité par la municipalité, ni par les habitants.

Enfin, en ce qui concerne la demande R5 à Dompierre, le camping a été agrandi à l'ouest du site sur la parcelle ZR0191. La suppression du zonage sur les parcelles BW0143 et 160 est certainement dû à un manque d'informations quant aux intentions d'extension du camping. Actuellement le camping est classé en zone Nt au PLU de Dompierre.

Cette demande étant compatible avec les objectifs en termes touristiques exprimés par le PADD, elle pourrait trouver une issue favorable. Elle vient cependant en contradiction avec les objectifs de réduction de consommation d'espace agricole.

Cette évolution pourrait être soumise au Conseil communautaire.

4.3.4.5. **OAP**

Observations R1 et C1-R3-R4- R5 et C2- R6 – ESNANDES (OAP ES-04)

Observation R2 (8 personnes) - R7 (2 personnes) R9 -R5 et C2- et E212 –ESNANDES (OAP ES-02)

Observation E257 –ESNANDES (OAP ES-01) : cf 2.2.8.

Observation R17-SAINTE SOULLE (OAP SS-03)

Cette parcelle est incluse dans une OAP afin d'avoir un parti d'aménagement d'ensemble cohérent. L'OAP limite la constructibilité des parcelles pour prendre en compte un secteur en vigilance inondabilité.

Observation R4-R8 –SAINT-XANDRE (OAP SX-01)

Le principe de liaison douce inscrit dans l'OAP n'a pas de caractère d'obligation et ne constitue pas une servitude de passage. Il ne faut pas confondre ce principe de liaison avec un emplacement réservé.

Observation R5-SAINTE XANDRE (OAP SX-05)

Les principes d'aménagement et de profil en travers des voies seront étudiés dans le cadre du projet d'aménagement afin de garantir des fonctionnalités de circulation douce (piétons) et l'organisation rationnelle du stationnement. Les aménagements de la rue de la lavande seront conservés.

Observation R8-SAINTE XANDRE (OAP SX-02)

On rappelle que l'OAP ne constitue pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan masse.

Observation R2 et E6 LAGORD (OAP LG 01)

L'OAP prévoit un principe d'alignement d'arbres à créer pour garantir la bonne intégration du projet vis-à-vis des parcelles voisines. Les volumétries les plus hautes des futures constructions prendront place le long de la rue des Maraichers. Les normes de stationnement s'imposeront aux futurs projets et les places de stationnement s'organiseront au sein de l'opération.

Observation E213 LAGORD (OAP LG 06 et OAP LG 04)

Le projet (OAP LG06) n'est pas zoné en UU+ mais en UU2 avec une hauteur maximale admissible à R+4 dans la bande principale de constructibilité. De plus l'OAP précise bien la volonté de ne pas dépasser le R+1 pour l'îlot en vis-à-vis de la rue Freyssinet. Cette norme de hauteur s'imposera aux futures constructions.

L'OAP LG04 permet de répondre aux objectifs de production de logement ciblés dans le PADD au sein de l'unité urbaine centrale. Les objectifs de préservation des terres agricoles s'apprécient à l'échelle de l'agglomération.

Observation R7 PUILBOREAU (OAP LR 05)

Suivant la réponse apportée à la réserve de la CCI (voir 2.1.6), ces évolutions pourraient être soumises au Conseil communautaire.

Observation R15- R17-R21- R26-R28- R30 et C, E114- E205 sur PUILBOREAU (OAP PB 03)

L'OAP inscrit clairement l'objectif d'un traitement paysager de la frange nord capable d'assurer la transition avec la présence des jardins familiaux. D'après les données du SRCE, la zone d'étude est localisée sur une zone agricole à proximité directe de zones urbaines denses et d'une infrastructure linéaire de type autoroutier. Elle n'est concernée par aucun réservoir ou corridor écologique. En dehors du bassin de Fief Baillac, les données disponibles ne révèlent pas d'enjeu spécifique en matière d'habitats naturels.

Observation R7 et R9 (10 personnes) et E283 L'HOUMEAU (OAP LH-01)

L'OAP précise que les voies de circulation sont prévues à sens unique dans une emprise minimale pour créer des espaces intimes, agréable à parcourir, où la vitesse est réduite. Ce sera aussi le cas pour le principe de jonction avec la rue Boileau. L'OAP concerne un espace central de la commune qui s'intègre dans l'ensemble homogène du centre bourg classé en UV1 qui, au regard de son cahier des charges réglementaires, préserve l'identité de village conformément à la vision des élus.

Observation R13- R21 et C9- CX DOMPIERRE (OAP toutes)

Ces observations nécessitent un arbitrage du Conseil communautaire.

Observation C1 – THAIRE

Ces observations semblent utiles pour le bon aboutissement des projets.
Ces évolutions pourraient être soumises au Conseil communautaire.

Observation E288 – LA JARNE (OAP-LJ-01)

L'OAP de la Jarne vient expliciter les visions et volontés de la collectivité pour ce site majeur de développement visant à terme un apport de population conséquent et un impact certain sur le site et les réseaux qui le desservent.

Les remarques formulées par le maître d'œuvre de ce projet ont pour but de permettre l'évolution de l'OAP au regard de certaines contraintes apparues récemment :

Il semble en effet nécessaire de mettre en cohérence le zonage et le parti d'aménagement en corrigeant l'erreur de zonage afin de permettre des constructions à R+2. Les demandes du département concernant les accès à l'opération nécessitent également une mise à jour de l'OAP. Les points sur les clôtures semblent pertinents, un assouplissement de la règle pourrait être intéressant.

En ce qui concerne les remarques sur le phasage, la capacité et l'armature urbaines et paysagères cela demande un arbitrage afin de maintenir la vision initiale sur ce projet et ses impacts sur la capacité des réseaux.

Ces évolutions pourraient être soumises au Conseil communautaire.

Observation E227 – E247 – E265 – CHATELAILLON

L'une des orientations de l'OAP vise à restructurer l'impasse du Haut - Rillon dans une vision d'intérêt général afin de libérer l'espace public de la voiture et de conserver le caractère intime des lieux. Les quelques propriétés riveraines de cette impasse pourraient gérer leur besoin en stationnement sur parcelle.

Observation E328 SAINT VIVIEN

L'OAP ne constitue pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan masse. Le principe de la voie figurant à l'OAP peut se compléter pour desservir de façon plus fine la propriété en question (ce n'est pas incompatible).

Observation- R430- ANGOULINS

Il ne s'agit pas d'une remise en question des OAP mais du choix de zonage qui rend les parcelles cultivées par l'agriculteur (en fermage) constructibles.

Observation E 531 – LA JARRIE

L'OAP prévoit une voie à sens unique qui nécessite le principe d'un bouclage entre les rues Bergeronnettes et des Alouettes.

Observation E48 – OAP Spatialisée LR01 Denfert Rochereau – fait le choix de l'option A

L'option A est celle qui est privilégiée. (L'OAP annonce bien l'option b en solution alternative). La parcelle BL 335 est située au sud des possibles volumétries à R+6 et ne sera pas impactée en terme de luminosité.

Observation E216 -E225 – LA ROCHELLE (OAP-LR-06)

Voir réponse 3.4.3.6

Observations E13 - ST-MEDARD D'AUNIS – OAP-SM-05 ; OAP-SM-04 – OAP-SM-02

L'OAP SM 04 identifie et préserve bien la partie végétalisée existante. Elle est totalement compatible avec l'OAP thématique qui cible la notion de « filtre visuel, de premier plan végétal à conforter, à préserver, notamment le long du chemin de Manigau ».

L'OAP SM 02 ne constitue une ouverture à l'urbanisation, l'ensemble est classé en zone UV1. L'OAP permet de préserver le charme de cette partie centrale du hameau en organisant ses capacités à muter autour d'une programmation mesurée en terme de nombre de logements.

Observation E279 –CLAVETTE

On rappelle que l' OAP ne constitue pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan masse.

L'emplacement réservé cl_er_04 et le principe d'une liaison chemin de la cave est bien pris en compte dans les orientations de l'OAP. Le périmètre de l'OAP CL01 figure bien sur le plan de zonage mais sa référence est rendue peu lisible compte tenu d'un chevauchement avec le texte d'un emplacement réservé. Cette anomalie sera corrigée.

Observation C1 -PERIGNY

Il ne s'agit pas d'une remise en question de l'OAP mais du choix de zonage.

Observation E303 – Aytré - Avenue du commandant Lisiack. Demande d'encadrer le réaménagement des parcelles situées en vis-à-vis de l'OAP-AT-04 Alphasign Alstom (parcelle du restaurant existant les Platanes et parcelles adjacentes)

Une étude globale à l'échelle de l'avenue Lisiack a été lancée par la CDA, les orientations en particulier autour de l'entrée d'Alstom seront appréhendées et pourraient s'intégrer dans une future évolution du PLUi.

Observation R4 PERIGNY - OAP n°2 – demande de garder la liberté de son terrain soit pour le conserver soit pour le vendre.

Les OAP ne constituent pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan masse.

Observation E465

Dans l'OAP thématique construire aujourd'hui il est proposé des isolations avec bardage, seulement un seul choix est proposé, or dans certains cas, un bardage vertical peut être adapté, et d'autre fois un horizontal, notamment pour de l'architecture moderne. il conviendrait donc de compléter l'OAP thématique pour offrir cette possibilité

Voir réponse générale ci -après.

- **CE – Pour des raisons diverses les propriétaires de parcelles incluses en zone délimitée par une OAP interpellent le maître d'ouvrage pour obtenir une modification du tracé porté sur les plans. Les OAP peuvent être critiquées par les riverains qui redoutent une intensification du trafic sur les rues en continuité directe avec les voies structurantes de l'OAP et qui contestent également la densification programmée.**

[Réponse du maître d'ouvrage](#)

Les OAP ont été mises en œuvre afin d'organiser dans le temps une urbanisation harmonieuse et coordonnée, notamment pour gérer la densification et la limiter. Elles ont été établies en collaboration avec les communes qui ont veillé à leur dessin et principes d'aménagement pour y apporter une meilleure qualité de vie et prendre en compte tous les éléments de contexte.

Les demandes qui sembleront nécessaires et qui répondront à l'intérêt général seront examinées et pourront donner lieu à des évolutions. Notamment si les demandes émanent des communes elles-mêmes.

Par contre, les OAP ne constituent pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan masse. La programmation envisagée répond aux impératifs de bonne gestion des équipements, des réseaux et des eaux et aux objectifs du PLH.

Les demandes qui seraient juste guidées par l'intérêt particulier et qui n'apportent pas un plus à l'OAP telle que produite lors de l'arrêt et qui ne sont pas approuvées par les communes ne sauraient être suivies positivement.

En ce qui concerne l'OAP thématique cette proposition semble pertinente et pourrait entraîner son évolution afin de prendre en considération l'architecture moderne et contemporaine.

4.3.4.6. Mobilité

4.3.4.6.1. TRANSPORT PAR BUS

Observations E16 – E21

Regrette que des hameaux comme les Touches, le Moulin Neuf, la Martinière (Saint-Médard d'Aunis), la Lijardière (Saint-Christophe) soient les grands oubliés des prospectives de déplacement. En effet, il n'est prévu ni réseau de bus ni aucune piste cyclable pour les desservir !

Pourquoi ne pas rallonger dès maintenant les lignes **15 et 17 de Yelo** afin de desservir ces hameaux ? Les arrêts de transport scolaire existants pourront être mutualisés à cet effet.

Observation E323 - Demande plus de bus pour se rendre au travail (St-Médard d'Aunis, St-Christophe, Vérines.)

Observation E316 : Pour se passer de la voiture pour aller travailler un habitant propose de mettre en place une nouvelle ligne en arc de cercle débutant à L'Houmeau passant par Nieul sur mer, Saint-Xandre, Dompierre, Périgny et Aytré sans passer par Verdun.

Observation E44 – E56 – E145 – Demande la gratuité des bus

Observation E58 – favorable à une voie de bus boulevard SAUTEL

Observation E145 – Propose la construction de deux ligne de tram (Nord/sud et Est/Ouest)

CE. L'objectif de limiter l'entrée des voitures dans la ville passe en grande partie par les transports en commun. Les Rochelais semblent être demandeur de nouvelles lignes. Ces demandes figurent-elles parmi les projets de la CDA ?

Réponse du maître d'ouvrage

Observations E16 – E21 – E323

Réseau de bus :

Le réseau de bus mis en œuvre à la rentrée 2017 (septembre) s'articule autour de trois type d'offre :

- Le renforcement des lignes à haut niveau de service (création de 3 lignes de ce type pour un total de 4). Celles-ci offrent un service à chacun des arrêts à 10 minutes de fréquence.
- Trois lignes dites complémentaires s'ajoutent à ce dispositif et permettent de relier des quartiers de La Rochelle et des communes périphériques au centre-ville toutes les 15 à 30 minutes.
- D'autres lignes, dites de maillage, desservent les communes les plus éloignées avec des fréquences de 30 minutes à 1 heure. Ces liaisons se raccordent pour certaines aux lignes plus rapides, aux parc relais ou aux gares,

Sur les secteurs les moins denses en population, le Transport A la Demande (TAD), réalisé en minibus, prend le relais du bus. Ces trajets nécessitent une réservation préalable. Ainsi le service TAD 30 assure une desserte du secteur Est de l'agglomération. Bourgneuf - Saint-Médard - Montroy - Saint-Christophe -

Clavette - La Jarrie - Croix-Chapeau vers et depuis l'arrêt Puilboreau P+R Beaulieu, La Jarrie Gare et Les Abeilles (centre de la Jarrie). Enfin, les arrêts de transports situés sur lignes à vocation principale scolaires n° 322 et 344 desservent les hameaux de Saint-Médard et de Saint-Christophe en direction de La Rochelle.

Le Vélo

Voir éléments de réponse apportées aux Observations E 175 -176-178-179- CLAVETTE - Mairie. Il convient de préciser que l'initiative des communes sera accompagnée par l'agglomération en matière de développement du réseau des voies cyclables. Les services de l'agglomération sont présents pour étudier tout projet communal.

Observation E323

Le Bus

Voir éléments de réponse apportées aux Observations E16 - E21 - E323.

Il convient de préciser que le réseau de bus ne dispose que de deux années d'existence. Des études seront prochainement menées pour établir un bilan du fonctionnement et des réponses à apporter en termes d'évolution de l'offre.

Observation E316

Lors des travaux ayant prévalu à la construction du réseau de bus en septembre 2017, l'hypothèse d'un service circulaire de bus avait été étudiée.

Au regard des études menées, le choix s'est porté sur des lignes diamétrales permettant de traverser le territoire sans changement de bus et une meilleure desserte des communes entre-elles.

Observation E44 - E56 - E145

Gratuité des bus

Il convient tout d'abord de préciser que la gratuité reste très marginale en France. Sur plus de 300 autorités organisatrices de la mobilité : 15 réseaux ont fait le choix de la gratuité totale (Castres, Chantilly, Châteaudun, Châteauroux, Crépy-en-Valois, Figeac, Gaillac, Issoudun, Mayenne, Niort, Noyon, Nyons, Pont-Saint-Maxence, St-Brevin-les-Pins, Senlis). 4 réseaux accordent la gratuité certains jours de la semaine ou sur certains services (Compiègne, Gap, Neuves-Maisons, Vitry). 5 réseaux accordent la gratuité sur une partie seulement du territoire de l'AOM (Aubagne, Carhaix, Libourne, Manosque, Muret). Soit 5% des réseaux. Elle séduit majoritairement les petits réseaux de -50 000 habitants. Le débat de la gratuité n'est cependant pas clos.

Il conviendra, le moment venu, de mesurer l'ensemble des impacts inhérents à cette initiative : objectifs recherchés au regard des attendus du PLUi, de la qualité de service, des dépenses induites, de la fréquentation, etc.

Depuis 2019, l'agglomération de La Rochelle propose une tarification dite sociale calculée à partir des ressources des personnes. Ainsi, l'abonnement Yélo (bus, parc-relais, TER, passeur, bus de mer) s'adapte aux besoins en tenant compte du quotient familial des foyers.

Observation E58

Voir Observation n° E229

Observation E145

Des études pour le développement du tramway à La Rochelle ont été menées il y a de nombreuses années. Même si le choix de ce mode de déplacement ne relève pas directement du PLUi, cette opportunité pourra être réexaminée à la faveur de nouveaux éléments. Les constructeurs notamment propose aujourd'hui aux agglomérations moyennes des solutions encore imparfaites en termes de coûts et d'insertion globale.

Développement de l'offre de transports en commun

Le nouveau réseau de bus défini pour la rentrée de septembre 2017 ne dispose que de trois années d'existence et l'agglomération ne dispose pas à ce jour de tous les éléments d'analyse pour mesurer les effets des choix opérés dans ce cadre.

Cependant le développement des lignes de bus à haut niveau de service semble répondre aux attentes des usagers du bus qui plébiscitent ces services rapides et qualitatifs.

Il conviendra, dans les années à venir, de conforter le niveau des services des transports en commun par les aménagements nécessaires à leur bon fonctionnement : priorité, accessibilité, lisibilité.

Partis modales

En 2011, l'enquête nationale menée en lien avec les services de l'Etat révélait un niveau d'usage du vélo hors du commun dans une agglomération de cette strate (moins de 200 000 habitants).

Pour autant, même si un fléchissement se fait sentir, la voiture reste encore le mode de transports encore privilégié. En matière de mobilité, l'agglomération, au travers son PLUi, s'est fixé des orientations de part modales ambitieuses. Il est ainsi envisagé de doubler de l'usage du vélo d'ici 2030 (de 7 à 14%) et de monter la part modale du bus à 8% à la même période.

Traduction

Le développement de l'usage transports publics et l'apaisement de la circulation automobile passera notamment par un ensemble de dispositifs propres à répondre à ces attentes.

Le développement d'infrastructures efficaces de mobilité doit s'accompagner d'une nouvelle organisation des déplacements pour inciter à l'utilisation d'autres formes de mobilité que les modes individuels motorisés.

Ainsi le Plan local d'urbanisme intercommunal, entend notamment définir, en lien avec l'ensemble des gestionnaires de voiries, une politique de stationnement à l'échelle des enjeux du PLUi dont l'une des orientations vise à encourager un autre usage de la voiture individuelle.

Cette approche ambitieuse d'une nouvelle politique de stationnement du territoire doit chercher à concilier un ensemble d'enjeux : à la fois enjeu d'attractivité de l'agglomération (pour ses habitants, les pendulaires ou les visiteurs), enjeux d'aménagement et de partage de l'espace public et enjeu de report modal.

4.3.4.6.2. **-PISTES CYCLABLES / PIETONS**

Observation E19 – circulation dangereuse en vélo rue Albert 1er et avenue de la Porte Dauphine. Pistes mal entretenues et incivilité des Automobilistes

Observation E23 – Demande un passage pour piétons sortie principale sur le boulevard de Cognehors et des trois résidences Renaissance + ralentisseurs.

Observation E37 – E58 – Boulevard Sautel accidentogène pour les piétons et les cyclistes. Mettre la rue St Eloi en sens unique - trop dangereuse.

Observation E116 – Les voitures se garent n'importe où empêchant le passage des piétons et poussettes (St Eloi : rue Debussy, rue Berlioz, rue Planquette)

Observation E140 – Rue Alcide d'Orbigny enrayer la vitesse excessive des automobilistes – ralentisseur inefficace.

Observation E188 – Avenue de Périgny est devenu dangereuse pour les cyclistes et les piétons.

Observation E323 - Développer les pistes cyclables dans la dernière couronne de la CDA délaissée.

Observation E5 – E284 - ANGOULINS

Observations E1 - E47 - E202 - LA JARRIE

Observation R3 – E523 - E525 -SAINT VIVIEN

Observation E230 -DOMPIERRE

Observation E320- SAINT XANDRES

Observation R12-NIEUL

Observation E495 – Aytré - Mise en valeur paysagère de l'ancienne carrière (Piétons- Vélos)

- **CE. Les remarques relatives à la sécurité des piétons et des cyclistes sont récurrentes sur La Rochelle. Certaines rues sont étroites et ne permettent pas le partage de l'espace public en toute sécurité entre auto/cyclo/piétons. Certaines personnes sollicitent la création de nouvelles liaisons, l'amélioration de certaines ainsi que leur sécurisation. L'alternative à la voiture passe selon la CDA par un projet d'augmentation des déplacements à vélo dans le projet mobilité. Y-at-il un plan vélos et des projets de nouvelles pistes cyclables ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Eléments de contexte : Voir Observations n° E 175 -176-178-179- CLAVETTE - Mairie
Estimation financière

L'estimation globale des aménagements prévus au schéma directeur, est estimée à 30 millions € (hors acquisitions foncières à la charge des communes, du traitement des points durs et du cas particulier des zones d'activités).

Les financements se répartissent de la manière suivante :

- Liaisons structurantes (Maitrise d'Ouvrage de la CdA): 6 Millions d'€
- Liaisons de maillage (Maitrise d'Ouvrage communale): 24 Millions d'€

Soit un total de de financement par la CdA : 18 Millions d'€.

A cette estimation s'ajoute la résorption des points durs estimée à 5 Millions d'€ environ, dont les financements restent à définir. Ces investissements permettraient la réalisation d'un linéaire supplémentaire d'environ 165 km de voies cyclables (25 km de liaisons structurantes et 140 km de liaisons de maillage).

Observation E19

Les aménagements situés sur la ville de La Rochelle relèvent de la compétence des communes même si certains projets figurent au schéma directeur cyclable.

La rue Albert 1er est qualifiée en Zone 30. Cette qualification de la voirie permet la cohabitation sur la chaussée. Cependant la circulation des vélos a été renforcée par la création d'aménagements cyclables dont une piste cyclable aménagée sur l'axe.

L'Avenue de la porte Dauphine quant à elle été récemment aménagée pour permettre une circulation protégée sur piste cyclable (bi directionnelle) séparée de la circulation automobile.

Observation E23

Afin de sécuriser les traversées sur le boulevard Cognehors des travaux sont en cours de réalisation sous maîtrise d'œuvre Ville La Rochelle.

L'achèvement des travaux devrait avoir lieu en septembre 2019.

Observation E37 - E58

Les études portées sur le Boulevard Sautel devraient concourir à l'apaisement de la circulation et à privilégier les modes de déplacements doux et les transports en commun.

Observation E116

La question posée relève de la compétence du gestionnaire de voirie.

Observation E140

La question posée relève de la compétence du gestionnaire de voirie.

Observation E188

La voie cyclable située sur l'Avenue de Périgny constitue une portion de la Vélodyssée (circuit cyclable Bretagne - Côte basque). La gestion de cet ensemble cyclable est mixte entre la commune et le Département.

L'ensemble du quartier Joffre-Rompsay devrait subir d'ici les prochaines années d'importants aménagements du fait d'une nouvelle définition donnée à ce secteur qui devra notamment abriter le futur conservatoire de musique et un secteur résidentiel en cours de mutation.

Ainsi, la cohabitation vélo-piéton à l'œuvre sur cette voirie devrait s'en trouver améliorée.

Observation E323

Voir Observations n° E 175 -176-178-179- CLAVETTE - Mairie

Le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 - 2030.

L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme).

Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux. Ainsi typiquement les hameaux n'ont pas été directement ciblés. Cependant à l'achèvement du schéma directeur d'autres projets pourront être examinés. Ainsi, les liaisons des hameaux vers les centres pourront faire l'objets d'études spécifiques.

Observation E5 - E284 - ANGOULINS

Absence de liaison cyclable et pédestre entre Angoulins-Salles sur Mer-La Jarne : circuler en sécurité. La liaison cyclable vers La Rochelle remise en sécurité.

Aucun aménagement cyclable n'a été prévu spécifiquement entre Angoulins-sur-Mer et Salles-sur-Mer. Entre Angoulins-sur-Mer et La Jarne, un équipement de type piste cyclable devrait être étudié (inscription au schéma directeur cyclable)

Gratuité des bus et le déploiement des bus sur plus de lignes avec une durée élargie.

Voir Observations n° E44 - E56 - E145

Réseau de bus

Voir Observations n° E16 - E21 - E323

Aménagement spécifique à la zone 30,

Le volet signalisation cyclable sera traité pour rendre cohérente ce volet relatif à la continuité à l'échelle de l'agglomération au travers le « schéma directeur de jalonnement ». L'étude à mener devrait débiter d'ici l'automne 2019.

Ces travaux seront menés avec les communes traversées par ces voies pour assurer les connexions et les continuités cyclables.

Développement de la signalisation et création d'un plan cyclable :

L'Agglomération édite, en collaboration avec les communes un plan cyclable mis à jour régulièrement des services et équipements déployés pour le vélo.

Observations E1 - E47 - E202 - LA JARRIE

Liaison cycliste entre la Jarrie et saint Rogatien pour se rendre à la rochelle. Cette liaison figure au schéma directeur cyclable 2017-2030. L'agglomération en concertation avec les communes concernées étudie actuellement la réalisation de cette liaison cyclable Réalisation à court ou moyen termes en fonction des acquisitions foncières.

Réalisation de pistes cyclables et piétonnes entre Croix-Chapeau et La Jarrie,

Cette liaison figure au schéma directeur cyclable 2017-2030.

Liaison en piste cyclable reliant Salles sur mer, la Jarne et Thairé et le raccordement à Saint-Vivien pour aller à Châtelailon-Plage

Pas de projet direct entre Salles-sur-Mer et La Jarne inscrit au schéma directeur cyclable 2017-2030 mais identification de voies cyclables entre Salles-sur-Mer et La Jarrie et entre La Jarrie et La Jarne.

Projet entre Salles-sur-Mer et Saint Vivien permettant un raccordement vers Châtelailon-Plage.

Projet entre Saint-Vivien et Thairé (pas de projet de raccordement direct entre Salles-sur-Mer et Thairé).

Comme précisé par ailleurs, les services de l'agglomération restent à la disposition des communes pour étudier toute demande en lien avec le Schéma Directeur Cyclable.

Espace Réservé : sur largeur nécessaire de la piste cyclable structurante intercommunale, le long du chemin rural qui relie la rue du moulin d'amour à la halte TER et à la commune de Croix Chapeau, et un nouvel ER est sollicité au lieudit Fief Boutin

Cette demande est conforme aux éléments de conclusions de l'étude sur la liaison cyclable.

Stationnement : les normes de stationnements pour l'opération de reconversion du site d'Intermarché (au nord de l'OAP) sont contraignantes en particulier les places visiteurs. =>

Supprimer l'obligation de créer 0.5 places visiteur/logement

Les normes de stationnement visiteurs feront l'objet d'un nouvel examen pour s'assurer que celles-ci sont en cohérence avec les objectifs assignés au PLUi par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

REPONSE CE

Voir Observations n° E 175 -176-178-179-323

Observation E239 – Vive le vélo – L'association Vive le vélo adresse deux documents relatifs au stationnement des vélos et aux recommandations de stationnement.

Observation E239

- Article de presse - Vélocité n°140 mars-avril 2017 – Fédération des Usagers de la Bicyclette
- Rappel des surfaces minimales imposées par la loi, celles retenues par le PLU de La Riche.
- Ces éléments de recommandations sont portés par le Collectif cycliste 37.

- **Normes de stationnement pour les deux-roues non-motorisés**
- L'article R. 111-14-4 du code de la construction et de l'habitat impose de consacrer 0,75 m²/logement pour les logement inférieurs ou égaux à deux pièces et 1,5m²/logement aux locaux dédiés aux seuls vélos dans les immeubles d'habitation.
- Cette règle correspond à **4 emplacements vélos pour 10 habitants.**
- *A noter que la surface consacrée à ce local doit être constituée d'au minimum 3 m².*

La règle adoptée par le PLUi permet de doubler la norme sur l'unité urbaine centrale au regard de ce qui est attendu règlementairement soit 8 places pour 10 habitants (au lieu de 4), ce qui, au regard de certaines des opérations menées par le passé dans ce secteur, va permettre de quadrupler la surface dédiée au vélo.

Dans le reste de l'agglomération il a été proposé d'exiger la stricte application de Article R. 111-14-4 du code de la construction et de l'habitat soit 4 emplacements vélos pour 10 habitants.

- Exigences du PLU de La Riche :
- Les exigences du PLU de la Riche conduisent à une application quasi identique de la norme retenue dans le PLUi de l'agglomération de La Rochelle.

En effet, à l'échelle de l'unité urbaine centrale de l'agglomération, même si le calcul ne s'établit pas sur des bases identiques (place par logement dans le PLU de La Riche et pourcentage de Surface De Plancher au PLUi de l'agglomération de La Rochelle), les résultats conduisent à mettre en œuvre la même norme.

- **Localisation**

Le PLUi, dans son règlement, demande à ce que le local vélo soit localisé en rez de chaussée. Ce point s'imposera par conséquent aux aménageurs.

- **Accès confortable au local vélo**
- Vive le Vélo suggère l'ajout d'une phrase :
- « Tous les accès au local vélo doivent être confortables, à savoir : couloir d'au moins 1,20 m et les portes larges d'au moins 0,90 m »

Ce point pourra en effet être ajouté au règlement favorablement dans la mesure où celui-ci peut faciliter l'examen du projet par l'aménageur.

- **Supports d'attache pour les vélos**
- Vive le Vélo :
- « Vive le vélo suggère d'écrire la phrase : Les points d'ancrage en U inversé seront fortement privilégiés »

Ce point figure d'ores et déjà au règlement du PLUi : « Les points d'ancrage en U inversé seront privilégiés pour permettre d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue ». Il est suggéré de ne rien modifier.

- **Aménagements exigés pour les vélos cargo**
- Vive le Vélo :
- « Cas des vélo-cargo : VLV insiste aussi pour qu'on prévoit au moins 1 emplacement adapté avec arceau pour vélo-cargo : au moins deux mètres de long ».

Il est proposé de modifier la rédaction comme suit :

« Vélos à grand gabarit : des emplacements libres de tout mobilier au sol peuvent être organisés pour le stationnement des cycles à trois roues, des remorques, des tandems, etc. ; ces emplacements spécifiques devront disposer d'une longueur d'au moins deux mètres ».

- **CE. Parmi les propositions qui sont faites par cette association, qu'elles sont celles qui pourraient être compatibles avec le projet de la CDA ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Voir réponse ci-dessus.

Au-delà du PLUi, Il sera proposé l'établissement par l'agglomération d'une charte pour l'aménagement des locaux vélos, à l'attention des promoteurs et opérateurs de logement.

4.3.4.7. *Trame verte et bleue/ espaces verts et boisés*

Observation E324

La transition écologique doit être nécessaire et très rapide. Afin d'améliorer le bilan carbone de la région et de notre planète, et pour l'avenir de des enfants, pourquoi ne pas développer haies, bois, forêts sur des terrains agricoles cultivés ou en friche ?

Observation R15 – La Rochelle

Les zones naturelles (trames vertes et bleues) sont bien identifiées dans les textes mais ne semblent pas suffisamment préservées dans les pièces opposables alors qu'elles représentent un intérêt environnemental (zones humides, zones boisées, haies etc...) et constituent un atout touristique, culturel et sociétal pour la collectivité. Il est proposé de procéder à des plantations le long du littoral puisque c'est inconstructible (R15 la Rochelle).

Réponse du maître d'ouvrage

Les pétitionnaires semblent confondre document d'urbanisme et plan d'actions ou plan paysage. Le PLU a contribué très largement à la protection du couvert végétal présent sur le territoire et à la création de corridors boisés en créant des EBC et quelques emplacements réservés pour reconstituer des haies et cela a été remarqué aussi bien par l'avis de la MRAE que celui de la commission des sites qui a examiné le dossier relatif aux EBC. Par contre il n'appartient au PLU de définir des plantations sur des espaces qui ne seraient pas les propriétés de l'agglomération.

Observation E439 Port Neuf, rue Louis Blanc

Concerne la densification de ce quartier résidentiel. Demande la préservation de végétation existante. Ne comprend pas pourquoi des éléments végétaux, indiqués comme « de qualité » dans la ZPPAUP, ne sont que partiellement repris dans le PLU. Plan joint.

Réponse du maître d'ouvrage

Les éléments végétaux repérés au titre de la ZPPAUP (ayant valeur de servitude) n'ont pas à être systématiquement repris au PLU. Leur prise en compte et protection seront garantis. Le PLU, dans ce secteur particulier, identifie déjà un certain nombre d'arbres remarquables.

Observation E29 Association de défense de défense de l'environnement

A partir des documents sur le Règlement graphique 5.2.1 avec les planches au 1/2000, l'association signale quelques oublis d'importance dans le repérage d'arbres de valeur à protéger. La plupart des quartiers a été bien observée, sauf celui de Villeneuve (planche 2G05 et 2H04). La liste et les illustrations photographique est dans le document associé pour corriger le PLU

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation rejoint d'autres observations mises au registre en termes d'arbres remarquables et de haies qui n'auraient pas été repérés dans le document graphique. Ces éléments seront examinés et ajoutés le cas échéant au document graphique.

Observation C4 – MONTROY

Signale qu'à l'Est des parcelles AB167 et AB 166 la haie figurant sur le plan n'existe plus. Ces éléments seront examinés et ajoutés le cas échéant au document graphique.

Observation R9 - E269 – DOMPIERRE

Plusieurs oublis constatés concernant les arbres et haies dans le hameau des Brandes à Dompierre. Un noyer de 70 ans non repéré sur les plans parcelle BE240 à Dompierre

Réponse du maître d'ouvrage

Ces éléments seront examinés et ajoutés le cas échéant au document graphique

- **CE. Il est bien ressenti par une grande partie de la population le besoin de préserver les espaces verts ou boisés. La canicule de ces derniers mois a donné l'occasion de s'exprimer sur ce sujet. La CDA pourrait-elle donner une évaluation des surfaces impactées par l'urbanisation future et les compensations éventuelles en termes de reboisement ou espaces verts créés ou étendus.**

Réponse du maître d'ouvrage

L'exercice d'analyse proposé par la commission est pertinent. Cela consiste en un travail très conséquent qui ne saurait être fait dans les délais impartis pour établir cette réponse. Il pourrait être mené ultérieurement.

On peut toutefois ajouter que le PLUI a apporter de nombreuses réponses aux enjeux d'artérialisation des sols et d'adaptation au réchauffement climatique, d'effet d'îlot de chaleur en ville notamment :

- Protection de tous les fossés, cours d'eau et canaux, marges de recul systématique le long de ces axes
- Protection massive de toutes les haies nécessitant une protection, soit pour des enjeux paysagers soit pour des enjeux de biodiversité via des EBC et des EVP. Ce travail même s'il n'est pas caractérisé en terme d'effet de compensation à la densification ou en réponse aux évolutions du climat y participent grandement , les arbres et les masses boisées permettant de faire baisser de manière importante les températures dans les zones artificialisées.
- Instauration d'un coefficient de biotope augmentant de manière importante la place du végétal en ville
- Règles de stationnement limitant les places en surfaces et donc l'artificialisation des cœurs d'îlots
- Réduction des taux d'imperméabilisation des sols en ville,
- Réduction des surfaces imperméabilisées dans les zones inondables.
- Protection de toutes les zones humides inventoriées.

Ces impacts positifs sont déclinés dans l'évaluation environnementale du PLUI. Le linéaire de haies et espaces verts protégés y figure.

4.3.4.8. *Observation relative aux nuisances*

Observation E27 - LA JARNE

Une personne signale qu'elle est gênée par une source de bruits sourds demande que l'usine de traitement des déchets soit équipée de dispositifs anti-bruit efficaces

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUI n'est pas l'outil pour mettre en œuvre ce type de dispositif.

4.3.4.9. *Observations relatives à l'urbanisme et au paysage*

Observation E73 - E181 LA JARNE

Observation E166 – R1 ANGOULINS

Observation R127 - E LA JARRIE

Observation E36 – SAINT VIVIEN

Observation E126 - YVES

Réponse du maître d'ouvrage

La Jarne : la demande concerne un permis de construire accordé dans une zone agricole.

Angoulins : des cônes de vue ont été instaurés dans le PLUI dans l'OAP paysage, ils concernent les cônes de vues majeurs sur le territoire. Les questions relatives aux cabanes ostréicoles sont hors sujet.

La Jarrie : quelle est la référence du courrier ?

St Vivien : les retraits de 5 m sont autorisés si le modèle constructif est le « jardin à l'avant » ou le « 2nd rang ».

Yves : la question posée relève du PPRL.

4.3.4.10. Observations relatives à la production agricole

Observation E236 - Collectif Fermes Urbaines, Graines de Troc, Inter AMAP, Terre de Liens

Observation E302

Pour ces requérants il s'agit de promouvoir une eau et une alimentation saine, des terres saines, majoritairement en bio, une nature protégée, la résilience alimentaire, la création d'emplois non délocalisables liés directement ou indirectement à l'agriculture. Le tout se conçoit dans une démarche qui associe pédagogie et action volontariste et utilise au mieux les outils de planification et d'urbanisme de la CDA.

L'observation porte sur les points suivants :

- la consommation d'espaces agricoles trop importante,
- la préservation de la terre en tant que bien commun,
- Les Cottes Mailles à Aytré - Le zonage A est insuffisant par rapport à la zone signalée.

Selon le collectif cet avis s'inscrit en totale cohérence avec l'orientation n°13 du PADD : Faire cohabiter ville et campagne.

- Faciliter l'installation de maraîchers ou le développement du maraîchage dans les secteurs possédant des caractères hydrologiques et de qualité des sols. Souhaite que le règlement du PLUI soit corrigé de manière à permettre les serres de type tunnels maraîchers de pleine terre sans limite de surface dans les zones N et les zones Nr.

- Alors que les aménagements nécessaires à l'activité agricole inférieurs à 50 m² sont autorisés en zone Nr, il serait nécessaire de les autoriser également en zone N pour les exploitations existantes et les exploitations futures.

Réponse du maître d'ouvrage

La CDA a réduit au maximum des possibles les consommations d'espace en extension sur les zones agricoles et naturelles, par rapport aux PLU actuellement en vigueur cette réduction a permis de réduire par 3 les consommations.

On constate à travers les avis PPA que cette réduction semblerait encore insuffisante, mais c'est oublier le rôle spécifique que joue l'agglomération de la rochelle sur l'arc atlantique en termes d'attractivité et de demande de production de logement, d'activité et d'emplois.

A la lecture des avis émis lors de l'enquête nombreux sont les habitants qui souhaiteraient retrouver une parcelle classée en zone constructible ce qui démontre les réductions importantes de zones constructibles opérées. Les STECAL ont été réduits au maximum.

Le PLUI a mis en place de très nombreux outils pour faciliter l'installation de jeunes agriculteurs et la protection des activités en place. Notamment pour le maraîchage. Il apparaît que l'écriture de la règle en zone N et NR semble trop stricte, elle pourrait être assouplie pour faciliter l'installation de tunnels maraîchers.

4.3.4.11. Eco quartier – Tiny house

Observation 80 E – E236

Se réfère au Tome 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Chap 3 pour demander à prendre en compte les habitats légers, tels que définis dans la loi ALUR, dans le PLUi afin de faciliter leur installation dans les communes (Tiny house) - zones spécifiques pour ces habitations (par exemple par le biais d'écoquartiers "légers") sur des zones N, A ou U). Un collectif Rochelais s'est créé.

- **CE. Quelles sont les mesures concrètes envisagées par la CDA pour favoriser ce type d'habitat.**

Réponse du maître d'ouvrage

L'agglomération n'envisage pas spécifiquement de favoriser ce type d'habitat. Cette question n'ayant pas été soulevée par le PLH. Pour autant, ce type d'habitat qui constitue des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateurs » au sens du Code de l'Urbanisme sont autorisés dans les STECAL Ad du règlement du PLUI.

4.3.4.12. Gens du voyage :

4.3.4.12.1. COMMUNE DE LA JARNE

Observations E30 -E31 -E32 -E33 -E35 -E42 -E43 -E68 -E85 -E154 -E172- E182-E218-E243 – E268 –E292 – E295 – C381 (soit 16 personnes) et R7(SAINT XANDRE)

Le projet concernant la réalisation de deux aires de grand passage pour les gens du voyage sur le territoire de l'agglomération fait l'objet de nombreuses contestations voire même d'opposition, les habitants des communes concernées (la commune de LA JARNE en particulier où le conseil municipal a affirmé son opposition) et voisines s'inquiétant des nuisances et des perturbations que cette population nomade pourrait générer.

Réponse du maître d'ouvrage

L'agglomération répond à une obligation définie par la loi et le schéma départemental des gens du voyage 2018 - 2024 (arrêté préfectoral du 28 février 2019). Le décret du 5 mars 2019 définit les conditions d'aménagement des aires de grand passage qui correspondent aux critères qui ont déterminé la recherche et le choix des deux sites d'implantation indiqués dans le projet de règlement du PLUI.

Compte tenu des multiples critères (proximité avec les accès routiers, distances par rapport aux bourgs et villages, présence de réseaux d'eau et d'électricité, paysage, contexte environnemental et agricole, risques naturels) qui concourent à choisir un site pour les aires de grands passages, deux sites ont été retenus parmi plusieurs scénarios, celui de Périgny et de la Jarne. Il s'agit des sites les plus appropriés sur l'ensemble du territoire.

Ces éléments ont en outre été développés dans la justification des choix dans le rapport de présentation.

4.3.4.12.2. COMMUNE DE PERIGNY

Observation R6 PERIGNY - Collectif Fermes Urbaines, Graines de Troc, Inter AMAP, Terre de Liens

Demande pourquoi la commune de Périgny a été choisie pour une aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire se situe à proximité d'une maison et de deux installations apporteurs de nuisances (déchèterie et société d'enrobé).

Réponse du maître d'ouvrage

Compte tenu des multiples critères (proximité avec les accès routiers, distances par rapport aux bourgs et villages, présence de réseaux d'eau et d'électricité, paysage, contexte environnemental et agricole, risques naturels) qui concourent à choisir un site pour les aires de grands passages, deux sites ont été retenus parmi plusieurs scénarios, celui de Périgny et de la Jarne. Il s'agit des sites les plus appropriés sur l'ensemble du territoire.

Ces éléments ont en outre été développés dans la justification des choix dans le rapport de présentation.

4.3.4.13. Grandes infrastructures

4.3.4.13.1. CONTOURNEMENT FERROVIAIRE POUR DESSERVIR LE GRAND PORT MARITIME DE LA ROCHELLE

Observation E 88 - E97- E321-E460

Alors que par lettre du 20 juillet 2016 le Préfet demande que le PLUi limite, voire interdit, les constructions dans le ou les fuseaux réservés pour l'infrastructure ferroviaire reliant le port à Nantes, et le port à Poitiers, il est demandé la raison de l'absence de ce contournement dans le règlement. En 2017 une carte montrant un fuseau potentiel (pièce jointe à l'observation) avait été présenté lors des réunions publiques d'information du PLUi, dans différentes communes de la CDA.

Quelle est l'option retenue, est-ce que le public sera associé à son élaboration avant l'arrêté définissant le tracé.

L'axe ferroviaire Bordeaux -LR- Nantes doit être développé à tout prix.

- **CE. Un plan précis du fuseau réservé au projet de contournement de la voie ferrée manque au dossier. Il aurait permis de définir la limite du développement de l'urbanisme dans ce secteur. Pourquoi ces plans ne sont pas joints au PLUi ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Le plan du contournement ferré nord figure dans le PADD ; transmis par les services de l'Etat dans le cadre de leur porter à connaissance, il n'en n'existe pas d'autre. Les études relatives à ce tracé ne dépendent pas de l'agglomération de la Rochelle qui n'est pas maître d'ouvrage.

4.3.4.13.2. **AEROPORT LA ROCHELLE -ÎLE DE RE**

Observation - C125 – La Rochelle

Cette personne se plaint du bruit des avions à basse altitude. Après consultation du dossier il a pu lire que le couloir aérien, prescrit comme servitude, se trouve dans l'axe de la rocade et sa bordure sud-ouest (T5) en limite de l'hôpital Marius Lacroix, or il a pu constater que des avions volaient hors couloir.

Il demande :

- De contraindre les Compagnies aériennes à respecter les règles,
- De modifier le tracé du couloir en le reportant vers des zones à faible densité d'urbanisation.

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'appartient pas aux auteurs du PLUI de répondre à ces demandes.

4.3.4.13.3. **LIGNES A TRES HAUTE ET TRES HAUTE TENSION**

Observation E274 – E281- E488 - E507

Excepté une personne les autres contestent le projet concernant la restriction de construction proche de la ligne haute tension qui touche certaines maisons de la commune. La législation en vigueur (actualisée du 21/06/2019 de l'Anses) ne concerne que les établissements publics tels que les écoles et hôpitaux. Le projet nommé ci-dessus aurait une conséquence immédiate sur la valorisation des biens mais également en ce qui concerne l'amélioration de l'habitat. Elles demandent que les propriétaires concernés soient informés de ces éventuels risques pour la santé. Elles demandent de revenir aux indications du PLU pour les constructions anciennes situées à proximité de la ligne HT.

- **CE. Ces observations sont à rapprocher de l'observation présentée par RTE. Le principe de précaution peut-il s'appliquer sur des textes législatifs ou des avis de l'Anses qui ont fixé des règles ou émis des avis sanitaires ?**

Réponse du maître d'ouvrage

Renvoi à la réponse faite à la remarque de RTE.

4.3.4.14. **Parcs Eoliens**

Observation R1 - R2 – R8 – E1 – C397-1 - LA JARRIE

E143 – SALLES SUR MER Observation R487 -SAINT VIVIEN R399 – LA JARRIE

Observation E323

Certaines personnes ont déploré l'absence dans le PLUi d'une présentation des projets éoliens (emplacements, nombre de machines...), d'autres ont affirmé leur opposition à leur implantation.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUI a développé des ambitions importantes en matière de production d'énergie renouvelable. L'éolien fait partie des solutions encouragées par la CDA de la rochelle pour parvenir à cette ambition qui permettra au territoire d'attendre les objectifs déclinés par la cop 21.

Les projets éoliens étant développés par des opérateurs privés, il n'y a pas lieu de les présenter dans le PLUI.

4.3.4.15. *Le futur échangeur du Fief Rose à LAGORD*

Observations R10 et E91 E – E26 -E38 -E60 – E62 – E83 -E101 – E102 -E103 – E124 – E132 -E141- E207 soit 13 observations sur LAGORD.

De nombreuses observations concernent ce futur échangeur : les futurs riverains en redoutent les nuisances et réclament des murs antibruit. Une observation (E91) argumente sur l'inutilité de cet échangeur.

Réponse du maître d'ouvrage

Le Schéma Directeur Multimodal de Voiries de l'Agglomération de la Rochelle a permis de territorialiser la stratégie de mobilité, l'organisation des déplacements et ainsi définir les fonctions multimodales des voies.

L'enjeu principal de ce schéma est de maintenir une accessibilité efficace tout en répondant à l'apaisement du cadre de vie. De plus, la vision globale de l'organisation viaire doit tenir compte des objectifs de réduction de son empreinte carbone. Cette hiérarchisation du réseau de voirie s'inscrit enfin dans une ambition d'évolution de la répartition modale en faveur des transports collectifs et des modes actifs en passant respectivement de 5% en 2011 à 6,5% en 2030 et de 33,5% en 2011 à 44% en 2030 (pour le vélo de 7% à 14%).

La hiérarchisation du réseau de voirie s'est donc appuyée sur :

- Le développement des modes alternatifs et notamment par la structuration d'un réseau de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Les principaux aménagements se situent au niveau de l'unité urbaine centrale sur les lignes ILLICO. Ces aménagements qui visent à améliorer la performance des lignes de bus, sont à définir au regard des potentiels de trafics voyageurs et des impacts sur la circulation générale. Il est également intégré la réalisation des principales liaisons cyclables structurantes
- Les opérations de voies nouvelles qui ont pour objet principal de réduire l'impact du trafic sur les zones urbanisées mais aussi de sécuriser et rendre lisible certains nœuds majeurs de la circulation.
- L'optimisation des infrastructures existantes au travers de la configuration de certains axes et de leurs modes d'échange.

C'est dans ce troisième objectif que la création de l'échangeur de Fief Rose s'inscrit. Ce projet a l'ambition de rééquilibrer les échanges entre ce nouvel échangeur et celui de Lagord (Avenue du 8 Mai 1945 - 11 Novembre) lequel atteint aujourd'hui les limites de ses capacités et insécurise les usagers, notamment sur ses bretelles d'accès depuis la rocade (remontée de files).

Les premières études menées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a effectivement montré le soulagement de l'échangeur de Lagord par la création du nouvel échangeur de Fief Rose avec une réduction de l'ordre de 20% du trafic. Ceci aurait pour effet de soulager l'anneau de l'échangeur de Lagord et de faciliter ainsi l'insertion du trafic circulant depuis l'avenue du 8 mai 1945, ou de la rocade. Il est à noter que l'échangeur complet de Fief Rose soulagerait également l'échangeur de Mireuil (de l'ordre de -15% de trafic sur la bretelle permettant l'écoulement des flux depuis la rocade Est).

Enfin, les impacts sur le réseau local situé à proximité seraient les suivants :

Une augmentation du trafic sur la rocade entre les échangeurs de Lagord et de Fief Rose (+5% à +15% selon le sens observé). En effet, une partie des véhicules poursuivraient leur itinéraire pour sortir à ce nouvel échangeur de Fief Rose. Une augmentation marquée de la charge de trafic dans la rue Aristide Briand au droit de la Zone Commerciale du Fief Rose (Leclerc Lagord). Et une augmentation beaucoup plus modérée sur le même axe en direction du centre-ville de la Rochelle, au-delà du carrefour à feu. Une baisse de trafic est à noter sur les avenues E. Grasset, des Corsaires, des Crapaudières et de la Résistance pour La Rochelle et sur l'avenue du Clavier et la rue du Moulin de Vendôme pour Lagord.

Ce projet est du ressort du gestionnaire de voirie en l'occurrence le Département de la Charente-Maritime et comme tout projet, celui-ci nécessitera le moment venu, dans sa phase opérationnelle, une étude d'impact, une concertation et l'enquête publique adéquate.

Observation E123 RTCR Madame ROYER Colette

Dépôt de bus à LAGORD, actuellement exploité par la RTCR : le zonage prévu au PLUi pour la parcelle de dépôt exclut d'y construire une installation classée (ICPE) : prescription non compatible avec les activités actuelles et futures : il conviendrait donc d'amender le PLUi afin d'intégrer la possibilité d'y construire une installation classée.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet vient conforter la mise en œuvre de la politique des déplacements à l'échelle la CDA. Un changement de zonage admettant les ICPE pourrait être proposé au conseil communautaire.

4.3.4.16. Observations portant sur le PLUi et le Règlement PLUi

Observation E208 – E244 – Association NEEÉS

Cette association a créé une charte d'urbanisme sous le thème : « Réfléchir pour construire son agglomération en 2030, voire 2050 » établie en septembre 2015. Elle demande que ce document soit incéré en annexe du PLUi.

Observation E22 – Collectif des cagouilles – Réflexion sur la mobilité, la TVB, les énergies renouvelables

Observation E81 - E54 - E61 – E248-E460 et C3- DOMPIERRE (même auteur) aborde presque tous les sujets du PLUi : Concertation, zonage, densification (ASSOCIATION CAPRES AUNIS)

Observation R20-R21 –DOMPIERRE-Plusieurs sujets abordés

Observation R13 -LA ROCHELLE – Plusieurs sujets sont abordés

Observation E206 – Aborde une question de réglementation du parking de l'Esplanade et du forum des Pertuis qui n'autorisent plus l'accueil des camping-cars.

Observation E494 - Procède à une analyse critique de l'ensemble du dossier de PLUi

Réponse du maître d'ouvrage

- Association nees : charte établie par l'association ne fait pas partie des pièces à ajouter au PLUi.
- Dompierre : se reporter à la réponse faite aux observations de l'association Capres aunis.
- Cagouilles : se reporter aux réponses déjà faites en termes de mobilité.
- Dompierre : se reporter à la réponse faite aux observations de l'association Capres aunis.
- La Rochelle R13: Il n'appartient pas à la CDA d'apporter des réponses argumentées à des remarques le plus souvent hors du sujet PLUi.
- E206 : cette question est hors sujet.
-

4.3.4.17. Qualité du dossier

Observations C3 CDA - E331- E441- C100 – LA ROCHELLE – Complexité du dossier et du temps nécessaire à sa compréhension au regard du volume des documents et des thématiques. Peu accessible à tous. Manque le nom des rues sur les plans et quelques repères.

Observations E487 –R426 –E464- C341 – R349

- CE : L'absence d'éléments de repères sur les plans (nom des rues – tracé des axes routiers importants – nom des hameaux) a compliqué la recherche du foncier par le public. Certains ont parfois quitté la permanence sans obtenir le renseignement qu'ils étaient venus chercher, mettant ainsi en difficulté le commissaire enquêteur. N'est-il pas possible de porter ces informations sur les plans comme procèdent d'autres bureaux d'étude ?

Réponse du maître d'ouvrage

Aucune solution technique n'a permis de mettre en place ce type de demande sans rendre les plans illisibles.

4.3.4.18. *Divers*

Observation E194 – Demande une réduction de l'éclairage public et une recommandation voire réglementation adaptée des éclairages d'habitations envisagées à l'avenir dans le secteur du cirque Gallo-Romain (derrière la maison du Département de la Charente Maritime).

Observation E174 - Cette personne voudrait connaître les règles spéciales pour l'installation de panneaux voltaïque dans les secteurs sauvegardés de La Rochelle ?

Observation E267- SAINT VIVIEN - demande des renseignements au sujet de la zone UD3

Réponse du maître d'ouvrage

Ces observations sont hors sujet.

4.3.4.19. *Pétition secteur de canal de Rompsay*

Cette pétition concerne un projet d'aménagement et non le PLUi.



5. CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission termine ici son rapport dont l'analyse des principaux points sera reprise dans ses conclusions et avis motivés formulés dans trois documents distincts correspondant à chacun des objets de l'enquête. Ces conclusions sont indissociables du présent rapport.

Ce type de procédure constitue la dernière étape avant la prise de l'arrêté définitif du Plan Local d'urbanisme intercommunal de La Rochelle, du schéma d'assainissement des eaux pluviales par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et du périmètre des abords par le préfet de région Nouvelle Aquitaine.

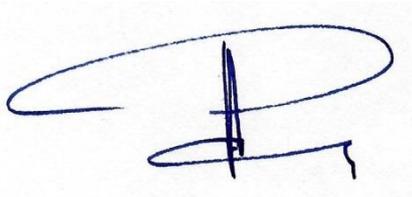
Fait à Niort le 7 septembre 2019

Bernard ALEXANDRE
Président de la commission d'enquête



Alain PHILIPPE
Membre de la commission

Elisabeth BALMAS
Membre de la commission



ANNEXE 1 - Décisions de désignation d'une commission d'enquête par le tribunal administratif de Poitiers.

ANNEXE 2 - Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

ANNEXE 3 - Insertion dans la presse - 1^{ère} Parution.

ANNEXE 4 - Insertion dans la presse - 2^{ème} parution.

ANNEXE 5 - Lieux d'affichage de l'avis d'enquête dans les 28 communes.

ANNEXE 6 - Prolongation de remise du rapport.

ANNEXE 7 - Procès-Verbal de Synthèse des Observations et Mémoire en Réponse du Maître d'ouvrage. Annexe au procès-verbal des observations.

