

Département de la Charente Maritime
Commune de la Rochelle

Enquête publique unique
portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact
et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi
et création d'une Zone d'Aménagement Concerté
sur la commune de La Rochelle

SOMMAIRE

1. ASPECTS ORGANISATIONNELS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	8
1.1. Approche chronologique.....	8
1.2. L'enquête publique, et les modalités organisationnelles	9
1.3. Le dossier d'enquête publique et son contenu	10
1.3.1. La composition du dossier	10
1.3.2. La démarche relative au dossier	13
1.4. Le dossier soumis à enquête publique	14
1.4.1. La composition du dossier et l'aspect réglementaire	14
1.4.2. Le dossier soumis à enquête publique	17
1.4.3. Constats	17
1.5. Les mesures d'information et la publicité inhérente à l'enquête publique	18
1.5.1. La procédure.....	18
1.5.2. La publicité par voie électronique	19
1.5.3. La publicité sur le site Internet indépendant	22
1.5.4. La publicité par voie de presse	24
1.5.5. La publicité sur le périmètre	27
1.5.6. Bilan	30
1.6. La concertation dans le cadre de la procédure d'enquête.....	31
1.6.1. La démarche de concertation	31
1.6.2. Le déroulement de l'enquête	31
1.7. La clôture de l'enquête	32
2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE, OBJET ET OBJECTIFS	33
2.1. Préambule	33
2.2. Intitulé de l'enquête.....	33
2.3. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines	34
2.3.1. La localisation du projet.....	34
2.3.2. Rappel des constats relatifs à ce secteur d'étude.....	35
2.3.3. Le projet du Secteur des Salines	36
2.3.4. Les projets localisés dans le site d'étude.....	37
2.3.5. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	37
Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle	38
2.4. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines et son environnement.....	39
2.4.1. L'état actuel du site	39
2.4.2. Le projet et le foncier	42
2.4.3. Le projet et les zonages réglementaires.....	43
2.4.3.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).....	43
2.4.3.2. Les périmètres des protections existantes.....	45
2.4.3.3. le périmètre relatif aux sites patrimoniaux remarquables	46

2.4.3.4. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux	48
2.4.4. Le projet, les réseaux et autres.....	50
2.4.5. Le projet et les maitrisés d'ouvrages.....	52
2.5. La commune de La Rochelle	53
2.5.1. Le contexte	53
2.5.2. La commune de La Rochelle et quelques constats démographiques	54
2.5.2.1. Principaux aspects démographiques	54
2.5.2.2. La Rochelle et ses quartiers IRIS	56
2.5.3. La commune, les logements et les logements sociaux	58
2.5.4. La commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et quelques données contextuelles.....	60
3. LES PRINCIPAUX TEXTES LÉGISLATIFS ET AUTRES EN LIEN AVEC L'ENQUÊTE PUBLIQUE	61
3.1. Textes législatifs et réglementaires du Code de l'environnement	61
3.1.1. L'article L 126-1 du Code de l'environnement, et la déclaration de projet	61
3.1.2. L'article L 122-1 du Code de l'environnement	62
3.1.3. L'article R 122-5 du Code de l'environnement.....	64
3.1.4. L'article R 123-8 du Code de l'environnement.....	67
3.2. Textes législatifs et réglementaires du Code de l'urbanisme	68
3.2.1. L'article R 104-13 du Code de l'urbanisme	68
3.2.2. L'article R 104-14 du Code de l'urbanisme	68
3.2.3. L'article L 153-54 du Code de l'urbanisme	69
3.2.4. L'article L 153-55 du Code de l'urbanisme	69
3.2.5. L'article L 153-56 du Code de l'urbanisme	69
3.2.6. L'article L 153-57 du Code de l'urbanisme	69
3.2.7. L'article L 153-58 du Code de l'urbanisme	70
3.2.8. L'article L 153-59 du Code de l'urbanisme	70
3.3. Quelques concepts et définitions	71
3.3.1. La notion de projet.....	71
3.3.2. La déclaration de projet.....	71
3.3.3. Le projet d'intérêt général.....	72
3.3.4. Les zones d'aménagement concerté	72
4. LE PROJET, ET LA CONCERTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES INSTANCES	73
4.1. Les observations, avis des personnes publiques associées.....	73
4.1.1. Les Personnes Publiques Associées consultées.....	73
4.1.2. Le retour de la Chambre de Commerce et d'Industrie.....	73
4.1.3. Le retour de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres	73
4.1.4. Le retour de la Direction Régionale des Affaires Culturelles	74
4.2. La réunion d'examen conjoint, et les avis des personnes publiques associées	75
4.2.1. Rappel.....	75
4.2.2. La réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025, et les questionnements	75
4.2.2.1. Préambule.....	75
4.2.2.2. Le retour de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement.....	75

4.3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine	76
4.3.1. L'avis de la MRAe	76
4.3.2. La réponse à l'avis de la MRAe	81
5. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET LA CONSULTATION	95
5.1. La consultation du dossier d'enquête publique par voie dématérialisée	95
5.1.1. La consultation du dossier par voie dématérialisée	95
5.1.2. Les documents consultés et téléchargés	96
5.2. Les contributions déposées par voie dématérialisée	97
5.2.1. Le nombre de contributions déposées	97
5.2.2. Le territoire de résidence des déposants	98
5.2.3. Les déposants et le dépôt des contributions	99
5.2.4. L'orientation des contributions déposées	99
5.3. La consultation du dossier d'enquête publique dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle	100
5.3.1. Rappel	100
5.3.2. La fréquentation dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle	100
5.3.3. La fréquentation en dehors des permanences dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle	100
5.3.4. La fréquentation durant les permanences	100
5.4. Les contributions déposées dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle	101
5.4.1. Rappel	101
5.4.2. Les contributions déposées dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle	101
5.4.3. Les contributions déposées dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle	101
5.5. Récapitulatif des contributions déposées	101
6. LES OBSERVATIONS ET LES QUESTIONNEMENTS	102
6.1. Les observations du public et leur classification	102
6.2. L'enquête publique et ses modalités organisationnelles	103
6.2.1. Des contributions, des extraits	103
6.2.2. Constats, réponses	103
6.3. L'enquête publique, la procédure, le dossier d'enquête publique, les documents d'urbanisme	104
6.3.1. Des contributions, des extraits	104
6.3.2. Des questionnements	107
6.3.3. La réponse du porteur de projet	107
6.3.4. L'avis du commissaire enquêteur	109
6.4. Les compétences des commissions et autres	111
6.4.1. Des contributions, des extraits	111
6.4.2. Des questionnements	112
6.4.3. La réponse du porteur de projet	114
6.4.4. L'avis du commissaire enquêteur	117

6.5. Le projet et les zonages.....	119
6.5.1. Des contributions, des extraits	119
6.5.2. Des questionnements	119
6.5.3. La réponse du porteur de projet.....	119
6.5.4. L'avis du commissaire enquêteur	120
6.6. Le projet et son périmètre	122
6.6.1. Des contributions, des extraits	122
6.6.2. Des questionnements	122
6.6.3. La réponse du porteur de projet.....	122
6.6.4. L'avis du commissaire enquêteur	123
6.7. Démarche participative, concertation	124
6.7.1. Des contributions, des extraits	124
6.7.2. Des questionnements	125
6.7.3. La réponse du porteur de projet.....	126
6.7.4. L'avis du commissaire enquêteur	129
6.8. Un équipement culturel	131
6.8.1. Des contributions, des extraits	131
6.8.2. Des questionnements	133
6.8.3. La réponse du porteur de projet.....	134
6.8.4. L'avis du commissaire enquêteur	135
6.9. Un espace renaturalisé, un parc arboré.....	136
6.9.1. Des contributions, des extraits	136
6.9.2. Des questionnements	137
6.9.3. La réponse du porteur de projet.....	137
6.9.4. L'avis du commissaire enquêteur	138
6.10. Les forains, les gens du voyage	140
6.10.1. Des contributions, des extraits	140
6.10.2. Des questionnements	140
6.10.3. La réponse du porteur de projet.....	141
6.10.4. L'avis du commissaire enquêteur	142
6.11. Les infrastructures routières, le trafic routier, les véhicules, les nuisances... ..	144
6.11.1. Des contributions, des extraits	144
6.11.2. Des questionnements	145
6.11.3. La réponse du porteur de projet.....	146
6.11.4. L'avis du commissaire enquêteur	147
6.12. Les parkings silos	148
6.12.1. Des contributions, des extraits	148
6.12.2. Des questionnements	150
6.12.3. La réponse du porteur de projet.....	150
6.12.4. L'avis du commissaire enquêteur	152
6.13. Le parc de logements, le projet immobilier de la ZAC	154
6.13.1. Des contributions, des extraits	154
6.13.2. Des questionnements	155
6.13.3. La réponse du porteur de projet.....	156
6.13.4. L'avis du commissaire enquêteur	157
6.14. Le risque submersion, le risque inondation, les autres risques	160

6.14.1. Des contributions, des extraits	160
6.14.2. Des questionnements	160
6.14.3. La réponse du porteur de projet.....	161
6.14.4. L'avis du commissaire enquêteur	162
6.15. Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté.....	166
6.15.1. Des contributions, des extraits	166
6.15.2. Des questionnements	169
6.15.3. La réponse du porteur de projet.....	169
6.15.4. L'avis du commissaire enquêteur	170
7. L'ENQUÊTE ET LES CONCLUSIONS MOTIVEES	171
7.1. L'enquête publique, aspects réglementaires et organisationnels.....	171
7.1.1. Les textes généraux et autres	171
7.1.2. Les textes spécifiques à l'enquête publique.....	171
7.1.3. Les éléments de l'enquête	172
7.2. Le dossier soumis à enquête publique	174
7.2.1. Rappel des fondements législatifs et réglementaires.....	174
7.2.2. Le projet et son adéquation avec les objectifs réglementaires	174
7.2.3. Le dossier et son contenu	175
7.2.4. Le dossier et la publicité	175
7.2.5. Le projet, objet et objectifs.....	176
7.2.5.1. La localisation du projet	176
7.2.5.2. Eléments relatifs à ce secteur d'étude	177
7.2.5.3. Le projet et les enjeux.....	178
7.2.5.4. Le projet , les projets	179
7.2.5.5. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	179
7.2.6. Le projet et les maîtrises d'ouvrages.....	180
7.3. Le projet, et la concertation des Personnes Publiques Associées, des instances	181
7.3.1. La concertation des Personnes Publiques Associées	181
7.3.1.1. Les Personnes Publiques Associées concertées.....	181
7.3.1.2. Le retour des Personnes Publiques Associées.....	181
7.3.2. Les Personnes Publiques Associées, et la réunion d'examen conjoint	182
7.3.2.1. Rappel.....	182
7.3.2.2. La réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025.....	182
7.3.2.3. Le retour de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement.....	182
7.3.3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine	183
7.3.4. Récapitulatif et constats	184
7.4. Le dossier d'enquête publique et la consultation	186
7.4.1. La consultation du dossier par voie dématérialisée	186
7.4.2. Les contributions déposées par voie dématérialisée.....	186
7.4.3. Les déposants et leur(s) contribution(s) dématérialisée(s)	186
7.4.4. L'orientation des contributions dématérialisées déposées.....	187
7.4.5. La consultation du dossier d'enquête publique dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.....	188
7.4.5.1. Rappel.....	188

7.4.5.2. La consultation du dossier d'enquête publique en dehors des permanences.....	188
7.4.5.3. La consultation du dossier d'enquête publique durant les permanences	188
7.4.6. Les contributions déposées dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.....	189
7.4.6.1. Rappel.....	189
7.4.6.2. Les contributions déposées	189
7.4.7. Récapitulatif des contributions déposées	189
7.5. L'avis de la MRAe et les réponses, engagements du porteur de projet	190
7.5.1. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine et les engagements du porteur de projet	190
7.5.2. Les engagements du porteur de projet	198
7.6. Les principales doléances du public et les réponses formulées.....	202
7.6.1. Rappel de la méthodologie relative à la classification.....	202
7.6.2. Préambule	202
7.6.3. L'enquête publique, la procédure, le dossier d'enquête publique, les documents d'urbanisme	203
7.6.4. Les compétences des commissions et autres.....	204
7.6.5. Démarche participative, concertation.....	206
7.6.6. Un équipement culturel	208
7.6.7. Le projet et son périmètre	210
7.6.8. Les forains, les gens du voyage.....	211
7.6.9. Les infrastructures routières, les infrastructures, le trafic routier, les véhicules, les nuisances	212
7.6.10. Le parc de logements, le projet immobilier de la ZAC	214
7.7. Constats et avis	216
7.7.1. Préambule	216
7.7.2. La non mise en œuvre du projet.....	216
7.7.3. L'approche environnementale.....	220
7.7.4. Le parking silo Jean Moulin, les parkings silos	222
7.7.5. La notion d'intérêt général	226
7.7.6. La mise en compatibilité du PLUi.....	232
7.7.7. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines	233
7.8. Conclusions.....	236
7.8.1. Forces et faiblesses du dossier d'enquête publique	236
7.8.2. Atouts, limites, et inconvénients du projet.....	236
7.8.3. Le périmètre d'étude et le projet	237
7.8.4. Avis, Recommandations.....	237

1. ASPECTS ORGANISATIONNELS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Approche chronologique

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6 et L. 153-54 à L.153-59

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.123-6 1. alinéa 2

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé 2 juillet 2025

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions ultérieures

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) Nouvelle Aquitaine n° MRAE 2025APNA147 en date du 18 septembre 2025 sur le projet d'aménagement du secteur Les Salines à La Rochelle et sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle en date du 25 septembre 2025 reconnaissant la future ZAC Les Salines à La Rochelle en tant qu'opération d'aménagement à dominante habitat au titre de l'intérêt communautaire

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 définissant les objectifs, les modalités de la concertation pour la mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration de projet pour la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur des Salines

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 20 mars 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté « Les Salines » et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal

Vu la décision n°E25000190/86 du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 10 octobre 2025 portant désignation du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête et d'un commissaire enquêteur suppléant

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et du dossier d'étude d'impact soumis à la présente enquête publique

Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique

Je soussignée, Sylvie DANDONNEAU, ai été désignée commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle.

1.2. L'enquête publique, et les modalités organisationnelles

Vu l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle,

Les dates de l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur et les modalités pratiques afférentes ont été enjointes par l'arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle.

L'enquête s'est déroulée du lundi 03 novembre 2025 (à partir de 9h00) au mercredi 03 décembre 2025 (jusqu'à 18h00), soit durant 30 jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable en version numérique sur le site Internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>), et ce en continu durant la période d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était également consultable en version numérique via le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<https://www.agglo-larochelle.fr/enquetes-publiques>), et via le site Internet de la Municipalité de La Rochelle (<https://www.larochelle.fr/actualites/enquetes-publiques-en-cours>).

Un accès informatique au dossier était possible dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux jours et heures d'ouverture de cette dernière. Le dossier d'enquête publique était consultable en version papier, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (siège de l'enquête publique) aux jours et heures d'ouverture de la collectivité territoriale ; et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle aux jours et heures d'ouverture de cette dernière.

Afin de recevoir les observations, deux registres en version papier avaient été ouverts, l'un déposé dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et l'autre déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle. Il était également possible de déposer les observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Les observations pouvaient également être déposées sur le registre dématérialisé sur le site suivant (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>). Un email permettait aussi de déposer des observations par voie dématérialisée (ep-lessalines@registredemat.fr).

En référence à l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025, et plus précisément l'article 7, les permanences se sont tenues dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le :

Lieu	Permanences de la commissaire enquêteur
Accueil Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle	lundi 3 novembre de 9H00 à 12H00
	vendredi 21 novembre de 9H00 à 12H00
	mercredi 3 décembre de 9H00 à 12H00

Source : Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025

1.3. Le dossier d'enquête publique et son contenu

1.3.1. La composition du dossier

Le dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public au Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (siège de l'enquête publique) et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle, se composait de :

Pièces administratives : arrêtés, délibérations, courriers et autres

Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (6 pages)

Avis d'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle

Décision n°E25000190/86 du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 10 octobre 2025 portant désignation du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête et d'un commissaire enquêteur suppléant

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024 ; n°11 (6 pages et plan)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024 ; n°12 (5 pages et plan)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 14 novembre 2024 ; n°3 (5 pages)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 20 mars 2025 ; n°19 (7 pages et Annexe de 194 pages : Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à la mise en compatibilité du PLUi)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 20 mars 2025 ; n°20 (8 pages et plan)

Ville de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2024 ; n°12 (5 pages et plan)

Ville de La Rochelle : Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal en date du 10 mars 2025 ; n°12 (7 pages et plan)

Pièces administratives : avis des Personnes Publiques Associées

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025 et relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur le projet d'aménagement du secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : PowerPoint relatif à la réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025

Courriel de Monsieur BRIAND Mickael de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente Maritime en date 16 juin 2025 – Observations relatives au stationnement

Courrier de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres en date du 24 octobre 2025 : « Aucune remarque particulière »

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'aménagement du secteur Les Salines à La Rochelle (17) et sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Avis délibéré n° MRAe 2025APNA147 en date du 18 septembre 2025 (14 pages)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine en date du 29 octobre 2025 (15 pages)

Note technique de la Direction Assainissement en réponse à la remarque de la MRAe sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines à La Rochelle et sur la mise en compatibilité avec le PLUi du 18 septembre 2025 (1 page)

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Dossier

Nom de la pièce	Descriptif
Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité	Communauté d'Agglomération de La Rochelle Procédure de déclaration de projet Projet de ZAC des Salines Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité 17 octobre 2025 (27 pages)
Etude d'impact Résumé non technique	MA GEO « Ville de La Rochelle, Secteur des Salines - Etude d'impact - Dans le cadre d'une évaluation environnementale et déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLUi » Résumé non technique Juin 2025 (90 pages)
Etude d'impact	MA GEO – GEORGES – ZEFCO « Etude d'impact des projets et Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU » 16 mai 2025 (535 pages)
Annexe 1	HPC ENVIROTEC « Diagnostic de la qualité du sous sol » Rapport d'étude et annexes 04 mars 2025 (172 pages avec annexes)
Annexe 2	Direction Régionale des Affaires Culturelles Archéologie préventive Courrier en date du 11 juin 2019
Annexe 3	SCE Aménagement et Environnement « Etat initial – Impacts et mesures- Milieux naturels » mai 2025 (86 pages avec annexes)
Annexe 4	Dynalogic « Etude de trafic et de circulation » Rapport 6 juin 2025 (54 pages)
Annexe 5	SCE Aménagement et Environnement « Analyse de l'activité des chiroptères » mai 2025 (40 pages avec annexes)
Annexe 6	Airea « Etude air et santé » juin 2025 (39 pages avec annexes)
Annexe 7	Orfea Acoustique « Rapport d'étude acoustique : Etude de l'impact acoustique » juin 2025 (75 pages)

Pièces administratives : autres pièces

Un registre d'enquête publique « Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté » sur la commune de La Rochelle ; registre de 23 pages et annexes coté et paraphé au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (sis au Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle)

Un registre d'enquête publique « Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté » sur la commune de La Rochelle ; registre de 23 pages et annexes coté et paraphé au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (sis dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle)

Publicité :

- 17 octobre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Littoral en date du vendredi 17 octobre 2025 - Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle
- 18 octobre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Sud Ouest en date du samedi 18 octobre 2025 - Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle

Ont été ajoutées :

- 07 novembre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Littoral en date du vendredi 07 novembre 2025 (Seconde parution) – Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle
- 07 novembre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Sud Ouest en date du vendredi 07 novembre 2025 (Seconde parution) – Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle

1.3.2. La démarche relative au dossier

Chaque registre a été paraphé (23 pages et pages réglementaires paraphées également soit au total 32 pages).

Les documents constitutifs du dossier soumis à enquête publique ont été visés et paraphés sur la première page de couverture.

1.4. Le dossier soumis à enquête publique

1.4.1. La composition du dossier et l'aspect réglementaire

Préambule,

Tel que stipulé dans l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle,

La présente enquête publique porte à la fois sur :

- Sur le projet d'aménagement du secteur des Salines sur un périmètre d'étude de 19 hectares et son étude d'impact
- Sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet

Tel que mentionné dans la Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité, « *La déclaration de projet se fait au titre de l'article L. 126-1 du code de l'environnement car le projet de ZAC est soumis à étude d'impact et doit faire l'objet d'une enquête publique* ».

La composition du dossier et l'aspect réglementaire,

Les éléments constitutifs de l'étude d'impact sont précisés dans l'article R 122-5 II du Code de l'environnement.

Selon l'article R 122-5 II du Code de l'environnement,

« II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant

2° Une description du projet, y compris en particulier :

– une description de la localisation du projet

– une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement

– une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés

– une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement

Pour les installations relevant du titre Ier du livre V et les installations nucléaires de base relevant du titre IX du même livre, cette description peut être complétée, dans le dossier de demande d'autorisation, en application des articles R. 181-13 et suivants et de l'article R. 593-16.

3° Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition
- b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources
- c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets
- d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement »
- e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.

Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.

Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :

– ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public

– ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage.

f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique

g) Des technologies et des substances utilisées.

La description des éventuelles incidences notables sur les facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 porte sur les effets directs et, le cas échéant, sur les effets indirects secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs du projet

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

– éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités

– compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5°

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact »

Pour rappel,

L'étude d'impact (ou plus précisément « L'Etude d'impact des projets et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU ») est composée des chapitres suivants à savoir :

- I : Préambule et contexte
- II : Présentation générale
- III : Description des principales caractéristiques des projets
- IV : Description des évolutions à apporter au PLUi
- V : Analyse de l'état actuel du site et de son environnement
- VI : Description de l'évolution de l'état actuel de l'environnement sans mise en œuvre du projet
- VII : Description des incidences notables du projet sur son environnement – Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proposées
- VIII : Analyse des incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLUi
- IX : Méthodes et éléments de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences du projet
- X : Annexes

La Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité est, quant à elle, composée des chapitres suivants :

- Eléments de contexte
- Présentation du projet
- Justification de l'intérêt général du projet
- Choix de la procédure
- Exposé des évolutions apportées au PLUi

Le dossier de mise en compatibilité est donc composé d'une présentation du projet, de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

Aussi,

Au vu des textes réglementaires, du contenu des pièces soumises à l'enquête publique, la composition du dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions prévues par les textes en vigueur.

1.4.2. Le dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique était clair et compréhensible.

Une observation néanmoins,

Un seul document cartographique, au format A1 et à l'échelle 1/4000, et mettant en exergue la délimitation de deux périmètres (périmètre d'étude et périmètre de la future ZAC) était joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Considérant les différents périmètres administratifs, la mise à disposition (au format A1) de plusieurs documents cartographiques intégrant les différents périmètres, aurait sans doute faciliter la compréhension du dossier.

1.4.3. Constats

En conclusion, la composition du dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions prévues par les textes en vigueur.

1.5. Les mesures d'information et la publicité inhérente à l'enquête publique

1.5.1. La procédure

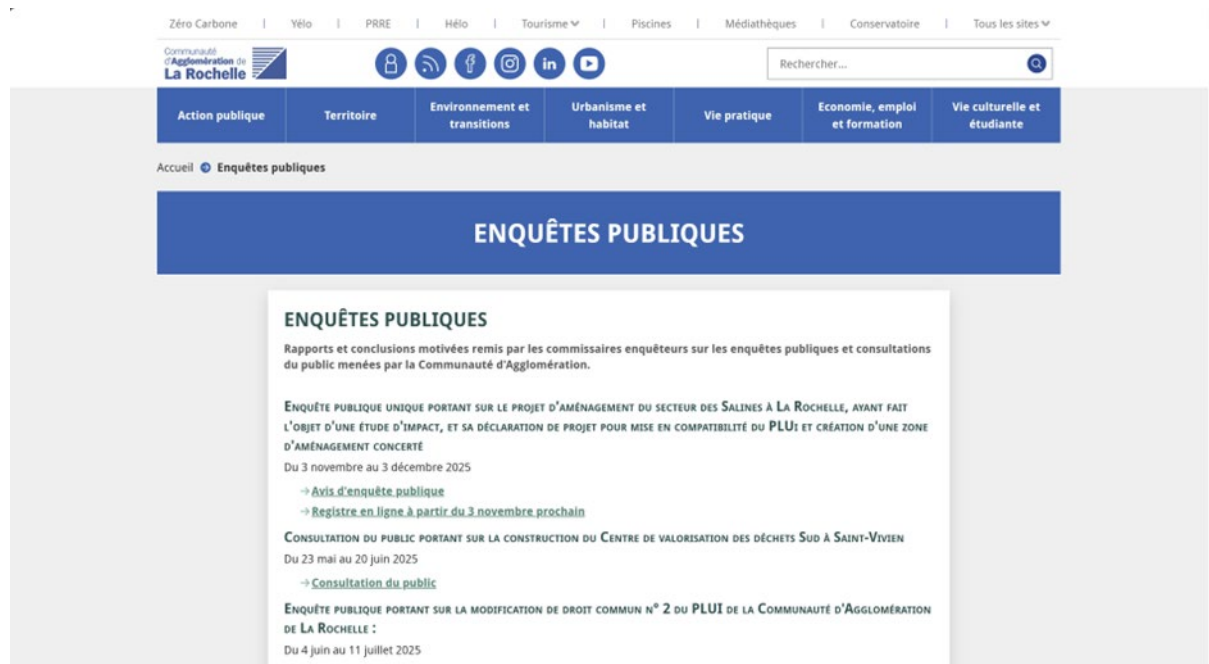
- 16 octobre 2025 : Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle
- 17 octobre 2025 : Mise en place de l'affichage sur le lieu du projet, sur les panneaux d'affichage
- 17 octobre 2025 : Mise en ligne de la publicité relative à l'enquête publique sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération
- 17 octobre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Littoral en date du vendredi 17 octobre 2025 - Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle
- 18 octobre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Sud Ouest en date du samedi 18 octobre 2025 - Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle
- 20 octobre 2025 : Rendez vous avec les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; évocation du dossier et du projet soumis à enquête publique
- 27 octobre 2025 : Déplacement sur site avec le service « Stratégie Foncière et Projet Urbain » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, vérification de l'affichage sur site
- 07 novembre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Littoral en date du vendredi 07 novembre 2025 (Seconde parution) – Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle
- 07 novembre 2025 : La publicité par voie de presse : Le Sud Ouest en date du vendredi 07 novembre 2025 (Seconde parution) – Publicité liée au lancement de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

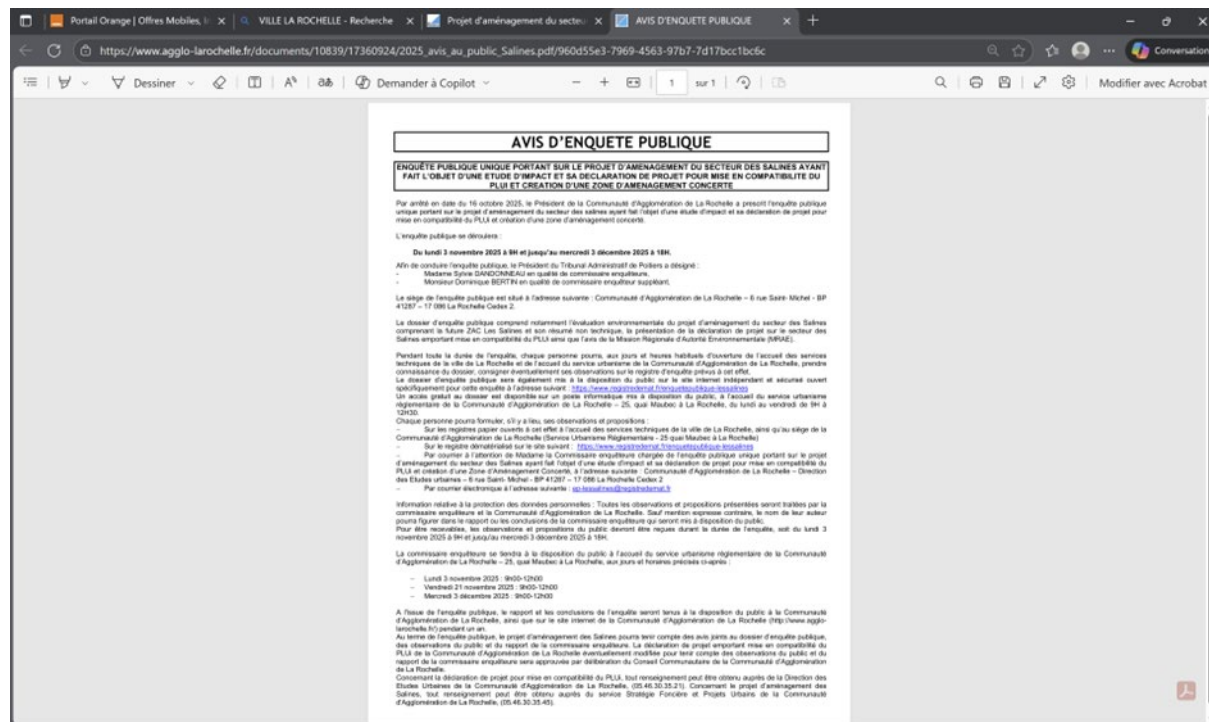
1.5.2. La publicité par voie électronique

L'information relative à l'enquête publique a été mise en ligne sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La publicité sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,



Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle



Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

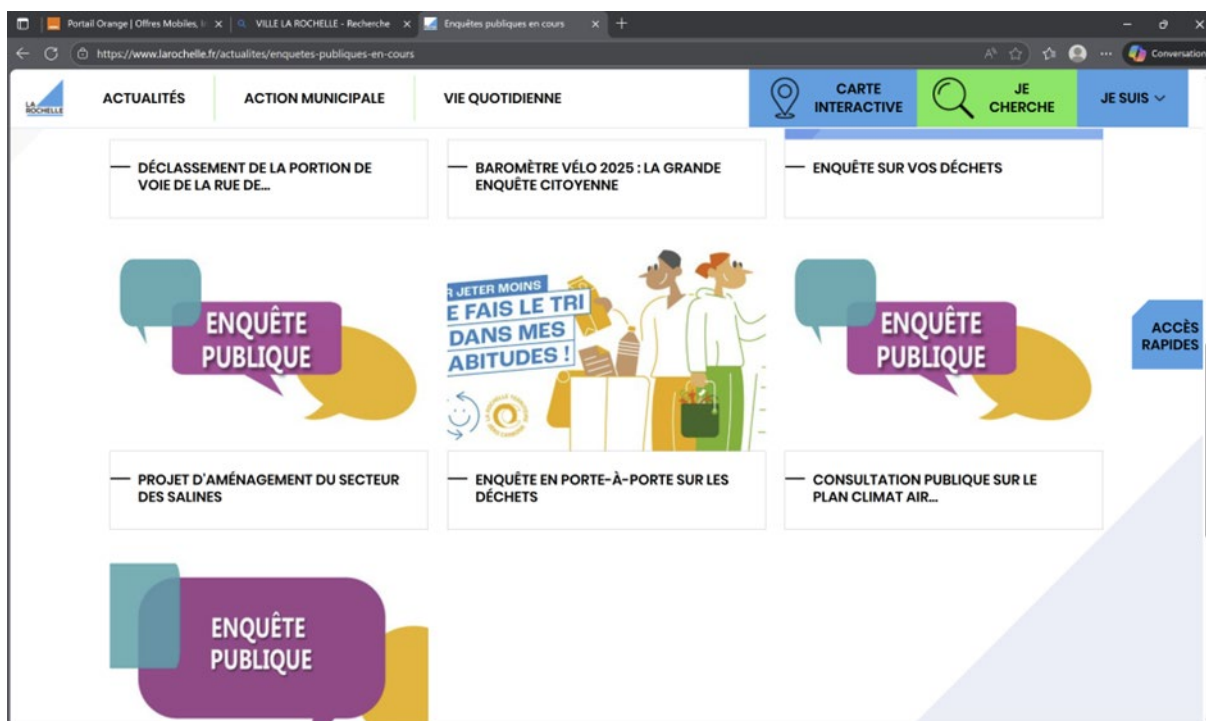
*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

L'information relative à l'enquête publique a été mise en ligne sur le site Internet de la Ville de La Rochelle.

La publicité sur le site Internet de la Ville de La Rochelle,



Source : Ville de La Rochelle

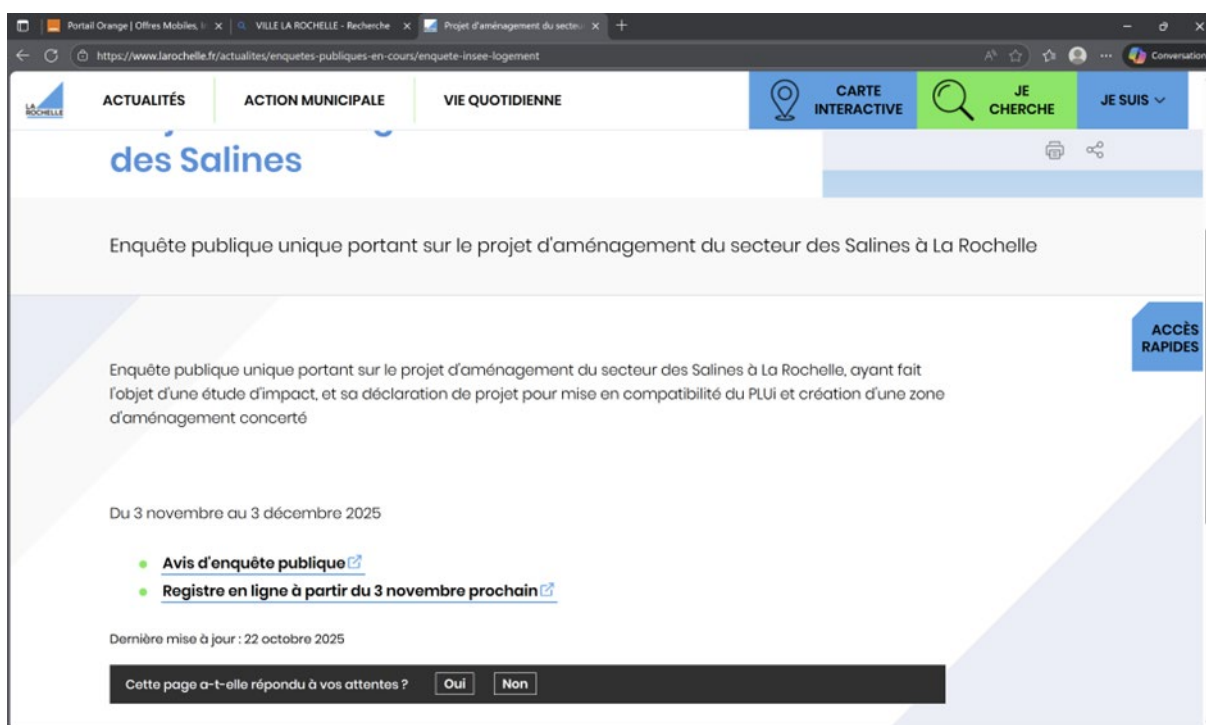


Source : Ville de La Rochelle

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*



Source : Ville de La Rochelle




Source : Ville de La Rochelle


*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

1.5.3. La publicité sur le site Internet indépendant

La publicité et le dossier sur le registre dématérialisé,

 Enquête publique Les Salines

PRÉSENTATION ENQUÊTE PUBLIQUE DOCUMENTS OBSERVATIONS






Participez à l'enquête publique sur ce registre du 03/11/2025 09:00 au 03/12/2025 18:00.

Clôture de l'enquête publique dans :

30 07 34 34
jours heures minutes secondes

DÉPOSEZ VOTRE OBSERVATION !

Enquête publique Les Salines

Communauté d'Agglomération de La Rochelle :
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DES SALINES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ETUDE D'IMPACT ET SA DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI ET CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Cette enquête publique se déroulera du lundi 3 novembre 2025 à 9h00 au mercredi 3 décembre 2025 à 18h00.
Le registre dématérialisé sera clos automatiquement le mercredi 3 décembre 2025 à 18h00 précises.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
Arrêté en date du 16 octobre 2025

Commissaire enquêteur
Madame Sylvie DANDONNEAU

Commissaire enquêteur suppléant
Monsieur BERTIN

Permanences :
Accueil du service Urbanisme, Communauté d'Agglomération de La Rochelle, 25 quai Maubec 17000 La Rochelle
>Lundi 3 novembre 2025, 9h00-12h00
>Vendredi 21 novembre 2025, 9h00-12h00
>Mercredi 3 décembre 2025, 9h00-12h00

CONSULTER LES DOCUMENTS

Arrêté d'ouverture d'enquête publique
[Télécharger](#) [Visionner](#)

Avis d'enquête publique
[Télécharger](#) [Visionner](#)

Siège de l'enquête publique
Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Service Urbanisme
25 quai Maubec
17000 La Rochelle
Lundi au vendredi, de 9h00 à 12h30

Commissaire enquêtrice
Mme Sylvie DANDONNEAU

Source : Registre dématérialisé

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Le dossier sur le registre dématérialisé,

The screenshot shows the 'Registre Demat.fr' website interface for the 'Enquête publique Les Salines'. The browser address bar shows the URL 'https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines/documents'. The website has a dark header with the 'Registre Demat.fr' logo and the title 'Enquête publique Les Salines'. Below the header, there are four tabs: 'PRÉSENTATION', 'ENQUÊTE PUBLIQUE', 'DOCUMENTS' (which is active), and 'OBSERVATIONS'. The main content area is divided into two columns. The left column contains a list of documents with blue buttons and plus signs: 'ACTES ADMINISTRATIFS', 'AVIS MRAE', 'DECLARATION DE PROJET', 'ETUDE D IMPACT-RNT-ANNEXES', and 'PPA'. The right column contains a box with the text 'Participez à l'enquête publique sur ce registre du 03/11/2025 09:00 au 03/12/2025 18:00.' and a countdown timer showing '00 08 41 08' for days, hours, minutes, and seconds. Below the timer is a button 'DÉPOSEZ VOTRE OBSERVATION' and social media icons for Twitter, Facebook, and LinkedIn. At the bottom of the page, there is a footer with contact information for the 'Siège de l'enquête publique' (Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Service Urbanisme, 25 quai Maubec, 17000 La Rochelle, Lundi au vendredi, de 9h00 à 12h30) and the 'Commissaire enquêtrice' (Mme Sylvie DANDONNEAU). The footer also includes links for 'Mentions légales', 'Plan du site', 'Politique de confidentialité', and 'registre dématérialisé proposé par RegistreDemat.fr © LEGAL.COM', along with social media icons for Twitter, Facebook, and LinkedIn.

Source : Registre dématérialisé

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

1.5.4. La publicité par voie de presse

Tel que stipulé dans l'article 8 de l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle,

« Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux « Le Littoral de la Charente-Maritime » et « Sud-Ouest ».

Cet avis sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, dans la commune concernée ainsi qu'au lieu prévu pour la réalisation du projet.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la CdA (<http://www.agglo-larochelle.fr>).

Ces mesures de publicité seront certifiées par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ».

Le Littoral, la parution en date du 17 octobre 2025,



ATTESTATION DE PARUTION

Département : 17
Journal : Le Littoral de la Charente Maritime
Parution : 17 octobre 2025
Référence n°L035636

Marennes, le 15 octobre 2025

Appels d'offres - Avis d'enquête
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DES SALINES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ETUDE D'IMPACT ET SA DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI ET CREA- TION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Par arrêté en date du 16 octobre 2025, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du secteur des salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une zone d'aménagement concerté.

L'enquête publique se déroulera :

Du lundi 3 novembre 2025 à 9H et jusqu'au mercredi 3 décembre 2025 à 18H.

Afin de conduire l'enquête publique, le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné une commission d'enquête, composée ainsi qu'il suit de :

- Madame Sylvie D'ANDONNEAU en qualité de commissaire enquêteur,

- Monsieur Dominique BERTIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération de La Rochelle - 6 rue Saint-Michel - BP 41287 - 17086 La Rochelle Cedex 2.

Le dossier d'enquête publique comprend notamment l'évaluation environnementale du projet d'aménagement du secteur des Salines comprenant la future ZAC Les Salines et son résumé non technique, la présentation de la déclaration de projet sur le secteur des Salines emportant mise en compatibilité du PLUi ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Pendant toute la durée de l'enquête, chaque personne pourra, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil des services techniques de la ville de La Rochelle et de l'accueil du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, prendre connaissance du dossier, consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévus à cet effet.

Le dossier d'enquête publique sera également mis à la disposition du public sur le site internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/enqueteunique-les-salines>

Un accès gratuit au dossier est disponible sur un poste informatique mis à disposition du public, à l'accueil du service urbanisme réglementaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle - 25, quai Maubec à La Rochelle, du lundi au vendredi de 9H à 12H30.

Chaque personne pourra formuler, s'il y a lieu, ses observations et propositions :

Sur les registres papier ouverts à cet effet à l'accueil des services techniques de la ville de La Rochelle, ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Service Urbanisme Réglementaire - 25 quai Maubec à La Rochelle)

Sur le registre dématérialisé sur le site suivant : <https://www.registredemat.fr/enqueteunique-les-salines>

Par courrier à l'attention de Madame la Commissaire enquêteur chargée de l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté, à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Direction des Etudes urbaines - 6 rue Saint-Michel - BP 41287 - 17086 La Rochelle Cedex 2

Par courrier électronique à l'adresse suivante : ep-les-salines@registredemat.fr

Information relative à la protection des données personnelles : Toutes les observations et propositions présentées seront traitées par la commission d'enquête et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Sauf mention expresse contraire, le nom de leur auteur pourra figurer dans le rapport ou les conclusions de la commission d'enquête qui seront mis à disposition du public.

LES EDITIONS DU PHARE
SAS au capital de 170 000 €
15 Quai Job Foran - BP 60056
17410 St Martin de Ré
Tél. : 05 45 09 21 09
RCS La Rochelle 401 745 765 APE : 5813Z
TVA FR 85 401 745 765 00016

Page 1/2

Les Editions du Phare - 15, Quai Job Foran - BP 60056 - 17410 Saint-Martin de Ré
SAS au capital de 170 000 € - RCS LA ROCHELLE 401 745 765 - SIREN 401 745 765 - NAF 5813Z - N° TVA INTRA FR 85401745765
Adresse Postale : Les Editions du Phare - Chez Sophia Gestion - BP 32 100 - 17010 LA ROCHELLE Cedex 9

Source : Les Editions du Phare

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*



Le Littoral
L'hebdomadaire de la Charente-Maritime

ATTESTATION DE PARUTION

Département : 17
Journal : Le Littoral de la Charente Maritime
Parution : 17 octobre 2025
Référence n°L035636

Marennnes, le 15 octobre 2025

Appels d'offres - Avis d'enquête
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues durant la durée de l'enquête, soit du lundi 3 novembre 2025 à 9H et jusqu'au mercredi 3 décembre 2025 à 18H.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux jours et horaires précisés ci-après :

Accueil du Service Urbanisme : Lundi 3 novembre : 9h-12h

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Vendredi 21 novembre : 9h-12h ; Mercredi 3 décembre : 9h-12h.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<http://www.agglo-larochelle.fr/>) pendant un an.

Au terme de l'enquête publique, le projet d'aménagement des Salines pourra tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et du rapport de la commission d'enquête sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Concernant la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi, tout renseignement peut être obtenu auprès de la Direction des Etudes Urbaines de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, (05.46.30.35.21). Concernant le projet d'aménagement des Salines, tout renseignement peut être obtenu auprès du service Stratégie Foncière et Projets Urbains de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, (05.46.30.35.45).

LES EDITIONS DU PHARE
SAS au capital de 170 000 €
15 Quai Job Foran - BP 60056
17410 St Martin de Ré
Tél. : 05 46 09 21 09
RCS La Rochelle 401 745 765 APE : 5813Z
TVA FR 85 401 745 765 00056

Page 2/2

Les Editions du Phare - 15, Quai Job Foran - BP 60056 - 17410 Saint-Martin de Ré
SAS au capital de 170 000 € - RCS LA ROCHELLE 401 745 765 - SIREN 401 745 765 - NAF 5813Z - N° TVA INTRA FR 85401745765
Adresse Postale : Les Editions du Phare - Chez Sophia Gestion - BP 32 100 - 17010 LA ROCHELLE Cedex 9

Source : Les Editions du Phare

1.5.5. La publicité sur le périmètre

Tel que stipulé dans l'article 8 de l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle,

« Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux « Le Littoral de la Charente-Maritime » et « Sud-Ouest ».

Cet avis sera publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, dans la commune concernée ainsi qu'au lieu prévu pour la réalisation du projet.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la CdA (<http://www.agglo-larochelle.fr>).

Ces mesures de publicité seront certifiées par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ».

Localisation des panneaux d'affichage,

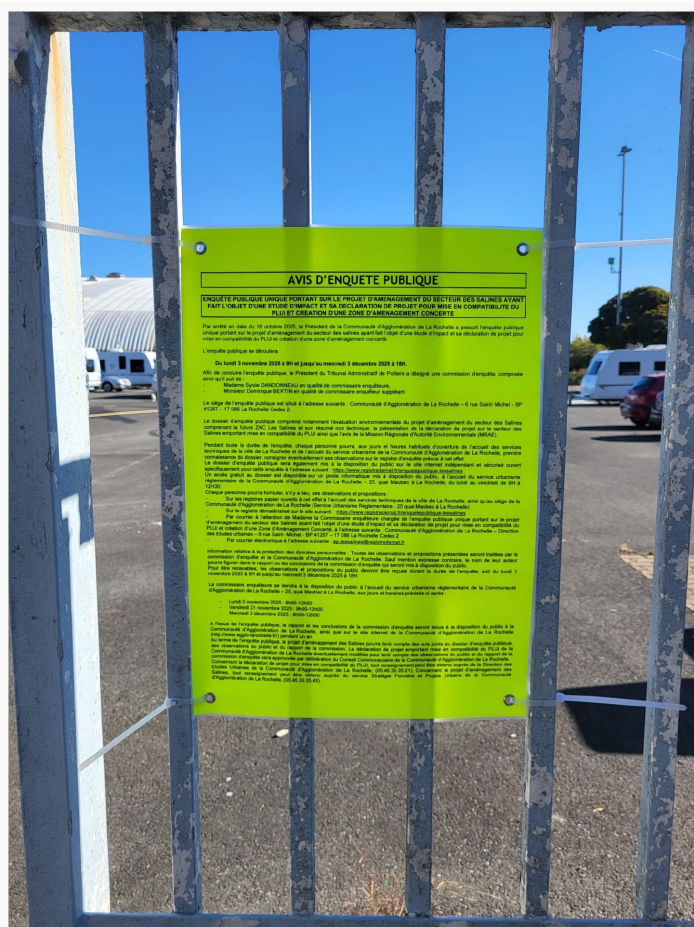
- Sur le portail de l'ancien Parc Expo
- A l'angle de la rue des Jars et Boulevard Jean Paul Sartre, en face du lycée et proche de l'arrêt de bus
- Au pied de la passerelle piétonne de la gare, en face de la gare routière

L'affichage sur site,



Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

**Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)**



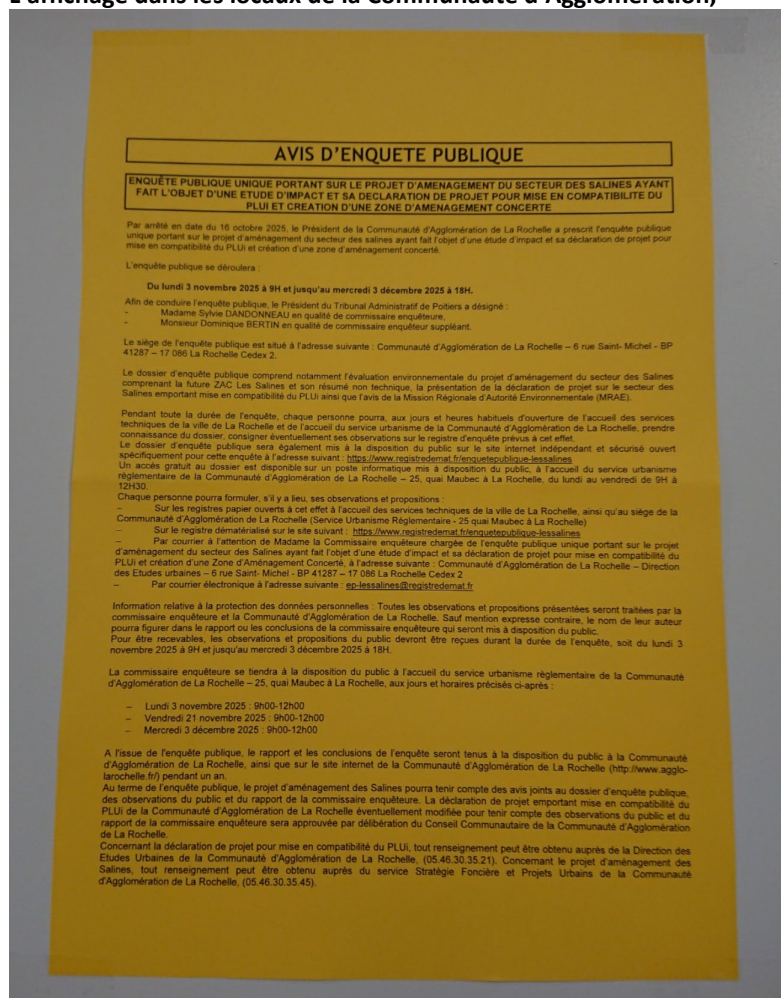
Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle



Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

L'affichage dans les locaux de la Communauté d'Agglomération,



Source : SD

1.5.6. Bilan

En conclusion,

Pour rappel, la procédure de l'enquête publique est régie par l'article L 123-10 du Code de l'environnement.

J'ai constaté la réalité d'une part, des affichages sur la commune, et d'autre part, de la parution dans la presse. L'information a également été effectuée sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle mais aussi sur le site Internet de la Ville de La Rochelle.

Concernant la parution dans la presse, l'information du public a été diffusée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Concernant l'affichage sur le périmètre de l'enquête publique, l'information du public a été réalisée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.

L'exécution des formalités est justifiée par un certificat d'affichage.

1.6. La concertation dans le cadre de la procédure d'enquête

1.6.1. La démarche de concertation

La démarche de concertation,

- Lundi 20 octobre 2025 :
 - Présentation du projet par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- Lundi 27 octobre 2025 :
 - Déplacement sur le lieu du projet en présence d'un service de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ; visite du lieu et vérification de l'affichage
- Lundi 03 novembre 2025 :
 - Première permanence effectuée dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de 9h00 à 12h00
 - Après la première permanence, « bilan » réalisé avec les services de la Communauté d'Agglomération
- Vendredi 21 novembre 2025 :
 - Deuxième permanence effectuée dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de 9h00 à 12h00
- Mercredi 03 décembre 2025 :
 - Troisième permanence effectuée dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 décembre 2025:
 - Remise du procès verbal de synthèse dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

1.6.2. Le déroulement de l'enquête

L'ensemble du dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Les documents et le registre d'enquête étaient accessibles et consultables dans leur totalité.

L'ensemble du dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des services techniques de la Ville de La Rochelle. Les documents et le registre d'enquête étaient accessibles et consultables dans leur totalité.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable en version numérique sur le site Internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>), et ce en continu durant la période d'enquête publique. Le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ainsi que celui de la Ville de La Rochelle renvoyaient vers le registre dématérialisé.

Afin de recevoir les observations, deux registres en version papier avaient été ouverts, l'un déposé dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et l'autre déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle. Il était également possible de déposer les observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

1.7. La clôture de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, en qualité de commissaire enquêteur, j'ai procédé à la clôture des deux registres ouverts dans le cadre de l'enquête publique.

Les personnes qui se sont déplacées étaient particulièrement intéressées par le dossier.

Je tiens à remercier les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, pour l'accueil, leur écoute, le temps consacré et les divers éléments d'information fournis.

En conclusion, l'enquête publique s'est bien déroulée.

2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE, OBJET ET OBJECTIFS

2.1. Préambule

J'atteste n'avoir aucun lien direct ou indirect avec l'objet de l'enquête publique, ne posséder aucune propriété foncière ou bâtie sur le périmètre de la commune de La Rochelle ; et n'avoir pris à aucune part à quelque titre que ce soit à l'élaboration du projet soumis à l'enquête ni à sa mise en œuvre.

2.2. Intitulé de l'enquête

« Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté » sur la commune de La Rochelle

2.3. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines

2.3.1. La localisation du projet

Le projet se situe sur la commune de La Rochelle, et plus précisément dans sa partie sud.

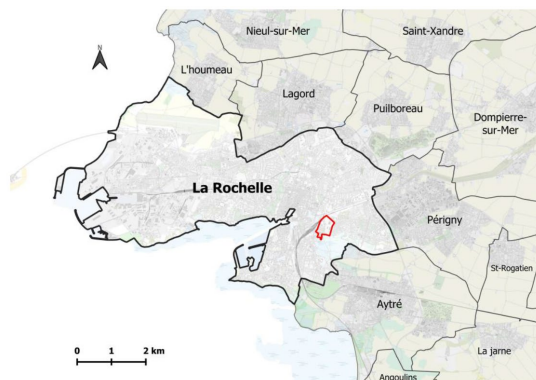


Figure 4 : Localisation du projet à l'échelle communale
Source : MA-GEO 2025

Source : Etude d'impact

« Le site d'étude s'inscrit dans un environnement divers et riche :

- Des quartiers résidentiels (Villeneuve-les-Salines)
- La gare de La Rochelle et son pôle multimodal (parking Jean Moulin)
- L'amorce du centre-ville de La Rochelle et de Joffre-Rompsay
- Des équipements (école et lycée)
- Des lieux de nature et promenade (canal et marais) »

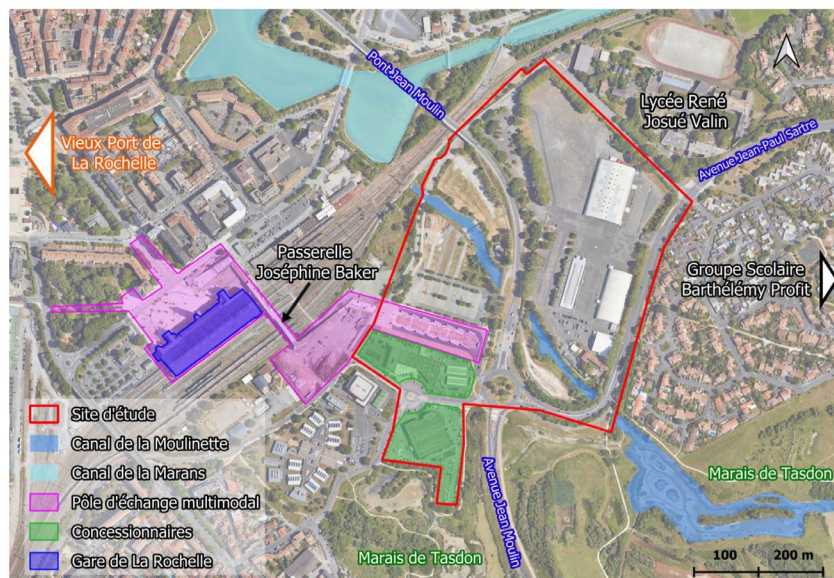


Figure 1 : Localisation du projet dans son environnement
Sources : Google Maps – MA-GEO 2025

Source : Etude d'impact

2.3.2. Rappel des constats relatifs à ce secteur d'étude

Tel que stipulé dans le résumé non technique de l'Etude d'impact,

« Suite à l'abandon du projet de nouvel hôpital sur le site de l'ancien parc des expositions de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle a engagé, au titre de sa compétence « opérations d'aménagement urbain à vocation principale d'habitat », une réflexion sur l'aménagement de ce secteur ».

« Ce secteur est stratégique à divers titres :

- L'ancien parc des expositions est actuellement une friche, en grande partie artificialisée, qui peut utilement être réutilisée pour couvrir les besoins en logements du territoire identifiés par le PLH, tout en préservant les espaces agricoles et naturels
- Il se trouve à la croisée de deux axes routiers d'entrée de ville, et constitue de fait une porte d'entrée du centre-ville Rochelais
- Il se situe dans un contexte urbain en pleine évolution, support de nombreuses dynamiques urbaines (projet Joffre-Rompsay ; site Saint Louis ; secteur gare ; quartier ANRU de Villeneuve les Salines ; renaturation du marais du Tasdon ;...
- Il est proche du centre historique, à proximité de nombreux bâtiments classés, et est partiellement couvert par une servitude de protection paysagère et patrimoniale
- Il est partiellement concerné par le risque de submersion marine identifié par un plan de prévention des risques littoraux »

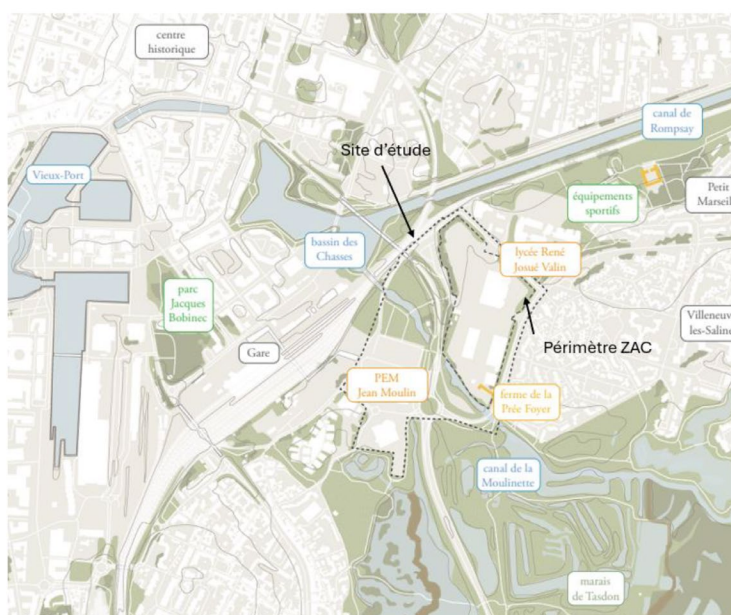


Figure 2 : Le site d'étude à l'échelle de son quartier

Sources : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges – MA-GEO – ZEFECO – Le sens de la ville

2.3.3. Le projet du Secteur des Salines

Tel que stipulé dans le résumé non technique de l'Etude d'impact,

« Le projet de réaménagement du secteur des Salines vise à répondre aux enjeux d'urbanisation durable, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie pour les habitants. Pour cela, le projet urbain s'appuie sur la mémoire paysagère et hydrologique du site. En s'appuyant sur la gestion visible et intégrée de l'eau, il répond aux enjeux de résilience urbaine, de biodiversité et de qualité de vie.

Le site se décline en plusieurs séquences paysagères aux ambiances variées :

- L'entrée de ville, aujourd'hui occupée par des concessionnaires automobiles, fera l'objet d'une requalification en profondeur, en lien avec le paysage des marais. Si la programmation future reste ouverte (fonctions commerciales, culturelles ou de stationnement), le projet prévoit d'y créer une nouvelle interface entre la ville et le paysage naturel, en accordant une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à l'intégration paysagère des futures constructions. Le pôle d'échanges multimodal (PEM) existant sera maintenu et renforcé, et complété par un parking silo, dont les besoins, l'implantation et la capacité font actuellement l'objet d'études.
- Le canal de la Moulinette, vestige du passé hydraulique du site, sera renaturé afin de redevenir un véritable corridor écologique. La restauration de ses berges, la désimperméabilisation progressive des sols et la revalorisation de la ripisylve contribueront à rétablir la continuité écologique et à renforcer la biodiversité, tout en participant à la régulation naturelle des eaux.
Par ailleurs, la clairière sera revalorisée tout en conservant sa vocation d'accueil temporaire pour les forains (jusqu'à 15 caravanes, pendant une durée annuelle de 4 mois), conciliant ainsi les usages existants avec les objectifs environnementaux du projet.
- Le parc des Salines, situé au cœur du projet, constituera un véritable poumon vert de 3,4 hectares environ. Ce grand espace paysager incarne la nouvelle relation à l'eau voulue par le projet : régulation des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur et valorisation de la nature en ville. Il accueillera des usages variés dans un cadre naturel en lien avec les marais voisins, participant à la continuité écologique à l'échelle du territoire.
- Le futur quartier résidentiel sera conçu autour d'un maillage de venelles, placettes et espaces partagés, où l'eau est mise en scène comme élément de paysage et mémoire vivante du passé salicole. L'organisation urbaine et paysagère favorise les mobilités douces, la convivialité et la diversité des formes d'habitat, tout en assurant une intégration respectueuse au site naturel environnant ».

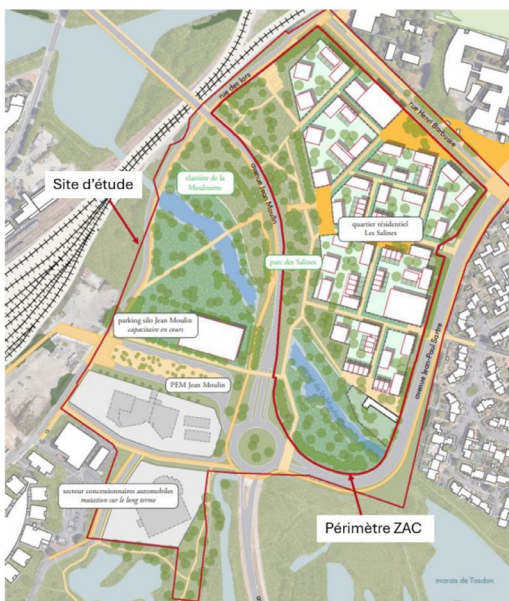


Figure 12 : Secteurs qui composent le périmètre du site d'étude

Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

2.3.4. Les projets localisés dans le site d'étude

Tel que stipulé dans le résumé non technique de l'Etude d'impact,

« Le périmètre d'étude comprend en son sein différents projets qui ont des états d'avancement et des maîtres d'ouvrages différents :

- *Une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la CdA de La Rochelle, qui sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Salines). Sa réalisation sera confiée à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement*
- *La réalisation d'un parking silo, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle. Il fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment*
- *Le réaménagement de l'avenue Jean-Paul Sartre sous maîtrise d'ouvrage du futur aménageur de la ZAC*
- *Le réaménagement des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétons sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la Ville de La Rochelle hors ZAC. La création du Parc des Salines qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Il entre en grande partie dans le périmètre de la ZAC. Sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.*
- *La renaturation du Canal et la clairière de la Moulinette portée en partie par la Ville de La Rochelle et en partie par l'aménageur de la ZAC »*

2.3.5. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

« La future mutation du secteur des Salines vise à répondre aux enjeux d'urbanisation bas carbone, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie pour les habitants grâce aux projets d'aménagement ou des évolutions de vocations de différents sites :

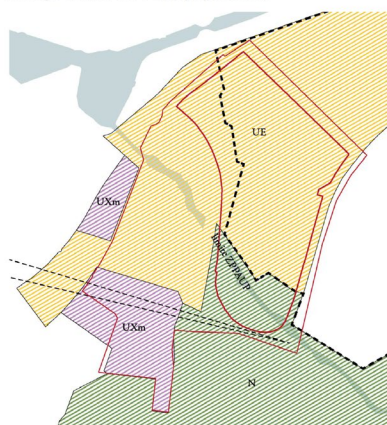
- *La construction d'un quartier à dominante de logements*
- *Le parc des Salines et les aménagements paysagers*
- *La Clairière de la Moulinette et la renaturation du canal*
- *Le maintien du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et la création d'un parking silo*
- *Le réaménagement du secteur des concessionnaires automobiles*

A ce jour, la réalisation d'un tel projet s'avère incompatible avec le règlement du PLUi en vigueur et nécessite son évolution pour permettre la mise en œuvre de ces différents projets, pensés dans une composition d'ensemble.

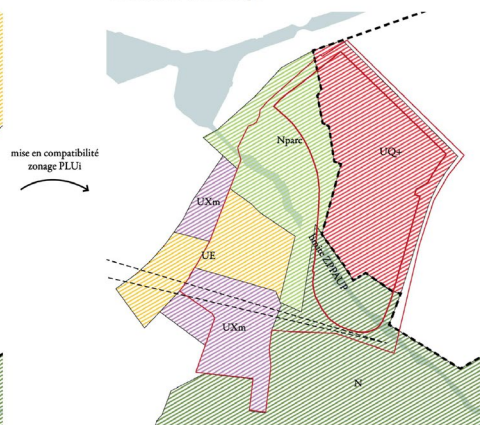
Le périmètre de l'opération d'aménagement des Salines, future ZAC d'intérêt communautaire, s'appuie principalement sur l'emprise de l'ancien parc des expositions qui est actuellement classé sous le zonage UE du PLUi, destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en référence au projet de nouvel hôpital, qui n'est donc plus envisagé sur ce site. Le zonage réglementaire limite pour l'instant les programmations possibles sur le site, en particulier en matière de logement : il nécessite donc des évolutions pour permettre l'accueil d'une nouvelle urbanité, d'une certaine mixité, et passer d'un "secteur" à un "quartier" ».

Accompagner l'évolution du zonage réglementaire

Zonage actuel en UE (équipement)



Evolution du zonage

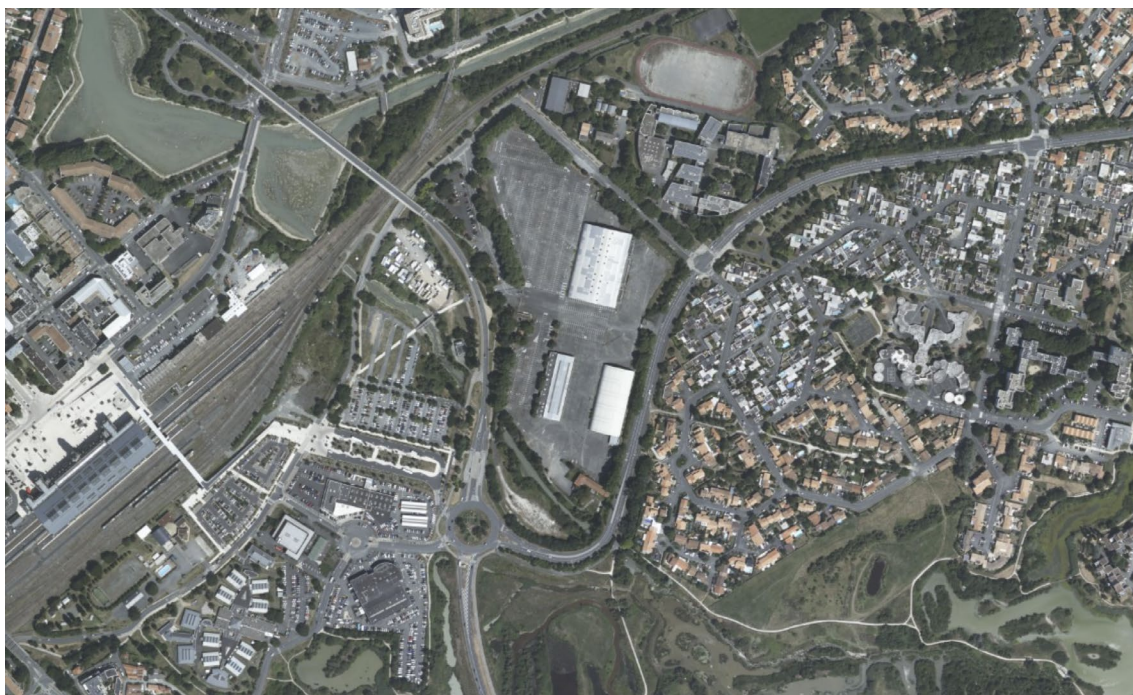


Source : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

2.4. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines et son environnement

2.4.1. L'état actuel du site

Le site actuel,



Source : Géoportail

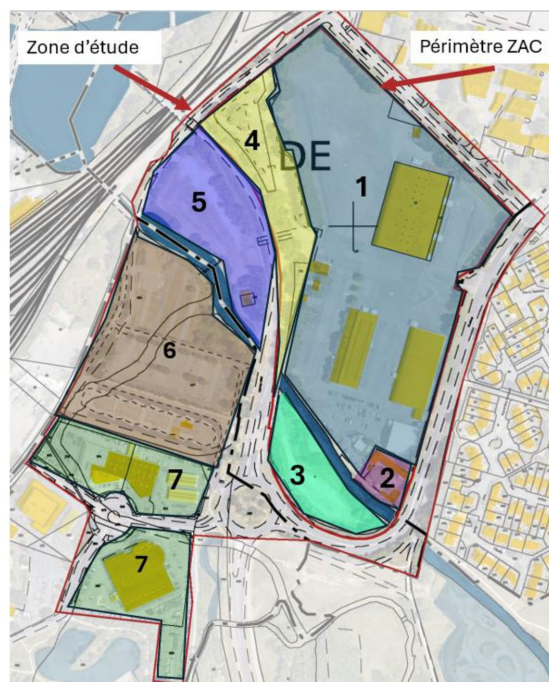


Figure 9 : Localisation des différents secteurs
Sources : Cadastre.gouv.fr – MA-GEO 2025

Source : Etude d'impact

Le secteur 1,

Le secteur 1 correspond au site de l'ancien parc des expositions, fermé en 2022.

« L'emprise du site du Parc des Expositions est d'environ 7 hectares. Il se compose de grandes surfaces bétonnées, de bâtiments et d'une ceinture arborée. Entre 1964 et 1973, les marais salants qui s'y trouvaient ont été remblayés.

Le site du Parc des Expositions possède un patrimoine arboré d'environ 186 arbres, la plupart en bonne santé.

Le site comprend six bâtiments, appartenant chacun à la ville de La Rochelle. Les trois principaux bâtiments étaient l'Atelier (1), l'Entrepôt (2) et la Manufacture (3). Tous ces bâtiments servaient à accueillir des congrès, des séminaires, des assemblées générales, des spectacles, des salons et d'autres événements. L'atelier a une superficie de 1 600 m², l'entrepôt une superficie de 3 040 m² et la manufacture une superficie de 5 400 m². Toutes les constructions sont de style « hangar » à charpentes en lamellées-collées posés sur un sol bitumé. Le projet envisage de démolir ces constructions.

Le projet de ZAC prévoit d'étudier une valorisation temporaire de ces constructions ».

Le secteur 2,

Le secteur 2 correspond à la ferme de la Prée Foyer.

« La Ferme est un site appartenant à la ville de La Rochelle qui a fait l'objet d'une protection d'accompagnement de l'ensemble urbain et architectural. Le corps du bâti ancien est lié à un patrimoine historique de production de sel jusqu'en 1935, puis à la production laitière jusqu'en 1970. De 1980 à 2023, le site abrite les anciens ateliers de la gestion du parc d'Expositions. La surface de la ferme est d'environ 340 m². Un ancien logement (8) d'une surface d'environ 130 m² s'y trouve également. »

« Le site nécessite d'être réhabilité et valorisé. Le site a vocation à mieux accueillir les équipes gestionnaires du Patrimoine Naturel et Transition Écologique, à créer une maison du Marais, et aménager un espace extérieur pour une bergère et ses moutons qui évolue dans le marais de Tasdon ».

Le secteur 3,

Le secteur 3 correspond au délaissé paysager et au canal de la Moulinette.

« Le canal de la Moulinette qui traverse le périmètre et longe le site au Sud a été rouvert et a permis un lien hydraulique avec l'eau salée de l'Atlantique, élément important dans la gestion des marais ».

Le secteur 4,

Le secteur 4 correspond au parking des Salines.

« Ouvert en juillet 2023, le parking des Salines est un parking accessible en permanence d'une capacité d'environ 1100 places. Il se situe à proximité du centre-ville (10 minutes à pied). Sa surface est bétonnée et il est entouré d'une ceinture arborée ».

Le secteur 5,

Le secteur 5 correspond à l'aire d'accueil des forains.

« Le site est une aire d'accueil de forains perméable et possédant quelques arbres en son sein. Le site a fait l'objet de déversements de boue.

Le site a été aménagé par la Direction du Patrimoine Bâti et est équipé en réseaux (eaux usées et électricité). Il possède une capacité d'accueil de 15 caravanes. Les forains occupent le terrain à raison de 4 mois par an : 1 mois (de fin novembre à fin décembre) pour la fête foraine d'hiver, 1 mois (en février / mars) pour le Luna Park et 2 mois (entre juin et août) pour la fête foraine d'été ».

Le secteur 6,

Le secteur 6 correspond au site du Pôle d'Echanges Multimodal de la gare de La Rochelle.

« Ouvert en 2022, le PEM s'inscrit dans la dynamique de réorganisation de l'offre de transports de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. D'une capacité d'environ 450 places (dont 10 PMR) et accessible en permanence, le site assure un stationnement aux abords du centre-ville, favorisant ainsi les mobilités douces et bas carbone (bus, vélo, trottinette, train ou à pied).

Le site a une surface semi-perméable et possède quelques arbres en son sein ».

Le secteur 7,

Le secteur 7 correspond au secteur des concessionnaires automobiles.

« Le site comporte trois bâtiments commerciaux et deux ombrières de parking (13). Ils sont occupés par les concessionnaires automobiles Peugeot (9), Jeep (10), Mazda (11) et Spoticar (12). Le bâtiment du concessionnaire Peugeot a une surface d'environ 3 090 m², le bâtiment du concessionnaire Spoticar une surface d'environ 970 m², le bâtiment des concessionnaires Mazda et Jeep une surface d'environ 910 m² et les deux ombrières une surface d'environ 325 m² chacune.

Le site a une surface bétonnée et possède quelques arbres à la limite sud du site ».

2.4.2. Le projet et le foncier

Selon les éléments collectés, 90% du foncier est public (Ville de La Rochelle, Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Etat, ...). Seul 10% du foncier est privé (concessionnaires automobiles entre autres).

Le foncier et son appartenance

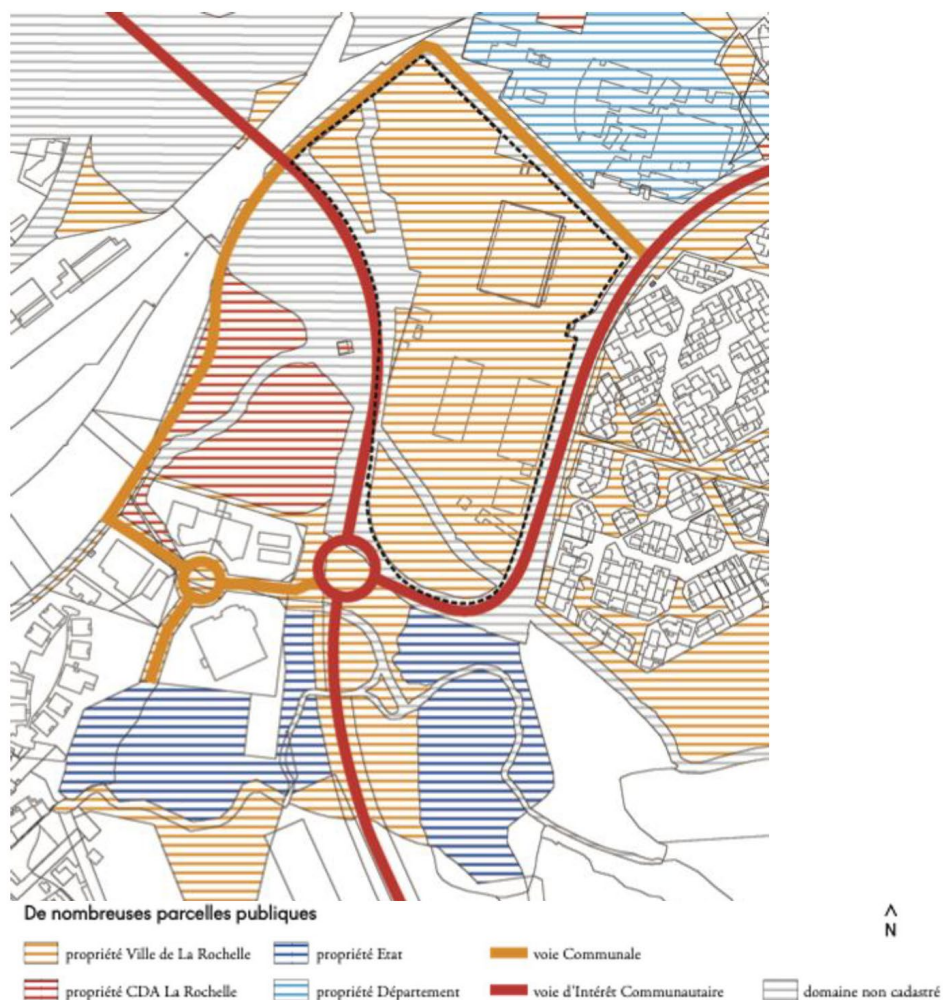


Figure 26 : Plan identifiant les parcelles foncières

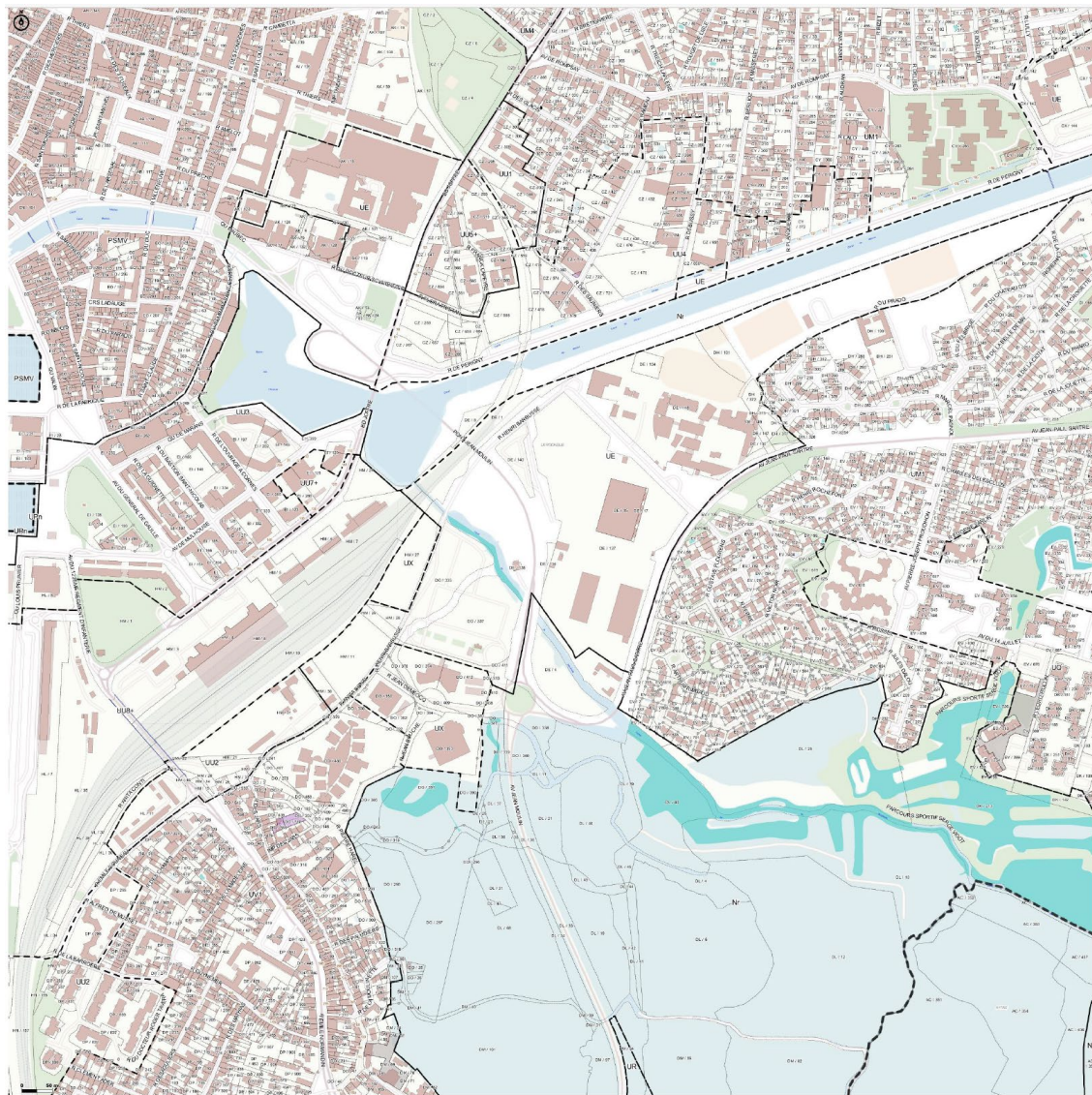
Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

Source : Etude d'impact

2.4.3. Le projet et les zonages réglementaires

2.4.3.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

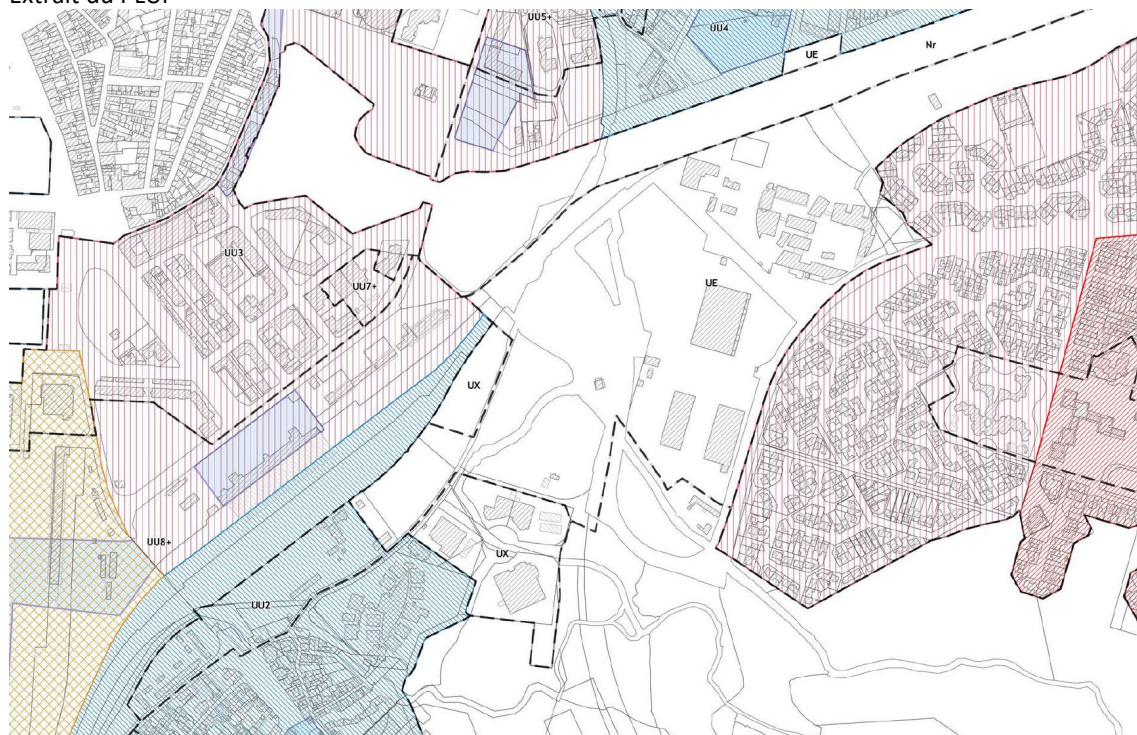
Extrait du PLUi



Source : PLUi

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

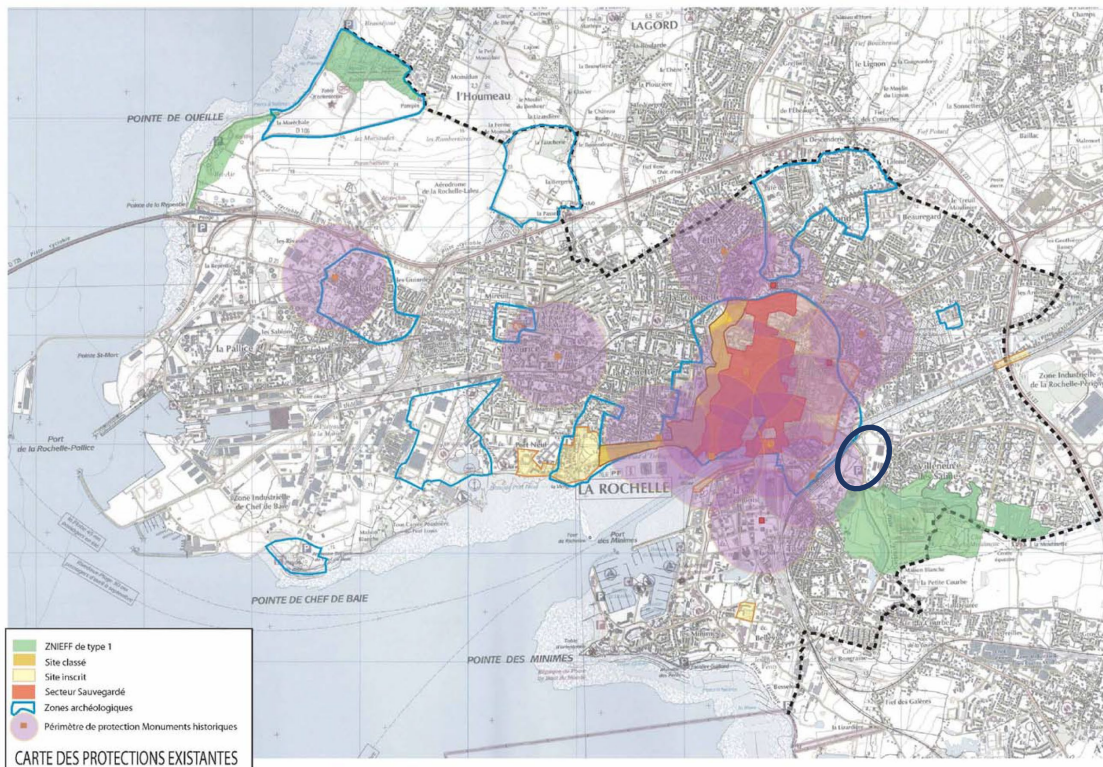
Extrait du PLUi



Source : PLUi (Plan de mixité fonctionnelle et sociale)

2.4.3.2. Les périmètres des protections existantes

La localisation du projet (« cercle » bleu) et les périmètres de protections existantes



Source : PLUi, Tome 7

Parenthèse : Les marais de Tasdon

« Anciens marais salants de Tasdon, la Moulinette et de la Prée Foyer, exploités jusqu'en 1930, le marais de Tasdon est répertorié en Z.N.I.E.F.F. et une réserve naturelle Volontaire y a été créée.

Les lacs de Villeneuve sont des étangs artificiels créés pour une bonne gestion hydraulique du site, au moment de la création du quartier Villeneuve-les-Salines, la limite Sud d'urbanisation se cale sur le tracé de l'ancien canal de la Moulinette ».

Parenthèse

Selon l'article L 631-3 du Code du patrimoine,

« I. – Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable, dans les conditions prévues au chapitre III du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme.

Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du présent code.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine couvrant le périmètre du site patrimonial remarquable est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

L'Etat apporte son assistance technique et financière à l'autorité compétente pour l'élaboration et la révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

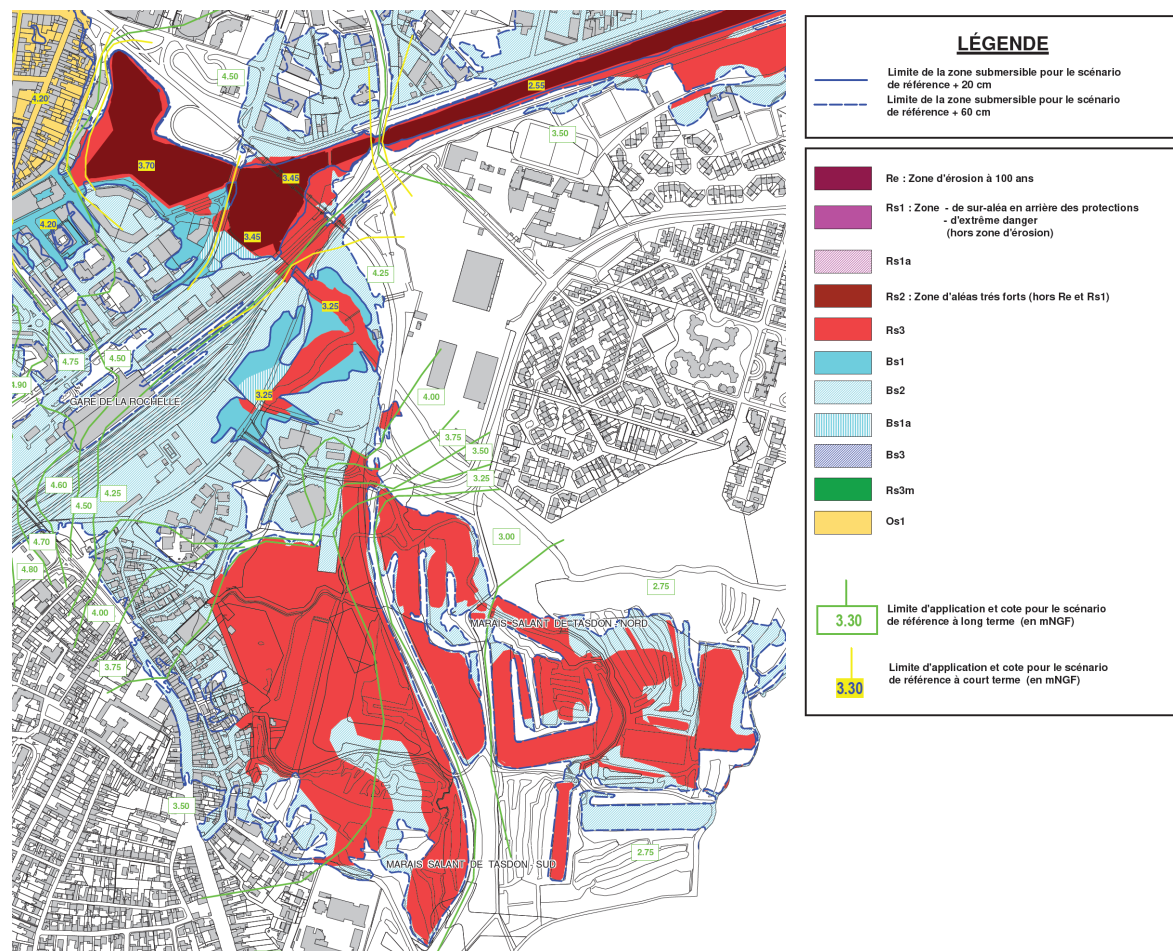
Dans son avis rendu en application des deux premiers alinéas de l'article L. 631-2, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture indique le document d'urbanisme permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel. Elle peut assortir son avis de recommandations et d'orientations.

II. – A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur ».

2.4.3.4. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux

Extrait du Plan de Prévention des Risques Littoraux



*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Extrait du Plan de Prévention des Risques Littoraux

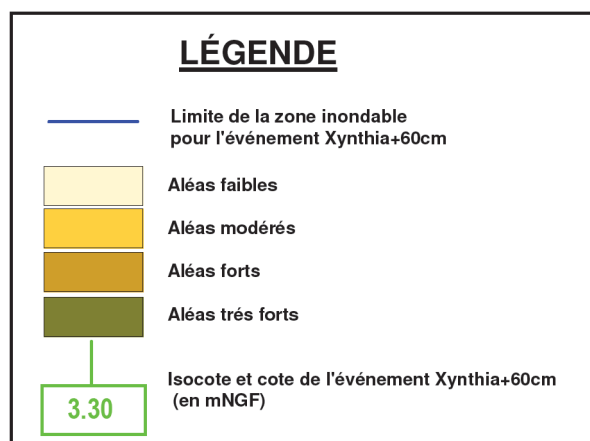
Extrait de la Carte des aléas pour l'évènement Xynthia + 60 cm



Source : PLUi

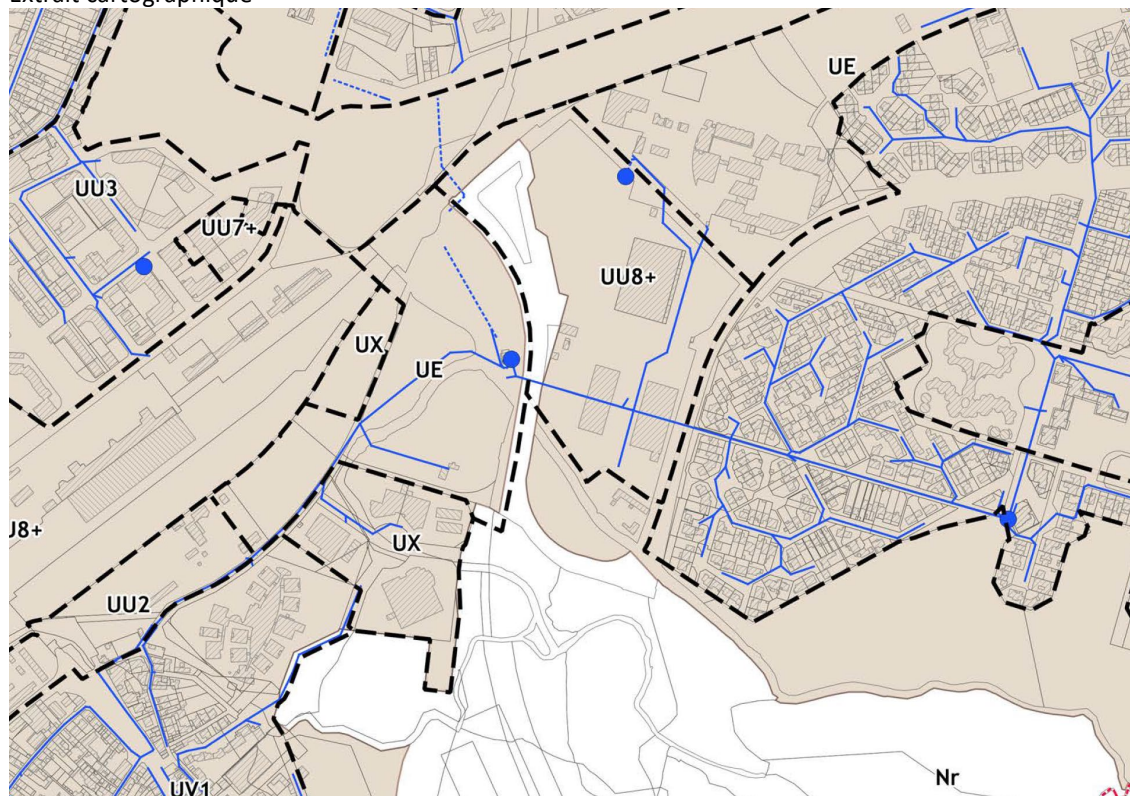


Source : PLUi (Document cartographique : avril 2018)



2.4.4. Le projet, les réseaux et autres

Les réseaux d'assainissement d'eaux usées
Extrait cartographique



Source : PLUi

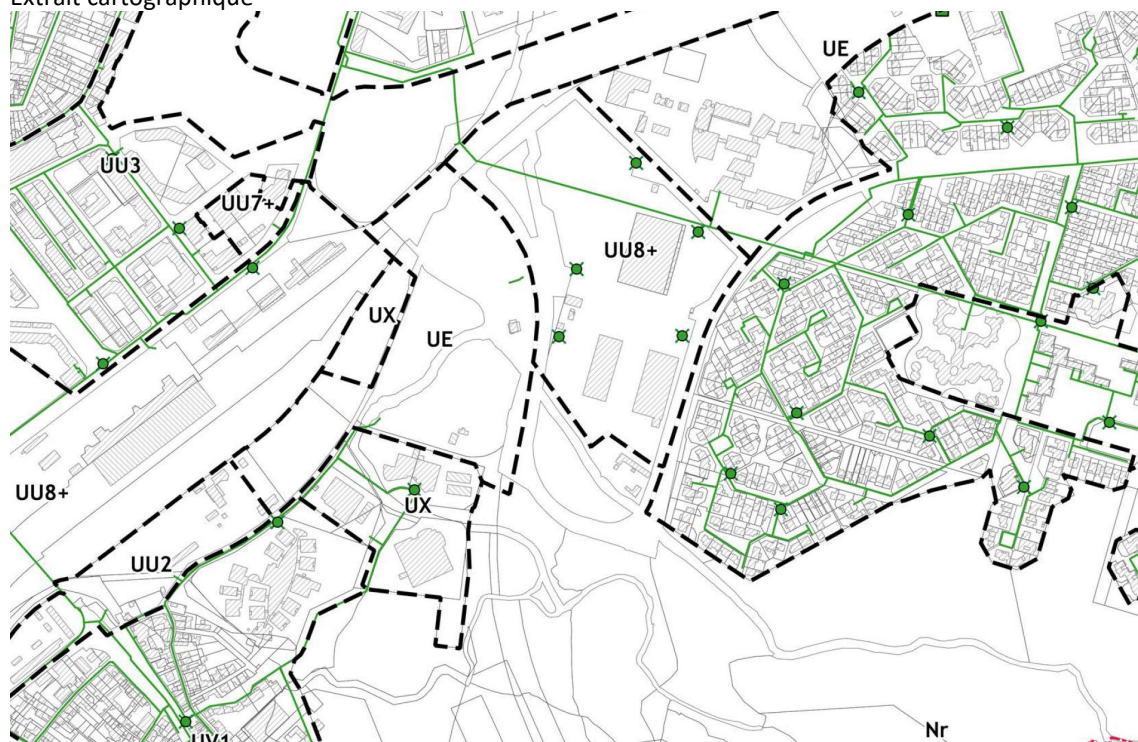


Source : PLUi

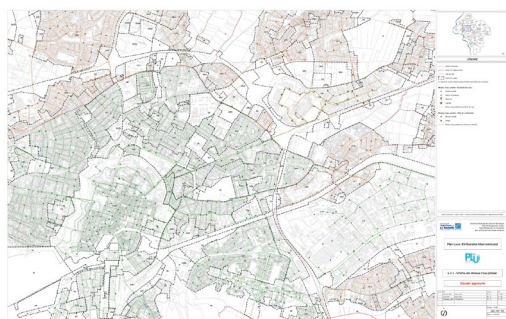
LÉGENDE	
---	Limite communale
---	Limite de l'Agglomération
---	Trait de côte
 	Limite de zonage
Le secteur Nr en mer s'étend jusqu'aux limites territoriales des communes	
Assainissement collectif eaux usées	
★	Station d'épuration
●	Station de pompage des eaux usées
---	Réseau gravitaire
---	Réseau refoulement
 	Zonage d'assainissement collectif dans l'attente du nouveau périmètre fourni par le service eaux et assainissement

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Les réseaux d'eau potable
Extrait cartographique



Source : PLUi



Source : PLUi

LÉGENDE	
	Limite communale
	Limite de l'agglomération
	Trait de côte
	Limite de zonage
Le secteur Nr en mer s'étend jusqu'aux limites territoriales des communes	
Réseau d'eau potable - Syndicat des eaux	
	Poteau incendie
	Station de pompage
	Réservoir
	Captage
	Réseau d'eau potable du Syndicat des eaux
Réseau d'eau potable - Ville de La Rochelle	
	Poteau incendie
	Forage
	Réseau d'eau potable de la Ville de La Rochelle

2.4.5. Le projet et les maitrises d'ouvrages

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

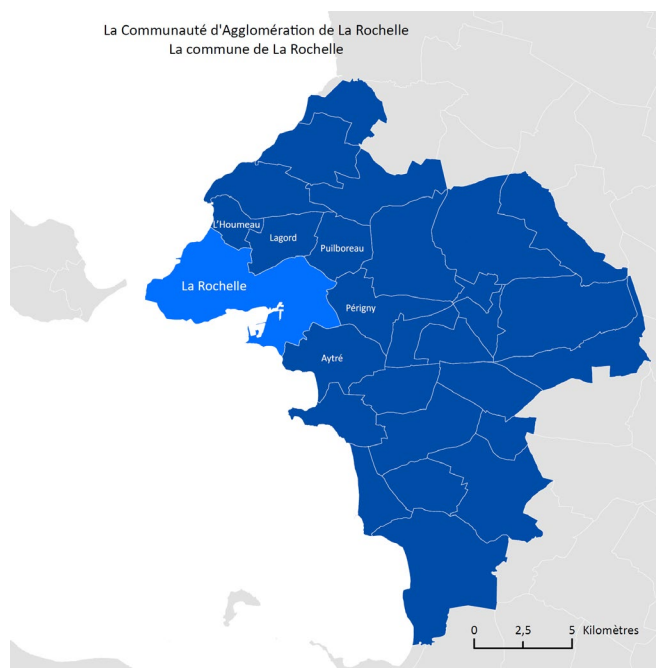
« Le périmètre d'étude comprend en son sein différents projets qui ont des états d'avancement différents et des maîtres d'ouvrages différents :

- *Une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la CdA de La Rochelle, qui sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Les Salines). Sa réalisation sera confiée à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement.*
- *La réalisation d'un parking silo, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle. Il fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment.*
- *Le réaménagement de l'avenue Jean-Paul Sartre sous maîtrise d'ouvrage du futur aménageur de la ZAC*
- *Le réaménagement des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétons sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la Ville de La Rochelle hors ZAC*
- *La création du Parc des Salines qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Il entre en grande partie dans le périmètre de la ZAC. Sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.*
- *La renaturation du Canal et la clairière de la Moulinette portée en partie par la Ville de La Rochelle et en partie par l'aménageur de la ZAC »*

2.5. La commune de La Rochelle

2.5.1. Le contexte

Partie intégrante de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle est ceinturée par cinq communes à savoir L'Houmeau, Lagord, Puilboreau, Périgny et Aytré.



Source : IGN, BD carto, SD

Avec 79 961 habitants dénombrés en 2022, la population rochelaise représente plus de 44% de la population de l'agglomération rochelaise (181 057 habitants en 2022).

Si La Rochelle est la commune la plus peuplée de l'agglomération rochelaise ; Aytré, avec 9 759 habitants (données 2022) est, quant à elle, la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération. Les deux communes totalisent 49,55% de la population de l'agglomération rochelaise.

La densité moyenne était, en 2022, de 2812 habitants/km² pour La Rochelle ; alors qu'elle n'était que de 553 habitants/km² à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

2.5.2. La commune de La Rochelle et quelques constats démographiques

2.5.2.1. Principaux aspects démographiques

L'évolution démographique,

Entre 2016 et 2022, la commune de La Rochelle a enregistré une hausse démographique de 5,57% passant ainsi de 75 736 habitants à 79 961 habitants ; cette hausse s'expliquant exclusivement par le solde apparent des entrées sorties positif. Entre 2011 et 2016, la commune avait enregistré une hausse démographique de 1,14%.

Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	73 362	79 757	75 840	71 094	76 584	77 196	74 880	75 736	79 961
Densité moyenne (hab/km²)	2 580,4	2 805,4	2 667,6	2 500,7	2 693,8	2 715,3	2 633,8	2 663,9	2 812,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Les indicateurs démographiques

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	-0,7	-0,8	0,8	0,1	-0,6	0,2	0,9
due au solde naturel en %	0,9	0,7	0,4	0,3	0,2	0,1	-0,0	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,3	-1,4	-1,2	0,5	-0,1	-0,7	0,3	1,0
Taux de natalité (‰)	18,7	15,8	13,9	12,4	11,4	10,1	9,2	8,8
Taux de mortalité (‰)	9,3	9,3	9,8	9,5	9,1	9,0	9,6	9,5

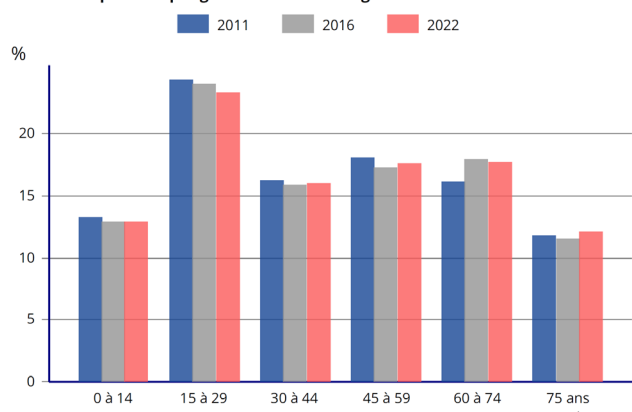
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

La population par tranches d'âges

Le tableau ci-dessous met en exergue la stagnation de certaines tranches d'âges mais aussi le vieillissement de la population.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Les ménages,

Le contexte :

- Une augmentation des ménages d'une personne (plus nombreux que les couples avec enfants)
- Une hausse des couples avec enfant(s)
- Une hausse des couples sans enfant
- Une hausse des familles monoparentales

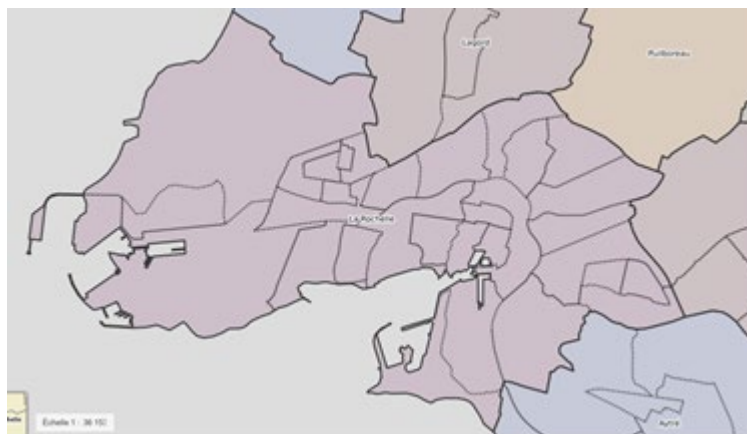
Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2011	%	2016	%	2022	%	2011	2016	2022
Ensemble	40 870	100,0	42 511	100,0	44 892	100,0	73 071	74 040	78 058
Ménages d'une personne	21 139	51,7	23 390	55,0	24 784	55,2	21 139	23 390	24 784
Hommes seuls	8 389	20,5	9 498	22,3	10 461	23,3	8 389	9 498	10 461
Femmes seules	12 750	31,2	13 892	32,7	14 323	31,9	12 750	13 892	14 323
Autres ménages sans famille	1 457	3,6	1 298	3,1	875	1,9	3 239	2 944	1 922
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	18 274	44,7	17 822	41,9	19 232	42,8	48 693	47 706	51 351
Un couple sans enfant	8 904	21,8	8 501	20,0	9 278	20,7	18 014	17 264	18 745
Un couple avec enfant(s)	5 326	13,0	5 222	12,3	5 690	12,7	20 266	20 004	21 868
Une famille monoparentale	4 044	9,9	4 099	9,6	4 264	9,5	10 413	10 438	10 739

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2025

2.5.2.2. La Rochelle et ses quartiers IRIS

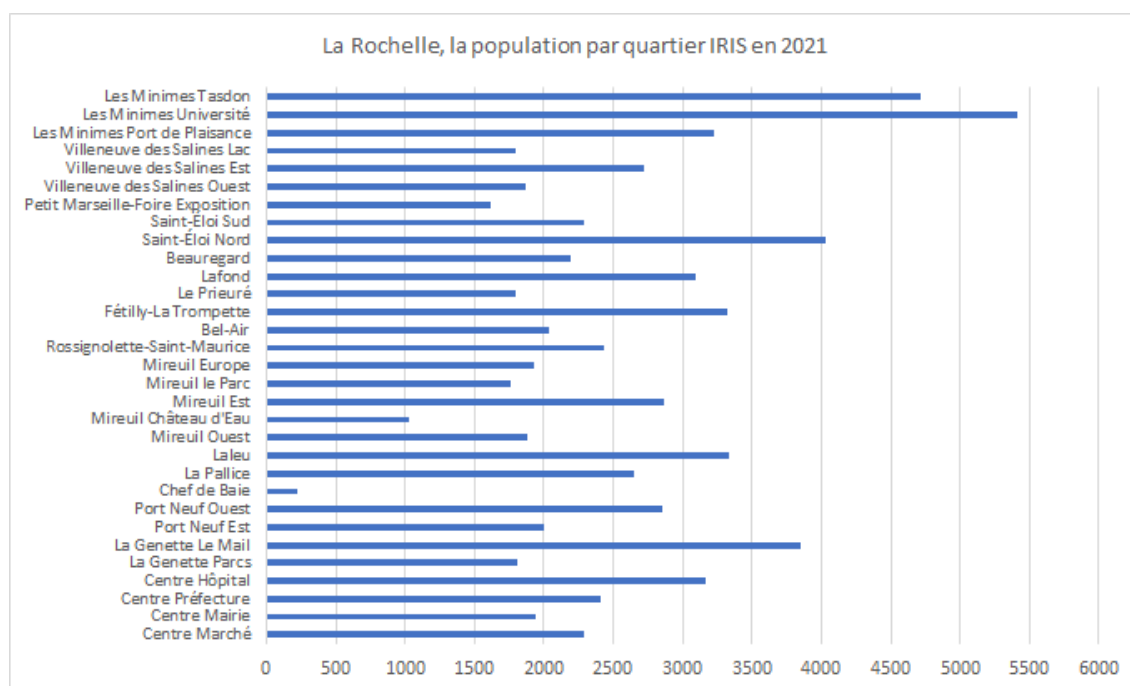
Les quartiers IRIS de La Rochelle,

La commune de La Rochelle est subdivisée en 31 quartiers IRIS.



Source : Géoportail

La population par quartier IRIS en 2021,



Source : INSEE

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

La population par quartier IRIS en 2021, et par tranche d'âges,

Libellé de l'IRIS	Population en 2021	Pop 0-19 ans en 2021	Pop 20-64 ans en 2021	Pop 65 ans ou plus en 2021
Centre Marché	2293	503	1423	367
Centre Mairie	1945	316	1333	297
Centre Préfecture	2407	419	1538	450
Centre Hôpital	3162	538	1864	761
La Genette Parcs	1811	188	602	1021
La Genette Le Mail	3847	644	1852	1351
Port Neuf Est	2006	352	852	802
Port Neuf Ouest	2849	619	1489	741
Chef de Baie	222	43	111	68
La Pallice	2646	484	1625	537
Laleu	3330	715	1808	807
Mireuil Ouest	1877	535	820	522
Mireuil Château d'Eau	1025	314	547	164
Mireuil Est	2868	860	1461	547
Mireuil le Parc	1762	591	907	265
Mireuil Europe	1931	601	996	334
Rossignollette-Saint-Maurice	2430	438	1344	648
Bel-Air	2038	372	1069	597
Fétilly-La Trompette	3321	638	1735	948
Le Prieuré	1801	322	854	624
Lafond	3096	473	1599	1023
Beauregard	2191	397	1139	654
Saint-Éloi Nord	4027	786	2333	908
Saint-Éloi Sud	2289	399	1396	493
Petit Marseille-Foire Exposition	1620	336	755	529
Villeneuve des Salines Ouest	1866	488	989	388
Villeneuve des Salines Est	2719	830	1446	443
Villeneuve des Salines Lac	1802	435	923	444
Les Minimes Port de Plaisance	3227	730	1863	635
Les Minimes Université	5411	1450	3182	779
Les Minimes Tasdon	4713	1007	2885	821
Total	78535	16823	42742	18970

Source : INSEE

2.5.3. La commune, les logements et les logements sociaux

Les logements,

En 2022, la commune de La Rochelle comptait 79,83% de résidences principales et 13,68% de résidences secondaires et logements occasionnels. Entre 2016 et 2022, le parc de résidences principales a progressé de 5,92% ; contre 4,02% entre 2011 et 2016. Le parc de résidences secondaires et logements occasionnels a, entre 2016 et 2022, progressé de 36,77%.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	24 121	29 691	33 175	35 795	43 255	46 789	48 727	51 488	56 409
Résidences principales	22 586	27 269	29 535	30 969	37 660	40 756	40 870	42 516	45 036
Résidences secondaires et logements occasionnels	303	564	1 324	2 552	2 566	3 115	4 099	5 643	7 718
Logements vacants	1 232	1 858	2 316	2 274	3 029	2 918	3 758	3 328	3 656

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales

Les logements sociaux,

Selon les éléments collectés,

12 047 logements sociaux sont comptabilisés sur le périmètre communal. Les T3 représentent 35,90% du parc de logements sociaux ; les T4 représentent 26,53% du parc de logements sociaux. Les T1, quant à eux, ne représentent que 7,01% du parc.

Concernant les T1, le nombre de demandes est très supérieur à l'offre existante. Concernant les T2, le nombre de demandes se rapproche de l'offre existante... Globalement, le nombre de logements attribués en 2023 est assez limité ; seules 12,02% des demandes ont une réponse favorable.

Quatorze organismes se partagent les logements sociaux existants sur le périmètre communal. Avec respectivement 6010 logements et 4979 logements, l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle et SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement sont les deux plus « importants » bailleurs sur le territoire.

Le parc de logements sociaux sur la commune de La Rochelle

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2023	Part des logements sociaux selon le type au 01/01/23 (en %)	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2023	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2023	Nombre de logements attribués / Nombre de demandes par type (en %)
T1	844	7,01	1497	73	4,88
T2	2936	24,37	2798	284	10,15
T3	4325	35,90	1847	311	16,84
T4	3196	26,53	897	177	19,73
T5	746	6,19	205	26	12,68
Total	12047	100,00	7244	871	12,02

Source : Demande logement social

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Les bailleurs sociaux

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2023	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2023
O.P.H. DE LA ROCHELLE	6010	397
SA HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	4979	377
O.P.H. DE LA CHARENTE MARITIME	492	49
S.A. NOALIS	310	20
S.A. DOMOFRANCE	93	8
S.A. ERILIA	88	20
ICF ATLANTIQUE SA D'HLM	71	1
FONCIERE LOGEMENT DI 01/2007	35	0
FONCIERE DI 01/2006	15	0
S.A. CLAIRSIENNE	11	0
FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME	1	0
FONCIERE RU 01/2011	0	0
O.P.H. DE LA VIENNE	0	0
S.E.M. CDC HABITAT	0	0
Total	12105	872

2.5.4. La commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et quelques données contextuelles

Sur le plan démographique,

- Un accroissement démographique lié au solde apparent des entrées sorties positif pour les deux collectivités territoriales
- Un solde naturel négatif pour les deux collectivités territoriales
- Plus de 44% de la population de l'agglomération rochelaise réside sur la commune de La Rochelle

Population	EPCI : de La Rochelle	Commune : La Rochelle
Population en 2022	181 057	79 961
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2022	553,8	2812,6
Superficie en 2022, en km ²	327	28,4
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	1,2	0,9
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	-0,1	-0,1
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	1,3	1
Nombre de ménages en 2022	91917	45036

Sources : Insee, RP2016 et RP2022 exploitations principales en géographie au 01/01/2025

Concernant les revenus,

- La médiane du revenu disponible par unité de consommation plus faible sur la commune de La Rochelle (en comparaison de celle à l'échelle de la Communauté d'Agglomération)
- Un taux de pauvreté conséquent sur la commune de La Rochelle (en comparaison du taux à l'échelle de la Communauté d'Agglomération)

Revenus	EPCI : de La Rochelle	Commune : La Rochelle
Nombre de ménages fiscaux en 2021	85054	39442
Part des ménages fiscaux imposés en 2021, en %	56,4	51
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros	24380	22200
Taux de pauvreté en 2021, en %	11,8	18

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2025

Concernant le logement,

- La part des ménages propriétaires de leur résidence principale plus faible sur la commune de La Rochelle (en comparaison du taux à l'échelle de la Communauté d'Agglomération)

Logement	EPCI : de La Rochelle	Commune : La Rochelle
Nombre total de logements en 2022	110 540	56 409
Part des résidences principales en 2022, en %	83,2	79,8
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2022, en %	10,9	13,7
Part des logements vacants en 2022, en %	5,9	6,5
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2022, en %	53,4	37

Source : Insee, RP2022 exploitation principale en géographie au 01/01/2025

Parenthèse : Une analyse à l'échelle infracommunale (commune de La Rochelle) permettrait d'affiner ces données statistiques.

3. LES PRINCIPAUX TEXTES LÉGISLATIFS ET AUTRES EN LIEN AVEC L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. Textes législatifs et réglementaires du Code de l'environnement

3.1.1. L'article L 126-1 du Code de l'environnement, et la déclaration de projet

Selon l'Article L 126-1 du Code de l'environnement,

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».

Nota

Se reporter à l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 pour les conditions d'application de ses dispositions.

3.1.2. L'article L 122-1 du Code de l'environnement

Selon l'article L 122-1 du Code de l'environnement,

« I.-Pour l'application de la présente section, on entend par :

1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol

2° Maître d'ouvrage : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet

3° Autorisation : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet

4° L'autorité compétente : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet

II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.

Pour la fixation de ces critères et seuils et pour la détermination des projets relevant d'un examen au cas par cas, il est tenu compte des données mentionnées à l'annexe III de la directive 2011/92/ UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas décide de soumettre un projet à évaluation environnementale, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet.

III.-L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

1° La population et la santé humaine

2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009

3° Les terres, le sol, l'eau, l'air, la consommation énergétique et le climat

4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage

5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°

Les incidences sur les facteurs énoncés englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

IV. - Lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis à évaluation environnementale.

Toutefois, lorsque le projet consiste en une modification ou une extension d'activités, installations, ouvrages ou travaux qui relèvent des autorisations prévues aux articles L. 181-1, L. 512-7, L. 555-1 et L. 593-7, le maître d'ouvrage saisit de ce dossier l'autorité mentionnée à l'article L. 171-8. Cette autorité détermine si cette modification ou cette extension doit être soumise à évaluation environnementale ».

« V. - Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

Les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements et l'avis de l'autorité environnementale, dès leur adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale sont mis à la disposition du public sur le site internet de l'autorité compétente ou, à défaut, sur le site de la préfecture du département.

V bis. - L'autorité en charge de l'examen au cas par cas et l'autorité environnementale ne doivent pas se trouver dans une position donnant lieu à un conflit d'intérêts. A cet effet, ne peut être désignée comme autorité en charge de l'examen au cas par cas ou comme autorité environnementale une autorité dont les services ou les établissements publics relevant de sa tutelle sont chargés de l'élaboration du projet ou assurent sa maîtrise d'ouvrage.

VI.-Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ».

Nota

Conformément au VI de l'article 25 de la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025, les I à III de l'article précité entrent en vigueur le 1er octobre 2025.

3.1.3. L'article R 122-5 du Code de l'environnement

Selon l'article R 122-5 du Code de l'environnement,

« I. – Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Ce contenu tient compte, le cas échéant, de l'avis rendu en application de l'article R. 122-4 et inclut les informations qui peuvent raisonnablement être requises, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes.

II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant

2° Une description du projet, y compris en particulier :

– une description de la localisation du projet

– une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement

– une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés

– une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement

Pour les installations relevant du titre Ier du livre V et les installations nucléaires de base relevant du titre IX du même livre, cette description peut être complétée, dans le dossier de demande d'autorisation, en application des articles R. 181-13 et suivants et de l'article R. 593-16.

3° Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition

b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources

c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets

d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement »

« e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.

Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.

Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :

- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public

- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage.

f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique

g) Des technologies et des substances utilisées.

La description des éventuelles incidences notables sur les facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 porte sur les effets directs et, le cas échéant, sur les effets indirects secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs du projet

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités

- compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5°

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact »

« III. – Pour les infrastructures de transport visées aux 5° à 9° du tableau annexé à l'article R. 122-2, l'étude d'impact comprend, en outre :

- une analyse des conséquences prévisibles du projet sur le développement éventuel de l'urbanisation
- une analyse des enjeux écologiques et des risques potentiels liés aux aménagements fonciers, agricoles et forestiers portant notamment sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers induits par le projet, en fonction de l'ampleur des travaux prévisibles et de la sensibilité des milieux concernés
- une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité. Cette analyse comprendra les principaux résultats commentés de l'analyse socio-économique lorsqu'elle est requise par l'article L. 1511-2 du code des transports
- une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter
- une description des hypothèses de trafic, des conditions de circulation et des méthodes de calcul utilisées pour les évaluer et en étudier les conséquences

Elle indique également les principes des mesures de protection contre les nuisances sonores qui seront mis en œuvre en application des dispositions des articles R. 571-44 à R. 571-52.

IV. – Pour les installations, ouvrages, travaux et aménagements relevant du titre Ier du livre II ou du code minier et faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'étude d'impact contient les éléments mentionnés au II de l'article R. 181-14.

Pour les injections de gaz naturel ou de gaz de pétrole liquéfié (GPL) en nappe aquifère contenant de l'eau potable ou qui peut être rendue potable ou en contact avec celle-ci, l'étude d'impact démontre, notamment, que l'injection est effectuée de manière à éviter tout risque, présent ou futur, de détérioration de la qualité des eaux souterraines concernées.

V. – Pour les projets soumis à une étude d'incidences en application des dispositions du chapitre IV du titre Ier du livre IV, le formulaire d'examen au cas par cas tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet d'établir l'absence d'incidence sur tout site Natura 2000. S'il apparaît après examen au cas par cas que le projet est susceptible d'avoir des incidences significatives sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ou si le projet est soumis à évaluation des incidences systématique en application des dispositions précitées, le maître d'ouvrage fournit les éléments exigés par l'article R. 414-23. L'étude d'impact tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle contient les éléments exigés par l'article R. 414-23.

VI. – Pour les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du titre Ier du livre V et les installations nucléaires de base relevant du titre IX du même livre, le contenu de l'étude d'impact est précisé et complété, en tant que de besoin, conformément aux dispositions du II de l'article D. 181-15-2 et de l'article R. 593-17.

VII.-Pour les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend en outre :

- 1° Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte
- 2° Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte

VIII.-Pour les demandes d'autorisation environnementale déposées dans les conditions prévues au II de l'article L. 132-3 du code minier, l'étude d'impact est complétée par les éléments de la partie environnementale de l'étude de faisabilité environnementale économique et sociale non pris en compte par le II du présent article.

IX. – Afin de veiller à l'exhaustivité et à la qualité de l'étude d'impact :

- a) Le maître d'ouvrage s'assure que celle-ci est préparée par des experts compétents
- b) Le maître d'ouvrage tient compte, le cas échéant, des résultats disponibles d'autres évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables
- c) L'autorité compétente veille à disposer d'une expertise suffisante pour examiner l'étude d'impact ou recourt si besoin à une telle expertise
- d) Si nécessaire, l'autorité compétente demande au maître d'ouvrage des informations supplémentaires à celles fournies dans l'étude d'impact, mentionnées au II et directement utiles à l'élaboration et à la motivation de sa décision sur les incidences notables du projet sur l'environnement prévue au I de l'article L. 122-1-1 ».

3.1.4. L'article R 123-8 du Code de l'environnement

Selon l'article R 123-8 du Code de l'environnement,

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5 ».

Nota

Conformément au I de l'article 30 du décret n° 2021-837 du 29 juin 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er août 2021

3.2. Textes législatifs et réglementaires du Code de l'urbanisme

3.2.1. L'article R 104-13 du Code de l'urbanisme

Selon l'article R 104-13 du Code de l'urbanisme,

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement ».

Nota

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

3.2.2. L'article R 104-14 du Code de l'urbanisme

Selon l'article R 104-14 du Code de l'urbanisme,

« Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas ».

Nota

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

3.2.3. L'article L 153-54 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme,

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

3.2.4. L'article L 153-55 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L 153-55 du Code de l'urbanisme,

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

3.2.5. L'article L 153-56 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L 153-56 du Code de l'urbanisme,

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité ».

3.2.6. L'article L 153-57 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L 153-57 du Code de l'urbanisme,

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

3.2.7. L'article L 153-58 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L 153-58 du Code de l'urbanisme,

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

3.2.8. L'article L 153-59 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L 153-59 du Code de l'urbanisme,

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».

3.3. Quelques concepts et définitions

3.3.1. La notion de projet

Selon l'article L 122-1 du Code de l'environnement,

« 1.-Pour l'application de la présente section, on entend par :

1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol

...

II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.

... »

3.3.2. La déclaration de projet

Selon l'Article L 126-1 du Code de l'environnement,

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet prise sur le fondement du Code de l'environnement permet au responsable d'un projet, susceptible d'affecter l'environnement de manière notable, d'en affirmer solennellement l'intérêt général.

La déclaration de projet du code de l'environnement peut déboucher sur une mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Dans le cadre d'une déclaration de projet prise sur le fondement du code de l'urbanisme (article L. 300-6), l'objectif premier est la mise en compatibilité accélérée et simplifiée des documents d'urbanisme.

3.3.3. Le projet d'intérêt général

Selon l'article L 102-1 du Code de l'urbanisme,

« L'autorité administrative compétente de l'Etat peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :

1° Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

2° Avoir fait l'objet :

a) Soit d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication ».

3.3.4. Les zones d'aménagement concerté

Selon l'article L 311-1 du Code de l'urbanisme,

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 151-7-2.

Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

La décision qui approuve le périmètre et le programme de la zone peut également approuver l'aménagement et l'équipement de celle-ci.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts ».

4. LE PROJET, ET LA CONCERTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES INSTANCES

4.1. Les observations, avis des personnes publiques associées

4.1.1. Les Personnes Publiques Associées consultées

La Préfecture de Charente-Maritime, Service Urbanisme et Aménagement
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement
Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
Le Conseil Départemental de Charente-Maritime
La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime (CCI 17)
La Chambre des métiers de la Charente-Maritime
La Chambre d'agriculture de Charente-Maritime
Le Comité Régional de la Conchyliculture de Poitou-Charentes
Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin
Le Syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle Aunis
La Direction territoriale de Nouvelle-Aquitaine, SNCF réseau

4.1.2. Le retour de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Courriel de Monsieur BRIAND Mickael de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente Maritime en date 16 juin 2025 – Observations relatives au stationnement

Un point retient notre attention et nous vous remercions de bien vouloir le reprendre dans le cadre des remarques PPA à la réunion :

Conformément à votre analyse, le site présente un fort enjeu stratégique en termes de localisation et d'interconnexion. Nous comprenons l'ambition politique de la Ville de réduire l'emprise de la voiture au profit d'autres formes d'espaces publics.

Cependant, ce site nécessite une attention particulière sur ce point, davantage que d'autres opérations. En effet, sa position en entrée de ville, son rôle comme point de passage unique à d'autres quartiers, sa vocation de mixité et de complémentarité des usages en matière de mobilités justifient, à notre sens, un travail spécifique sur la question du stationnement et une approche plus ambitieuse en exigence de volume.

Nous craignons qu'en adoptant une approche de zonage aussi peu exigeante en la matière, cela n'entraîne un report naturel vers les parkings collectifs destinés aux actifs, servant de relais pour les déplacements entre la périphérie et le centre-ville ainsi que les connexions ferroviaires. Une telle conséquence irait à l'encontre de l'objectif initial de réduction de l'usage et de l'espace dédié à la voiture.

Par ailleurs, l'absence d'analyse dédiée à la question du stationnement constitue, selon nous, un véritable point de fragilité du projet.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement,

Une réponse a été formulée aux observations de la CCI.

4.1.3. Le retour de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres

Courrier de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres en date du 24 octobre 2025 : « *Aucune remarque particulière* »

4.1.4. Le retour de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

« Vous m'avez transmis un dossier relatif au projet visé en référence afin que j'examine s'il est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. Cet envoi constitue une demande d'information préalable au titre de l'article R.523-12 du code du patrimoine.

...

Après examen du dossier, je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. En effet, les terrains situés à cheval sur un ancien trait de côte qui est très favorable à une implantation humaine ancienne pouvant remonter à la préhistoire. Ce projet donnera lieu à une prescription de diagnostic archéologique.

L'article R.523-14 du code du patrimoine vous donne la possibilité de formuler une demande anticipée de prescription. À compter de la réception de cette demande, je disposerai d'un délai de 1 mois pour vous notifier cette prescription... »

4.2. La réunion d'examen conjoint, et les avis des personnes publiques associées

4.2.1. Rappel

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le Code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du Code de l'urbanisme).

4.2.2. La réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025, et les questionnements

4.2.2.1. Préambule

« Réunion d'examen conjoint relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur le projet d'aménagement du secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact » en date du 17 juin 2025

4.2.2.2. Le retour de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement

« Mme BARBEDETTE (DDTM) observe que la réalisation de logements sociaux est envisagée à hauteur de 23 %. Elle s'interroge sur les raisons pour lesquelles une proportion plus élevée n'a pas été retenue.

Réponse de la CdA : Ce pourcentage correspond aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et se rattache au secteur 4 des périmètres de mixité sociale.

La Ville de La Rochelle n'est pas en situation de carence en matière de logements sociaux. De plus, le site concerné se situe à proximité du quartier de Villeneuve-les-Salines, qui dispose déjà d'un taux significatif de logements sociaux. Ce ratio pourra néanmoins être ajusté lors de l'élaboration détaillée du projet.

À ce stade, les élus ont exprimé la volonté de favoriser le développement du logement abordable, en fixant un objectif de 19 %, supérieur aux 17 % initialement prévus par le PLH. La possibilité d'augmenter la part de logements sociaux sera réexaminée dans le cadre de la conception définitive du projet.

Conclusion de la séance :

Mme BARBEDETTE souligne la clarté des explications apportées et considère que le projet est de qualité, cohérent avec son environnement et fondé sur des bases solides, bien qu'il ne soit pas encore arrêté dans tous ses détails ».

4.3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine

4.3.1. L'avis de la MRAe

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'aménagement du secteur Les Salines à La Rochelle (17) et sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet de la communauté d'agglomération de La Rochelle - Avis délibéré n° MRAe 2025APNA147 en date du 18 septembre 2025 (14 pages)

Extraits :

Qualité générale des documents

...

Sur le fond, l'étude d'impact a été élaborée sur la base d'un **plan-guide** précisant les grandes orientations du projet. Les différentes mesures annoncées devront être prises en compte et précisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC⁴ et des démarches réglementaires ultérieures. Au stade de création de la ZAC, l'étude d'impact permet donc de porter à la connaissance du public une analyse globale des incidences de l'opération sur l'environnement et des mesures d'évitement et de réduction associées. **Des précisions (sous forme de compléments ou d'actualisation à l'étude d'impact) devront être apportées notamment lors de la phase de réalisation de la ZAC et des démarches réglementaires ultérieures.**

...

Selon les préconisations figurant au dossier, le diagnostic initial devra être consolidé par une seconde campagne de mesure, la réalisation d'un **plan de gestion** associé et une **Analyse des Risques Résiduels** pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel projeté.

L'étude d'impact nécessite donc d'être complétée par une synthèse des principaux résultats d'analyse des pollutions diagnostiquées, par une évaluation des impacts des pollutions (qu'elles soient résiduelles ou non) sur les futurs occupants conformément à la méthodologie en vigueur applicable aux sites et sols pollués ainsi que par la démonstration de l'absence de risque sanitaire pour les futurs occupants.

La MRAe recommande au porteur de projet de clarifier la conformité des sols avec les usages projetés, de définir via un plan de gestion les modalités de contrôle et de suivi des travaux de dépollution des sols, de préciser et de garantir dans le temps les restrictions d'usage liées aux sols pollués, et de justifier la localisation des établissements et espaces extérieurs accueillant des populations sensibles (crèche, aire de jeu pour enfants, potagers privatifs et partagés etc). La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS pour consolider le projet sur ce point, constitutif d'un enjeu particulièrement fort pour la réalisation du projet.

Gestion des eaux souterraines et superficielles

...

Le volume d'eau usée généré par le projet n'est pas évalué. **La MRAe recommande de réaliser une évaluation le volume des eaux usées à l'échelle du projet et de démontrer la capacité à y faire face, en particulier dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.**

...

Dans le cadre du projet de ZAC, la gestion des eaux pluviales se fera sur un principe aérien de ruissellement, d'infiltration voire d'évaporation sur les espaces publics. Les eaux de ruissellement des espaces privés (lots) seront régulées à la parcelle. Pour les autres projets hors ZAC, la gestion des eaux pluviales reste à définir.

La MRAe recommande aux différents porteurs de projet de compléter le dossier sur ce point, en précisant les solutions techniques envisagées en lien avec les mesures proposées à l'échelle du projet global d'aménagement en cohérence avec la gestion du risque de submersion marine.

Le dossier rappelle les principes de base de prévention des **pollutions accidentelles** du milieu, qui seront repris dans la charte de chantier propre et le cahier des prescriptions de la ZAC (zone de stationnement, bacs de rétention, gestion des déchets, etc.). Par ailleurs, le projet intègre des mesures spécifiques de

prévention du risque de pollution liés aux travaux de **renaturation du canal de la Moulinette** (mesures MR2). **La MRAe recommande que soient apportés à l'étude d'impact des compléments ou des actualisations en fonction de la nature de ces travaux, non définis à ce stade du projet.**

Gestion de la ressource en eau potable

Le site d'étude est en-dehors d'une aire de captation de l'eau potable. Le bassin hydrographique est classé en zone de répartition des eaux (ZRE)⁶. L'alimentation en eau potable est assurée par la Charente et des forages. La ville de La Rochelle est tout particulièrement marquée par un fort déséquilibre entre la ressource et les prélèvements réalisés notamment en période estivale. Une étude en cours permettra, selon le dossier, de vérifier la capacité de la ressource à couvrir les besoins à l'échelle de l'agglomération, intégrant les opérations futures⁷. Un possible déficit de la ressource est estimé à l'horizon 2030 sur le secteur.

Les besoins en eau potable généré par le projet sont estimés, en première approche, à 76 m³/jour, sur la base de ratios nationaux (150 l d'eau par personne/jour pour les usages domestiques). Le dossier précise que les besoins seront déterminés en fonction de l'avancement de chaque îlot lors des études opérationnelles.

A ce stade, l'étude d'impact ne permet donc pas de disposer d'une vision globale du projet et de ses impacts environnementaux sur la ressource en eau du territoire. **La MRAe recommande d'évaluer, en phase de réalisation de la ZAC, les besoins en eau à l'échelle du projet au regard de la ressource disponible sur le territoire.**

Risques de submersion marine et d'inondation

Le site de projet est partiellement soumis aux aléas de **submersion marine et d'inondation** identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Littoraux de La Rochelle (PPRL), suivant les prévisions de surcote marine similaire à la tempête Xynthia avec une élévation supplémentaire de 20 à 60 cm (cf. p. 287 Figure 239). Le site est également concerné par un risque élevé de remontée de nappes phréatiques et un risque fort de gonflement des sols argileux.

Le risque de submersion rend une partie du site inconstructible pour l'habitation, imposant ainsi une implantation raisonnée du bâti dans une emprise réduite.

Le projet de ZAC a été positionné en dehors de la zone submersible. Selon les études de modélisation des aléas, ce secteur est entièrement hors aléas et constructible sans aucune prescription. La partie Ouest (parking silo Jean Moulin) présente une vulnérabilité face aux risques tout en conservant une capacité constructive sous prescriptions.

Par ailleurs, le projet prévoit le creusement du parc qui servira de zone d'expansion des crues en cas de submersion, tout en contribuant à la régulation des eaux pluviales. Les matériaux extraits de ce déblai seront ensuite réutilisés sur site pour rehausser les zones constructibles, de manière à positionner les rez-de-chaussées hors d'eau.

Selon le dossier, des points de fragilité ont toutefois été identifiés. Les secteurs les plus sensibles sur la partie Est (projet de ZAC) sont situés dans la pointe Nord du site et au niveau de la Ferme de la Prée Foyer. Comme rappelé ci-dessus, la réalisation du parking silo est par ailleurs envisagée en zone d'aléa fort.

Les principes de réduction de la vulnérabilité du projet face au risque d'inondation envisagés nécessitent d'être détaillés (transparence hydraulique du parking, impacts éventuels sur des tiers, localisation des nouvelles constructions, surélévation de bâtiments, modalités de mise en sécurité des habitants en cas de crue par exemple). **La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur ces points dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC, en privilégiant dans les études (notamment hydrauliques) une approche globale à l'échelle de l'ensemble du projet.**

Milieu naturel

Bien que située en dehors de tout zonage de protection, l'aire d'étude est en interaction, par le cheminement des eaux pluviales, avec plusieurs sites marins protégés.

...

Un **suivi de chantier** sera réalisé par un écologue, notamment pour identifier et baliser les éventuels nouveaux sites de reproduction d'espèces d'insectes patrimoniaux établis pendant la phase du chantier de construction (MS1).

L'étude conclut à des **incidences résiduelles non significatives** pour les espèces et leurs habitats.

La MRAe recommande de consolider la démarche d'évitement, de réduction et de compensation proposée au stade de la réalisation de la ZAC pour tenir compte d'une éventuelle modification du milieu naturel.

Les risques sanitaires associés aux nuisances atmosphériques et sonores

Le projet d'aménagement va impliquer une densification de la population sur le périmètre du projet. Deux **sites vulnérables** sont recensés dans la bande d'étude, le Lycée René Josué Valin, site pré-existant, et la future crèche créée par le projet (cf. p. 468 Figure 349).

Concernant la **qualité de l'air**, la majorité des bâtiments localisés sur le site de l'ancien Parc des Expositions présente des traces d'**amiante** selon un rapport de l'Apave (non fourni en dossier). Leur démolition pourrait entraîner la libération d'amiante sur le site. Le dossier mentionne, sans autre précision, que les travaux de démolition devront être conformes aux recommandations en vigueur (cf. p. 322). **La MRAe recommande de préciser, en phase de réalisation de la ZAC, les modalités de repérage de l'amiante mises en place avant démolition ainsi que les garanties apportées pour éviter et/ou mesurer les éventuelles dispersions de fibres d'amiante. La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS compte-tenu de la situation près d'un site sensible (lycée) et de l'importance des bâtiments concernés.**

Par ailleurs, le site est potentiellement soumis à des pollutions atmosphériques liées au **trafic routier**. Selon la campagne de mesures menée en avril 2025, les avenues Jean-Paul Sartre et Jean Moulin constituent actuellement les principales sources d'émissions polluantes. Aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est relevé. Les valeurs mesurées actuellement sur le site sont toutefois légèrement supérieures à la recommandation de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS).

A l'horizon 2030, le projet entraîne, selon les simulations, une augmentation globale des émissions par rapport au scénario sans projet (environ +4 %). Les augmentations et les concentrations d'émissions de NO₂ les plus importantes sont observées au droit des axes routiers, notamment sur les rues de Jars et Henri Barbusse, qui desserviront l'un des deux futurs parkings silo, et sur les avenues Jean Moulin et Jean Paul Sartre.

L'évaluation des risques sanitaires figurant en dossier démontre que le projet entraîne de très faibles variations des concentrations en NO₂ au droit des **sites vulnérables** précités. Aucun dépassement des recommandations OMS n'est observé au droit de ces sites.

A ce stade du projet, plusieurs types d'actions sont préconisées par l'étude Air et Santé pour limiter la pollution atmosphérique à la source, notamment dans les transports (conditions de circulation et circuits de mobilité douce ou/et des transports publics) et dans le secteur résidentiel (création de "zone tampon", occlusivité/discontinuité des volumes et variation des hauteurs du premier front bâti, réduction de l'introduction de polluants extérieurs dans les logements par le positionnement des prises d'air neuf ou le dimensionnement des ventilations double flux etc). **La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'appréhender plus précisément l'impact des nouveaux bâtis sur la dispersion locale des polluants et sur les mesures associées pour réduire l'exposition des populations, en particulier celles situées dans le premier front bâti le long des axes routiers à fort trafic.**

...

Le dossier apporte plusieurs recommandations visant à garantir une propagation ou un impact minimum du bruit, comme des préconisations constructives (marge de recul, adaptation de la hauteur et de la position des bâtiments, configuration des pièces de vie etc.) et/ou des mesures de réduction à la source (aménagement du tracé des voies visant à réduire les vitesses automobiles, enrobés acoustiques des voiries, écrans phoniques etc.). **La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'apprécier les incidences sonores à l'échelle des opérations immobilières concernées et de définir des mesures d'évitement et de réduction envisagées en fonction de la configuration et de la morphologie des projets immobiliers concernés.**

Par ailleurs, un complément à l'étude acoustique devra être envisagé, après la livraison des opérations immobilières concernées, afin d'identifier d'éventuels écarts par rapport à la modélisation et de prévoir, le cas échéant, des actions correctives sur le projet urbain.

Concernant les **nuisances sonores potentielles liés aux activités futures**, le dossier souligne qu'en l'absence de données précises à ce stade du projet, l'impact sonore lié aux équipements et activités ne peut être quantifié pour l'environnement voisin (en particulier les systèmes de chauffage ventilation climatisation). **La MRAe recommande que les effets sonores et les mesures de réduction associées soient précisées en phase de réalisation de la ZAC dès lors que les caractéristiques techniques des équipements ou activités spécifiques seront connues.**

En phase de réalisation de la ZAC, le **chantier** va générer des nuisances pour les riverains et les personnes travaillant à proximité des zones de travaux, notamment liées un accroissement de la circulation sur les voiries existantes et aux travaux de démolition/construction des bâtiments. Le projet préconise un ensemble de mesures tendant à minimiser les nuisances pour les riverains (accès sécurisé, limitation de l'emprise du chantier, gestion des déchets, périodes des travaux etc). Un plan de circulation sera notamment mis en place pour chacune des phases de travaux aux points les plus sensibles (accès au lycée René Josué Valin via la rue Henri Barbusse). **Pour une bonne information du public, ces mesures méritent d'être précisées dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC (phasage des travaux, secteurs d'implantation possible des zones d'installation de chantier et de stockage de matériaux, itinéraires d'accès aux chantiers etc.).**

Insertion paysagère et architecturale

Le paysage reste fragmenté entre espaces imperméabilisés, espaces naturels et urbains. Il présente des repères visuels forts : alignements d'arbres et arbres isolés, tous protégés⁹, et le *Canal de la Moulinette*, peu mis en valeur d'un point de vue paysager.

...

Le cahier de prescription urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC intégrera des prescriptions relatives à la composition architecturale et aux hauteurs de construction en cohérence avec le plan-guide qui prévoit une diversité des profils bâtis (du R+2 au R+6 avec une émergence en R+7 au Nord). Toutefois, le dossier ne permet pas de connaître précisément les procédés constructifs et architecturaux des opérations à venir et d'appréhender les effets visuels qui en résulteront, en particulier les effets de verticalité. **La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact, en particulier par des photomontages, permettant au grand public d'appréhender les différents projets immobiliers et le projet urbain dans sa globalité sur l'ensemble du projet.**

Mobilités et déplacements

La MRAe recommande d'étayer l'étude d'impact sur l'ensemble de ces projets de mobilité dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC pour une meilleure compréhension de ce volet du projet par le grand public.

Potentiel énergétique et adaptation au changement climatique

Le site du futur projet des Salines est traversé par le réseau de chaleur urbain *Villeneuve les Salines*. Selon le dossier, le réseau de chaleur actuel serait en mesure de raccorder un nouveau quartier de logements neufs sur le site des Salines, sans qu'il soit nécessaire d'installer une chaufferie supplémentaire. Cette possibilité est en cours de vérification dans le cadre du schéma directeur 2030/2040, en cours d'élaboration.

Selon l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables réalisée en mars 2025, plusieurs types d'énergies renouvelables montrent toutefois un certain potentiel, notamment les réseaux de chaleur, l'énergie solaire, la géothermie sur sondes et la biomasse pour la récupération de chaleur à l'échelle du logement ou du bâtiment. **La MRAe recommande de compléter, le cas échéant, l'étude d'impact sur ce point dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.**

Basée sur une étude bioclimatique des formes urbaines, la stratégie constructive de la ZAC vise notamment à encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et des formes urbaines adaptées. Selon le dossier, le Cahier de Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementale précisera l'approche intégrée et durable de la densification du quartier, portée par le porteur de projet. **La MRAe recommande d'apporter des compléments permettant d'appréhender les caractéristiques bioclimatiques des futures constructions en phase de réalisation de la ZAC.**

...

4.3.2. La réponse à l'avis de la MRAe

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle a répondu aux questionnements et demandes de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Page 3 sur 15

1 Préambule

Le présent document a pour objectif de répondre point par point aux recommandations émises par la MRAe dans son avis du 18 septembre 2025, portant sur l'évaluation environnementale :

- Du réaménagement du secteur des Salines, composé de plusieurs projets portés par des maîtres d'ouvrages différents : création d'une ZAC à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, réalisation d'un parking silo, réaménagement d'infrastructures, création d'un parc public, renaturation du canal et de la clairière de la Moulinette.
- Et de la mise en compatibilité du PLUi dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la future ZAC.

Ces recommandations et les réponses sont reprises ci-dessous point par point.

Nous rappelons ici que les différents projets décrits dans l'étude d'impact sont à des niveaux d'avancement très divers. L'analyse qui en est faite permet d'avoir une vision globale de l'évolution du quartier, mais peut encore manquer de précisions à ce stade.

Comme demandé à l'article L122-1-1 III du code de l'environnement, l'étude sera actualisée en tant que de besoin à chaque nouvelle étape des projets (réalisation de la ZAC, demandes d'autorisations d'urbanisme le cas échéant, ...). Y seront précisés : les évolutions des projets, les nouveaux éléments de diagnostic éventuels, et les impacts résultant de ces évolutions.

Ainsi, les caractéristiques du projet de ZAC sont décrites au stade de la **création** de ZAC. A ce stade, le plan guide définit les ambitions du maître d'ouvrage, et les grands principes d'organisation spatiale et urbaine, en les illustrant par des intentions ou images de référence. Le plan guide apporte un cadre avec des principes structurants, il est donc flexible et évolutif.

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, c'est le dossier de réalisation qui viendra figer le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ainsi que le programme des équipements publics. Il prendra en compte les résultats de la concertation, et des consultations des services (par exemple, l'architecte des bâtiments de France).

Lors de cette phase, des diagnostics complémentaires seront réalisés, afin de parfaire la connaissance du site, mais aussi de prendre les dispositions qui s'imposent en application de la démarche éviter-réduire-compenser et dans le respect de l'équilibre budgétaire du projet.

Les études relatives à la réalisation de ZAC seront menées par un aménageur, en cours de désignation. Cependant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), initiatrice de la procédure, continuera à maîtriser la qualité des interventions urbaines en tant que Concédant, au travers du suivi du traité de concession d'aménagement, des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) et de la validation du programme des équipements publics.

2 Recommandations de l'autorité environnementale et réponses

2.1 Pollution terrestre et risques sanitaires associés

La MRAe recommande au porteur de projet de clarifier la conformité des sols avec les usages projetés, de définir via un plan de gestion les modalités de contrôle et de suivi des travaux de dépollution des sols, de préciser et de garantir dans le temps les restrictions d'usage liées aux sols pollués, et de justifier la localisation des établissements et espaces extérieurs accueillant des populations sensibles (crèche, aire de jeu pour enfants, potagers privatifs et partagés etc.). La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS pour consolider le projet sur ce point, constitutif d'un enjeu particulièrement fort pour la réalisation du projet.

L'étude réalisée par HPC Envirotec, et mise en annexe de l'étude d'impact, avait pour objectif de réaliser un premier diagnostic de la qualité du sous sol et la définition des exutoires des matériaux à excaver, **en vue de la réalisation d'une opération de logements collectifs sans sous sol avec des usages tertiaires et sensibles (crèche, garderies) au rez-de-chaussée.**

Elle prend donc bien en compte les usages projetés, qui ne sont toutefois pas localisés à ce stade.

Ce diagnostic fait apparaître la présence :

- Dans les sols, de quatre sources de pollutions potentielles autour des anciens ouvrages de stockages de fioul domestique et des dispositifs de prétraitement des eaux pluviales ;
- Dans l'air du sol : présence de composés organo-halogénés volatils (COHV), dont l'origine n'est pas identifiée à ce stade ;
- Dans les eaux souterraines : parmi le cortège de substances recherchées, seul les polychlorobiphényles (PCB) et le zinc sont décelés en amont du site et en limite de quantification analytique.

Sur cette base, et compte tenu du programme envisagé, le bureau d'étude émet des recommandations relatives au traitement des ouvrages et de la pollution en hydrocarbures, et à l'évacuation des terres souillées.

Il préconise la réalisation de diagnostics complémentaires lors de l'évacuation des ouvrages (vérification de l'état résiduel des sols au droit de ces structures), ainsi qu'une nouvelle campagne de mesure de l'air du sol. Un plan de gestion devra également être réalisé. Il prendra en compte la localisation exacte des différents programmes, et en particulier ceux devant accueillir des populations sensibles.

Ainsi, lors des études opérationnelles qui seront menées une fois l'aménageur désigné, une nouvelle campagne de mesures sera réalisée. Elle sera demandée dans le cadre du futur traité de concession d'aménagement qui liera la CdA à l'aménageur. Elle permettra d'établir un état initial du site (air, eau, sol et air intérieur des bâtiments voisins avec l'accord des propriétaires et occupants) et une stratégie détaillée vis-à-vis des éventuels polluants dès la phase de conception. Le projet prendra compte des résultats de cette campagne de mesures pour affiner la stratégie de déblai/remblai, la mise en œuvre des constructions, voire repositionner les programmes du projet.

Un plan de gestion sera réalisé afin de valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté. Les mesures préconisées par le plan de gestion seront respectées, y compris les modalités d'application lors de la phase du chantier. Un protocole de gestion des émissions de la phase chantier pourra comporter des mesures de composés volatils et de poussières et entraîner l'arrêt du chantier en cas de dépassements de seuils sanitaires établis définis au stade opérationnel. Le calendrier de travaux devra être adapté aux périodes de vacances scolaires pour le retrait des matériaux les plus polluants.

Enfin, une Analyse des Risques Résiduels sera réalisée pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté.

2.2 Gestion des eaux souterraines et superficielles

La MRAe recommande de réaliser une évaluation le volume des eaux usées à l'échelle du projet et de démontrer la capacité à y faire face, en particulier dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.

Les eaux usées proviendront essentiellement des constructions :

- dans la future ZAC
- dans le secteur des concessionnaires automobiles

Les autres projets ne comporteront pas ou peu de toilettes et sanitaires.

Le programme du projet d'évolution du « secteur des concessionnaires » n'est pas connu, il n'est donc pas possible à ce stade d'estimer les volumes en jeu. Ce calcul sera fait dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact relative au projet qui sera défini à terme sur ce site, en cas de mutation urbaine.

Pour ce qui concerne la future ZAC :

La programmation (540 logements, 500 m² de commerces, 1000 m² de locaux tertiaires) permet d'estimer le volume produit à environ : 195 m³/jour.

La Direction Assainissement de la CdA estime que les réseaux actuels (canalisation et station d'épuration) sont en capacité de gérer ces effluents (cf. courrier en annexe).

La MRAe recommande aux différents porteurs de projet de compléter le dossier sur ce point (gestion des eaux pluviales), en précisant les solutions techniques envisagées en lien avec les mesures proposées à l'échelle du projet global d'aménagement en cohérence avec la gestion du risque de submersion marine.

Ces compléments seront apportés dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact relative aux différents projets.

Nous pouvons toutefois rappeler que la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, via sa compétence en matière de gestion des eaux pluviales, sera amenée à donner son accord sur les différents projets.

Or, la CdA mène depuis plusieurs années une politique ambitieuse en privilégiant une gestion vertueuse des eaux pluviales, via la mise en œuvre de bonnes pratiques permettant de réduire le risque inondation à l'aval, pratiques qui sont précisées dans le règlement du service Eaux Pluviales : désimperméabilisation des sols, gestion à la parcelle, déconnexion du réseau, infiltration privilégiée. Pour tout projet, la gestion d'une pluie centennale à la parcelle sans rejet vers le domaine public doit être étudiée. Ces mesures permettront de limiter la charge sur les réseaux urbains et une réduction des volumes d'eau à traiter.

Des solutions techniques sont proposées dans un guide technique sur la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements, à destination des maîtres d'ouvrages et des concepteurs : <https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/12424067/Guide+Technique+2021/6e370e66-8aaa-4c22-beff-f5c2ed95f661?version=1.2>

Les enjeux :



Figure 1 - Les enjeux de la gestion intégrée des eaux pluviales – source : guide technique sur la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, Communauté d'Agglomération de La Rochelle

De plus, le projet de ZAC ne prévoit aucun ouvrage enterré (cave, parking) et promeut une végétalisation la plus importante possible sur espace privé comme sur espace public. La gestion aérienne des eaux pluviales permettra de créer cette végétalisation par des solutions de traitement moins ouvragées et plus pédagogiques. Dans les lots privés, une recherche d'innovation sera à développer aussi bien dans les cœurs d'îlots qu'à l'échelle du bâtiment pour la gestion des eaux pluviales, toujours au plus près du point de chute. Une attention particulière sera portée au temps de séjour des eaux de pluie dans les ouvrages, qui doit être inférieur à 5 jours pour limiter le risque de développement des larves de moustique tigre.

Travaux de renaturation du canal de la Moulinette : La MRAe recommande que soient apportés à l'étude d'impact des compléments ou des actualisations en fonction de la nature de ces travaux, non définis à ce stade du projet.

Le projet de renaturation du canal n'est pas défini à ce jour. Comme tous les aménagements de la ZAC, ce projet sera suivi par les services de la CdA et devra faire l'objet de validations de la CdA en tant que Concédant et au titre de sa compétence GEMAPI. Celle-ci sera attentive aux mesures envisagées pour réduire le risque de pollution des eaux lors des travaux. Ces mesures, ainsi que les éventuels impacts résiduels, seront précisées lors d'une prochaine actualisation de l'étude d'impact.

2.3 Gestion de la ressource en eau potable

La MRAe recommande d'évaluer, en phase de réalisation de la ZAC, les besoins en eau à l'échelle du projet au regard de la ressource disponible sur le territoire.

Comme pour les eaux usées, les projets qui induiront une consommation en eau potable sont :

- la future ZAC
- le réaménagement du secteur des concessionnaires automobiles

La consommation est dépendante des mesures qui seront imposées aux promoteurs et bailleurs. Il est à noter qu'une dimension innovation sera également recherchée dans le travail de conception de la ZAC à l'échelle des bâtiments, en particulier sur les sujets de la réutilisation des eaux de pluie, voire des eaux grises.

Les besoins seront donc évalués lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

2.4 Risques de submersion marine et d'inondation

Principes de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation : La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur ces points dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC, en privilégiant dans les études (notamment hydrauliques) une approche globale à l'échelle de l'ensemble du projet.

Ces études seront menées en phase pré opérationnelle, et permettront d'orienter les projets de façon à éviter / limiter l'impact sur l'aléa, et à augmenter la résilience du quartier. Elles seront intégrées dans les actualisations de l'étude d'impact.

2.5 Milieu naturel

La MRAe recommande de consolider la démarche d'évitement, de réduction et de compensation proposée au stade de la réalisation de la ZAC pour tenir compte d'une éventuelle modification du milieu naturel.

Le sujet de la biodiversité sera effectivement pris en compte dans les études à venir, avec l'objectif de réduire au minimum les impacts sur les milieux et les espèces, voire d'améliorer la situation actuelle (en particulier avec la renaturation de la Moulinette), et en créant des milieux propices à la nature en ville. Un état initial du site et ses enjeux ont été expertisés par le bureau d'étude SCE. Au regard des impacts éventuels, des mesures sont envisagées et seront précisées dans les prochaines actualisations de l'étude d'impact.

2.6 Risques sanitaires associés aux nuisances atmosphériques et sonores

La MRAe recommande de préciser, en phase de réalisation de la ZAC, les modalités de repérage de l'amiante mises en place avant démolition ainsi que les garanties apportées pour éviter et/ou mesurer les éventuelles dispersions de fibres d'amiante. La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS compte-tenu de la situation près d'un site sensible (lycée) et de l'importance des bâtiments concernés.

La démolition des bâtiments localisés sur le site sera précédée d'un Repérage Amiante Avant Démolition et les déconstructions seront réalisées dans les règles de l'art, suivies par les organismes compétents et conformes aux recommandations de la CNAMTS, des CARSAT-CRAM, des guides spécifiques et des directives de l'inspection du travail.

Les modalités opérationnelles concernant l'évacuation de l'amiante seront définies ultérieurement. La CdA sera attentive à la protection des riverains et plus particulièrement aux populations sensibles en phase travaux, qui pourra se tenir en période de vacances scolaires. Ces mesures seront précisées dans les prochaines actualisations de l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'appréhender plus précisément l'impact des nouveaux bâtis sur la dispersion locale des polluants et sur les mesures associées pour réduire l'exposition des populations, en particulier celles situées dans le premier front bâti le long des axes routiers à fort trafic.

Cette étude sera faite et intégrée à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'apprécier les incidences sonores à l'échelle des opérations immobilières concernées et de définir des mesures d'évitement et de réduction envisagées en fonction de la configuration et de la morphologie des projets immobiliers concernés.

Cette étude sera faite et intégrée à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Par ailleurs, un complément à l'étude acoustique devra être envisagé, après la livraison des opérations immobilières concernées, afin d'identifier d'éventuels écarts par rapport à la modélisation et de prévoir, le cas échéant, des actions correctives sur le projet urbain.

Cette étude pourra faire partie des mesures de suivi qui seront préconisées par l'étude d'impact actualisée au stade réalisation.

La MRAe recommande que les effets sonores et les mesures de réduction associées soient précisées en phase de réalisation de la ZAC dès lors que les caractéristiques techniques des équipements ou activités spécifiques seront connues.

Les impacts sonores potentiels des équipements sont liés aux futurs bâtiments. L'étude sera faite au stade de la réalisation de ZAC en fonction du degré de connaissance disponible à ce moment concernant les projets privés.

Ces études seront demandées, via le Cahier des charges de Cession de Terrain), aux futurs constructeurs.

Nuisances en phase chantier : Pour une bonne information du public, ces mesures méritent d'être précisées dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC (phasage des travaux, secteurs d'implantation possible des zones d'installation de chantier et de stockage de matériaux, itinéraires d'accès aux chantiers etc.).

Ces mesures de réduction des nuisances (poussières, bruit) seront effectivement précisées lors de l'actualisation de l'étude d'impact au stade réalisation de la ZAC. Tout au long de la phase réalisation des aménagements et des constructions, une communication sera réalisée auprès des habitants et usagers pour une bonne compréhension des travaux à venir et en cours.

2.7 Insertion paysagère et architecturale

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact, en particulier par des photomontages, permettant au grand public d'appréhender les différents projets immobiliers et le projet urbain dans sa globalité sur l'ensemble du projet.

Pour rappel, le futur aménageur de la ZAC réalisera les espaces communs de la ZAC, alors que les projets de bâtiments seront sous maîtrise d'ouvrage des acquéreurs de parcelle.

Bien que des orientations soient d'ores et déjà définies pour cadrer les futures constructions, celles-ci ne sont pas encore connues à ce stade (forme, hauteur, architecture, ...).

Sur la base des orientations et études de capacité faites pour le plan guide, des croquis d'ambiance ont été réalisés, qui donnent, à titre illustratif non contractuel, un aperçu de ce que pourra être le paysage urbain dans le futur quartier.



Figure 2 - Perspective sur le futur parc des Salines après aménagement- Source : Atelier Georges



Figure 3 - Perspective sur l'avenue Jean Paul Sartre avant et après aménagement - Source : Atelier Georges / Google Street view

*Quartier des Salines – La Rochelle (17)
Mémoire de réponse à l'avis n°2025APNA147 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en date du 18 septembre 2025*



Figure 4- Perspective sur le square central avant et après aménagement- Source : Atelier Georges



Figure 5 – Le cône de vue préservé vers la gare avant et après aménagement- Source : Atelier Georges

Quartier des Salines – La Rochelle (17)
Mémoire de réponse à l'avis n°2025APNA147 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en date du 18 septembre 2025



Vue projet (quartier Les Salines et parking silo Jean Moulin) depuis la passerelle Joséphine Baker



Vue actuelle depuis la passerelle Joséphine Baker

Figure 6 – Vue sur le pôle d'échange multimodal et le futur parking silo depuis la passerelle Joséphine Baker avant et après aménagement - Source : Atelier Georges

Quartier des Salines – La Rochelle (17)

Mémoire de réponse à l'avis n°2025APNA147 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en date du 18 septembre 2025



Figure 7 – Vue d'ensemble du quartier avant et après aménagement (capacité) - Source : Atelier Georges et Google Earth

Quartier des Salines – La Rochelle (17)
Mémoire de réponse à l'avis n°2025APNA147 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en date du 18 septembre 2025

2.8 Mobilités et déplacements

La MRAe recommande d'étayer l'étude d'impact sur l'ensemble de ces projets de mobilité dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC pour une meilleure compréhension de ce volet du projet par le grand public.

Le sujet des trafics routiers et des autres mobilités sera retravaillé lors des phases ultérieures des projets. Il sera détaillé lors des futures mises à jour de l'étude d'impact. Les impacts et mesures d'évitement et de réduction seront précisés.

2.9 Potentiel énergétique et adaptation au changement climatique

La MRAe recommande de compléter, le cas échéant, l'étude d'impact sur ce point dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.

L'étude de potentiel des énergies renouvelables faite dans le cadre de l'étude d'impact a permis de déterminer les ressources disponibles sur le site.

Les études de faisabilité technico-économiques restent à faire, et la stratégie énergétique du projet de ZAC sera précisée au stade de la réalisation.

La MRAe recommande d'apporter des compléments permettant d'appréhender les caractéristiques bioclimatiques des futures constructions en phase de réalisation de la ZAC.

Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales sera fait au stade de la réalisation de ZAC. Il comportera des prescriptions et recommandations relatives à la conception bioclimatique des futures constructions, afin que celles-ci s'inscrivent dans l'objectif d'un quartier Bas Carbone.

Ces mesures seront précisées dans l'étude d'impact actualisée, puisqu'elles permettront d'évaluer les impacts résiduels du projet.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

**NOTE TECHNIQUE DE LA DIRECTION ASSAINISSEMENT
EN REPONSE A LA REMARQUE DE LA MRAe SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES
SALINES A LA ROCHELLE ET SUR LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLUi du 18 septembre 2025**

Pour faire suite à l'avis de la MRAE sur le projet d'aménagement du secteur **Les Salines à La Rochelle** (17) et sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet de la CDA de La Rochelle, je vous propose les éléments, ci-dessous, établis par la Direction Assainissement, le 8 octobre 2025.

Remarque de la MRAE :

« Concernant la gestion des réseaux d'eaux usées, elles sont envoyées vers la station d'épuration de Port-Neuf. Selon le dossier, cette station d'épuration présente une marge suffisante pour accepter les effluents d'eaux usées domestiques des opérations d'urbanisme prévues et autorisées. Le volume d'eau usée généré par le projet n'est pas évalué. La MRAe recommande de réaliser une évaluation du volume des eaux usées à l'échelle du projet et de démontrer la capacité à y faire face, en particulier, dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC. »

Réponse du service Station d'Épuration de la Direction Assainissement :

Le principal paramètre dimensionnant, pour les stations d'épuration, est la **charge organique journalière reçue** par les stations d'épuration.

Le tableau, ci-dessous, présente la **charge organique disponible des stations d'épuration après intégration des OAP créées et modifiées** et le pourcentage de charge organique supplémentaire générée par les OAP (détail des calculs dans la modification du PLUi n°2).

Le projet de la ZAC des Salines fait partie du renouvellement urbain et n'est pas intégré dans les OAP. Il comprend 540 logements, 500 m² de commerces et 1000 m² de locaux tertiaires, ce qui représente environ une charge organique supplémentaire de 81 kg de DBO5/j sur la station d'épuration de la Rochelle soit 0,6% de charge supplémentaire par rapport à la charge organique nominale. La charge organique restante sera donc de 34,8% avec toutes les OAP créées et modifiées.

Aussi, la station d'épuration de la Rochelle est apte à recevoir et à traiter les eaux usées de la ZAC des Salines.

STEP (Station d'épuration)	STEP : Charge organique actuelle en kg DBO5/l (charge organique entrante moy sur 10 ans)	Charge organique supplémentaire en kg DBO5/l (après intégration OAP)	Charge organique future en kg DBO5/l (après intégration OAP)	Charge organique nominale (kg DBO5/l)	% charge orga moy sans OAP sur 10 ans /o à charge organique nominale	% charge orga moy avec OAP sur 10 ans /o à charge organique nominale	Charge organique disponible (en %) après intégration OAP	Augmentation charge organique avec intégration OAP
LA ROCHELLE	8 182,20	599,25	8 781,45	13 600	60,16%	64,6%	35,4%	4,41%

D'autre part, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées, adopté en 2022, a ciblé la nécessité de travaux pour augmenter les capacités de traitement de 3 stations d'épuration sur le territoire de la CDA dont celle de la Rochelle à moyen terme. Les études sont en cours.

5. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET LA CONSULTATION

5.1. La consultation du dossier d'enquête publique par voie dématérialisée

5.1.1. La consultation du dossier par voie dématérialisée

Pour rappel, le dossier d'enquête publique était consultable en version numérique sur le site Internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>), et ce en continu durant la période d'enquête publique.

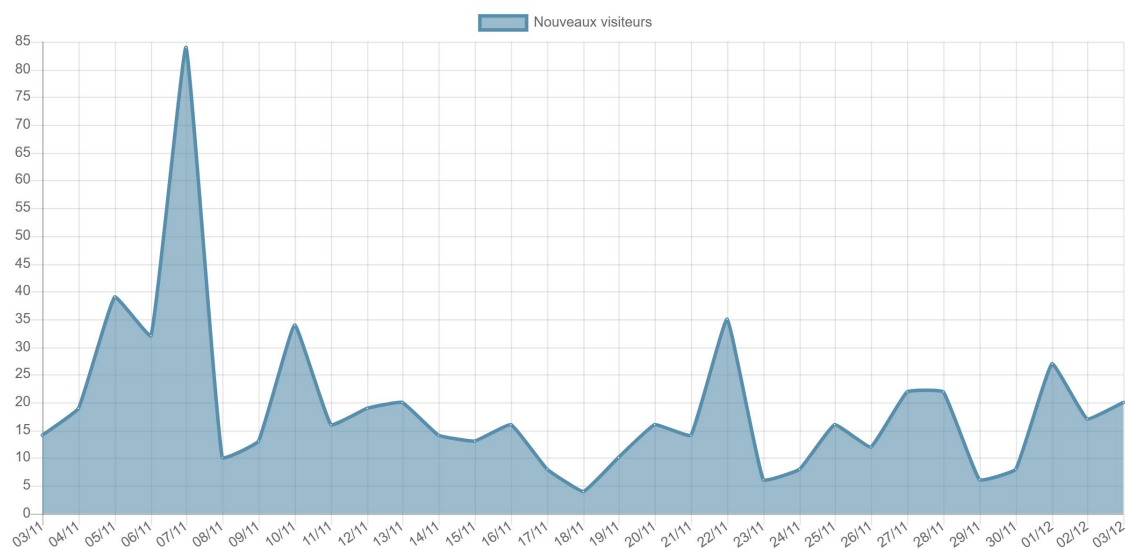
Ainsi, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 novembre 2025 au 03 décembre 2025, 594 visiteurs uniques se sont rendus sur le site Internet pour consulter le projet soumis à enquête publique.

Au vu du tableau ci-dessous, le vendredi 07 novembre fut le jour où plus de 80 visiteurs se sont connectés sur le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé ne permettant pas de connaître l'origine géographique des visiteurs (Département de résidence et/ou commune de résidence), il ne m'est pas possible d'apporter des précisions à ce niveau.

Nombre de nouveaux visiteurs

Total visiteurs uniques : 594



Source : Registre dématérialisé

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

5.1.2. Les documents consultés et téléchargés

Durant l'enquête publique, 169 visualisations de documents et 217 téléchargements de documents ont été enregistrés.

Nombre de téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête

Téléchargements : 217 Visionnages : 169
--

Document du dossier de l'enquête	Téléchargements	Visionnages
Arrêté d'ouverture d'enquête	8	2
Avis d'enquête publique	8	1
Actes administratifs		
A_SFPU_08_VFENQUETE_PUBLIQUE_DES_SALINES	11	8
CC_2024-09-26_11-salines_inscription_oaic	7	2
CC_2024-09-26_12-salines_modalites_concertation	8	5
CC_2024-11-14_plui_zac_salines_concertation	8	5
CC_2025-03-20_19-commune_de_la_rochelle_creation_zac_les_salines	15	18
CC_2025-03-20_20-commune_de_la_rochelle_operation_aménagement_secteur_des_salines	11	9
CM_2024-09-16_12-amengt_parc_expo_interet_com	9	8
CM_2025-03-10_Délibération Les Salines phase réalisation signée	9	3
Avis MRAe		
25813_Les_Salines_memoire de réponse avis MRAE	11	10
NOTE TECHNIQUE DE LA DIRECTION ASSAINISSEMENT POUR LES SALINES	8	4
P_2025_18092_Procedure commune ZAC LesSalines LaRochelle 17_version_signe	9	4
Déclaration de projet		
noticeMec-SalinesBaseEnquetePub_17102025	18	24
Etude d'Impact-RNT-annexes		
25813_Les_Salines_RNT_juin_2025	11	14
annexes		
Annexe 1_etude pollution HPCO	4	1
Annexe 2 DRAC La Rochelle parc expo_Centre Hospitalier_intention	3	1
Annexe 3_Milieux naturels_Impacts et Mesures_cda	4	1
Annexe 4_rapport_ca_la_rochelle_zac_des_salines_trafic	6	2
Annexe 5_Annexe V_Rapport chiropteres_O-GEO	4	1
Annexe 6_Air et Sante_AIREA	4	1
Annexe 7_Etude acoustique CRFEA	4	1
25813 EI Les salines_juin 2025	8	11
PPA		
20250617_LSN_CR_PPA	11	14
REPONSES PPA		
20250616_PPA_remarque techn CCI	3	3
20250616_PPA_retour CCI (supprimé)	0	1
Avis MEC_Les Salines_Octobre 2025	4	1

Document du dossier de l'enquête	Téléchargements	Visionnages
reunionPPASalines-Mec_17062025_F	11	14
TOTAUX	217	169

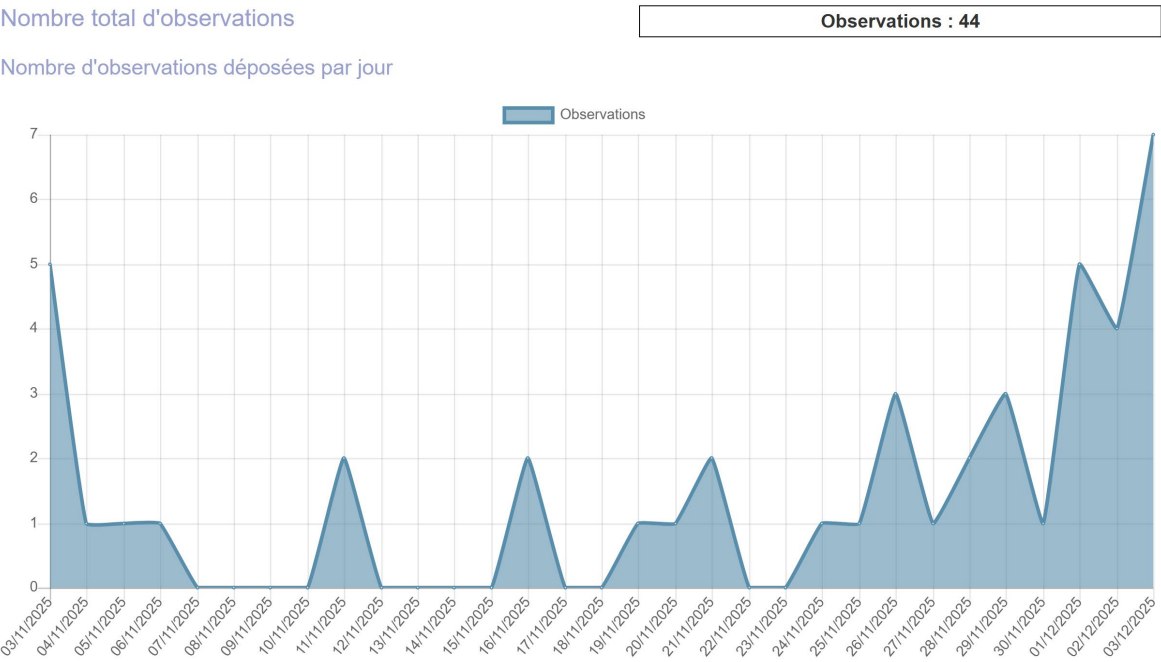
Source : Registre dématérialisé

5.2. Les contributions déposées par voie dématérialisée

5.2.1. Le nombre de contributions déposées

44 contributions ont été déposées par voie dématérialisée ; dont 44 sur le registre dématérialisé. Plus de 36% des contributions ont été déposées les trois derniers jours de l'enquête publique.

Parenthèse : 1 contribution déposée via l'adresse email était en fait un spam. Après vérification par les services du registre dématérialisé, cet email a été supprimé.



Source : Registre dématérialisé

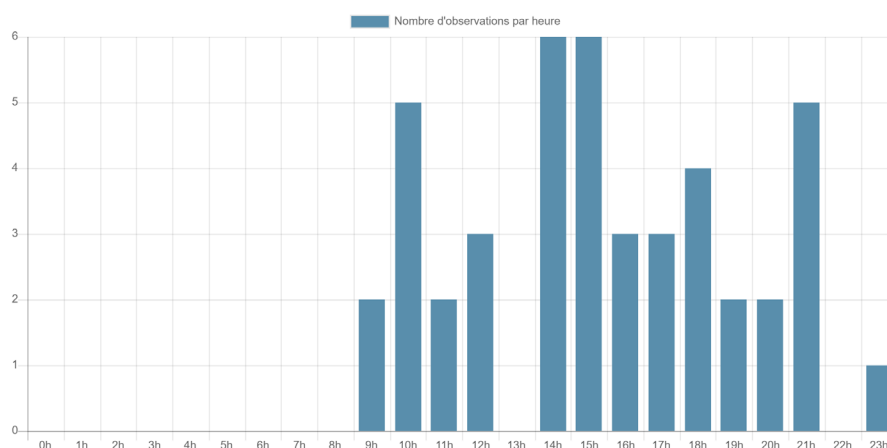
Nombre d'observations déposées par jour

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
03/11/2025 5	04/11/2025 1	05/11/2025 1	06/11/2025 1	07/11/2025 0	08/11/2025 0	09/11/2025 0
10/11/2025 0	11/11/2025 2	12/11/2025 0	13/11/2025 0	14/11/2025 0	15/11/2025 0	16/11/2025 2
17/11/2025 0	18/11/2025 0	19/11/2025 1	20/11/2025 1	21/11/2025 2	22/11/2025 0	23/11/2025 0
24/11/2025 1	25/11/2025 1	26/11/2025 3	27/11/2025 1	28/11/2025 2	29/11/2025 3	30/11/2025 1
01/12/2025 5	02/12/2025 4	03/12/2025 7				
TOTAUX par jour de la semaine						
11	8	12	3	4	3	3

Source : Registre dématérialisé

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Nombre d'observations déposées par tranche horaire de dépôt sur l'ensemble de l'enquête



Source : Registre dématérialisé

5.2.2. Le territoire de résidence des déposants

Lors du dépôt de leur(s) contribution(s), certains déposants ont mentionné leurs coordonnées (Nom et/ou adresse) ; d'autres n'ont cependant pas fait cette démarche, et sont donc restés anonymes.

Sur les 44 observations déposées par voie dématérialisée, 14 sont anonymes (soit 31,81%).

En s'appuyant sur les éléments communiqués, 61,36% des déposants, ayant décliné leur identité, résident sur la commune de La Rochelle ; et 6,81% sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

5.2.3. Les déposants et le dépôt des contributions

Parmi les déposants, certains n'ont déposé qu'une seule contribution ; d'autres en ont déposé plusieurs.

En s'appuyant sur adresse IP communiquée par le registre dématérialisé,

Identification des contributions	Déposants
1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37	HESBERT Jean
4	Anonyme
5	DUMAS Henri L'Association des propriétaires des Cottés Mailles
7-8-10-13-22	L'Association CAPRES AUNIS TURPEAU Michèle
9	Anonyme
11-12	Anonyme
14	CHUILLET Daniel
15	Stéphane
17	RIPPE Estelle
19	Anonyme
20	CLUZEAU Bernard
21	GRISARD Rémi
23	CAVAILLE Martine
27	Anonyme
29	CHICHARRO Cindy
30	ROFFE Nicolas
31-33	Association TOURS et ARCADES
32	RUIZ Christian
34	PRICELIUS Norbert
35	CAVELIER Jean Marie
36	THAUREAU Francis
38	SOURIAC Ghislaine
39-41	BAUNARD Emmanuel
40	BRUNEAU Alaïan
42	Anonyme
43	DEBOISE Dominique
44	Anonyme

Source : Registre dématérialisé

5.2.4. L'orientation des contributions déposées

44 contributions ont été déposées durant l'enquête publique ; certaines étant accompagnées de pièces jointes et/ou de liens.

Les deux tiers des déposants ont précisé, dans leurs contributions, être défavorables au projet. Un tiers ont émis des doléances mais ils n'ont pas précisé s'ils s'opposaient au projet.

Aucun déposant n'est favorable au projet.

5.3. La consultation du dossier d'enquête publique dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle

5.3.1. Rappel

Un accès informatique au dossier était possible dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux jours et heures d'ouverture de cette dernière. Le dossier d'enquête publique était consultable en version papier, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (siège de l'enquête publique) aux jours et heures d'ouverture de la collectivité territoriale ; et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle aux jours et heures d'ouverture de cette dernière.

5.3.2. La fréquentation dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle

Selon les informations collectées, aucune personne ne s'est déplacée, et n'a consulté le dossier d'enquête publique, dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

5.3.3. La fréquentation en dehors des permanences dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Selon les informations collectées, aucune personne ne s'est déplacée, et n'a consulté le dossier d'enquête publique, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

5.3.4. La fréquentation durant les permanences

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Sur la période du lundi 03 novembre 2025 (9h00) au mercredi 03 novembre 2025 (18h00),

Première permanence en date du lundi 03 novembre 2025

- 03 personnes, membres de L'Association des propriétaires des Cottes Mailles

Ces trois personnes ont exposé leurs doléances et leur projet oralement ; puis elles ont déposé leur dossier sur le registre dématérialisé (Observation n°5)

Deuxième permanence en date du vendredi 21 novembre 2025

- Pas de public
- Lors de cette permanence, un échange a eu lieu avec un agent communal du Service patrimoine naturel et transition écologique ; et ce afin d'évoquer le marais de Tasdon (Histoire et fonctionnement). Echange organisé par la Communauté d'Agglomération à ma demande.

Troisième permanence en date du mercredi 03 décembre 2025

- 1 personne

Cette personne a développé son argumentaire ; puis elle a déposé sa doléance sur le registre dématérialisé (Observation n°44)

Soit 2 personnes, en considérant les « 3 personnes » comme 1 personne (1 requête/observation)

5.4. Les contributions déposées dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle

5.4.1. Rappel

Afin de recevoir les observations, deux registres en version papier avaient été ouverts, l'un déposé dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et l'autre déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle. Il était également possible de déposer les observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

5.4.2. Les contributions déposées dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle

Aucune observation n'a été déposée dans le registre d'enquête publique, sis dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

Aucun courrier n'a été déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

5.4.3. Les contributions déposées dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Aucune observation n'a été déposée dans le registre d'enquête publique, sis dans les locaux de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Aucun courrier n'a été déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

5.5. Récapitulatif des contributions déposées

44 contributions ont été déposées durant l'enquête publique. Parmi,

- 44 contributions ont été déposées par voie dématérialisée
- 1 email a été envoyé mais il a été supprimé car il s'agissait d'un spam
- 0 observation déposée dans les registres

6. LES OBSERVATIONS ET LES QUESTIONNEMENTS

6.1. Les observations du public et leur classification

Méthodologie relative à la classification

Chaque contribution déposée est constituée, soit d'un simple avis et/ou remarque, soit d'une ou plusieurs observations relatives à une voire plusieurs thématiques. Chaque contribution a été lue, décomposée et classifiée selon les thèmes développés.

Toutes les contributions transmises ont donc fait l'objet d'une classification selon plusieurs thématiques. L'objectif était de comprendre quelles étaient les revendications développées par les déposants.

Les thématiques :

- L'enquête publique et ses modalités organisationnelles
- L'enquête publique, la procédure, le dossier d'enquête publique, les documents d'urbanisme
- Les compétences des commissions et autres
- Le projet et les zonages
- Le projet et son périmètre
- Démarche participative, concertation
- Un équipement culturel...
- Un espace renaturalisé, un parc arboré...
- Les forains
- Les gens du voyage
- Les infrastructures routières, le trafic routier, les véhicules, les nuisances...
- Le parking silo
- Le parc de logements, le projet immobilier de la ZAC
- Le risque submersion, le risque inondation, les autres risques
- Le Projet de la Zone d'Aménagement Concerté
- Le projet et sa mise en œuvre
- L'ajout de documents

6.2. L'enquête publique et ses modalités organisationnelles

6.2.1. Des contributions, des extraits

En référence à plusieurs observations dématérialisées,

Observation n°4

*« "Madame la présidente,
Pourquoi ne pas avoir aussi prévu des vacances l'après-midi ? car des personnes pourraient pas venir le matin.
Cordialement »*

Observation n°26

*« Lire 25 novembre 2025.
Jean Hesbert » .*

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

6.2.2. Constats, réponses

Suite à la publication de l'observation n°4, une réponse avait été rédigée par les services de la Communauté d'Agglomération. La personne ayant déposé cette observation n'ayant pas communiqué son nom et/ou ses coordonnées, il n'a pas été possible de lui proposer une solution. ; d'autant plus qu'elle ne s'est pas manifestée une deuxième fois.

Aucune autre personne n'a déploré l'absence de permanence l'après midi.

Concernant l'observation n°26, il s'agit d'une correction apportée par le déposant.

6.3. L'enquête publique, la procédure, le dossier d'enquête publique, les documents d'urbanisme

6.3.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Nombre de documents soumis à l'enquête publique, « Complexité » des documents d'urbanisme
- Procédure d'enquête publique...« Cette enquête publique est inutile »
- Documents d'urbanisme (Volume, nombre,...)

Observation n°10

« C'est toujours le même procédé de la Ville de La Rochelle et de son bras armé, la CDA* : mettre à l'enquête publique une quantité importante de documents qui organisent l'urbanisme local sans vraiment tenir compte de l'avis des gens et des réalités. Noyer les citoyens sous la paperasse de milliers de pages (Scot, PADD, PLUi, PLH, etc.) et de textes souvent abscons pour donner l'impression illusoire de projets concertés, alors qu'il s'agit en réalité de valider ceux qui ont été décidés unilatéralement par quelques élus et par les services.

En l'occurrence pour la ZAC des Salines, les échanges préalables, limités aux citoyens du quartier, ont porté sur un projet déjà ficelé, sans possibilité de modifications substantielles ni remise en cause totale de ce qui a été présenté. Et pourtant...

Le terrain et les abords du parc de expositions sont en grande partie inondables ; le quartier est déjà archi saturé ; les accès sans cesse la cause de bouchons liés à la circulation automobile intense, au lycée Valin, aux divers trafics domestiques et au pôle multimodale ; le secteur souffre de pollution et de nuisances ; une renaturation des lieux serait plus profitable pour protéger l'environnement avec la création d'un parc arboré en phase avec le réchauffement climatique et la politique du zéro carbone ; etc. Peu importe ce qui est avancé par les uns et les autres, à titre individuel ou collectif, on passe outre et on va entasser de nouveaux habitants supplémentaires par centaines dans des tours sur un site qui, en toute objectivité, ne s'y prête absolument pas ! Et par surcroît, il va falloir construire des parkings en silo pour y garer les centaines de voitures, inévitables, des résidents permanents et occasionnels puisque certains logements auront vocation à de la location saisonnière.

Nos prédécesseurs ont eu la bonne idée de créer et conserver de très nombreux et admirables parcs comme Delmas, Charruyer, Porte Royale, etc. qui sont la fierté et font encore la renommée de La Rochelle et du vivre ensemble dans une ville moyenne relativement préservée. Dans le quartier des Salines on profite de Lavoisier, Condorcet, etc. Pourquoi ne pas s'inspirer de ce qui est apprécié pour faire évoluer ce lieu dans le sens de la convivialité et du bien-être des habitants et visiteurs ?

Inutile d'argumenter davantage, cette enquête publique est inutile, elle ne sert à rien sauf de prétexte à légaliser une absurdité ! Une de plus, mais gravissime à tous points de vue.

Les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire ne devraient pas servir à bâtir n'importe comment ; il faut arrêter ce grand n'importe quoi qui consiste à augmenter la population de La Rochelle à marche forcée, quoi qu'il en coûte sur le plan social et environnemental, n'importe où, avec tous les inconvénients prévisibles que subiront les générations futures.

Enfin, autre curiosité de ce dossier : la précipitation de la CDA pour lancer l'opération, alors que de nouveaux élus seront chargés dans quelques semaines de mettre en œuvre un programme immobilier qui sera forcément l'objet de contentieux, soit pour être poursuivi, soit pour être annulé !*

**(Au passage, on peut légitimement se demander pourquoi c'est elle qui pilote et finance ce projet 100% rochelais avec l'argent des communes de l'agglomération)*

Seul espoir dans cette affaire : que la commissaire enquêtrice, en toute indépendance, ait le courage et la lucidité d'analyser la situation dans sa globalité et remette un avis défavorable au projet de ZAC des Salines ».

Adresse IP identique : observations n° 7-8-10-13-22

Observation n°20

« Tout d'abord, cette consultation publique (tout comme bien d'autres consultations de cette municipalité!) portant sur ce réaménagement du quartier des Salines est peu connue du public rochelais, ce qui est un comble ! Vous avez dit « démocratie » ?

Tous les rochelais possédant une adresse mél devrait être informé par une newsletter mensuelle (zéro papier).

Puisque le projet d'implantation d'un hôpital sur le site des Salines (projet dont se servait l'équipe municipale pour justifier la suppression du Parc des Expositions) a été abandonnée, pourquoi ne pas conserver l'actuel Parc des Expositions ?

Ou, si nos élus veulent dépenser les recettes de nos taxes foncières, en créer un autre plus moderne, sur le modèle de « Clameur » à NIORT ?

Le projet d'implantation d'une vingtaine d'immeubles de plus de 15 mètres de hauteur est une hérésie (les gens rêvent d'une maison!) : habitat bien trop dense (on va créer un second « Mireuil ») et le réseau routier, déjà victime d'embouteillages, sera saturé.

Si la Municipalité maintient son projet de construction de logements (osons le dire, surtout pour percevoir des taxes foncières!) alors il convient de construire moitié moins de logements sur ce site des Salines que ce qu'envisage l'actuel projet.

Enfin, le silo envisagé sera un blockhaus de plus dans notre ville. Plutôt, plusieurs petites zones de parkings sur sol végétalisé seraient préférables.

Enfin, j'aborde un problème de fond : Le PLUi a fait l'objet, depuis ces 3 ou 4 dernières années, de tellement de modifications-révisions successives, que le citoyen rochelais lambda est perdu (et découragé!) dans la compréhension des règles d'urbanisme qui s'appliquent à un dossier (notamment en matière de biotope ; l'urgente nécessité de simplification des normes voudrait que l'on revienne au COS, bien plus simple!) ! Quel citoyen non urbaniste ou architecte, peut maîtriser les règles d'un PLUi qui compte 7 ou 8000 pages ? »

Observation n°37

*« La réunion du 17 juin 2025 des Personnes publiques associées montre le désintérêt des plus importantes d'entre-elles sur le projet des Salines. On note:
excusés :*

- La Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime,*
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime (CCI 17),*
- Monsieur Sylvain DARDENNE,*

Absents :

- La Direction territoriale de Nouvelle-Aquitaine, SNCF Réseau,*
- Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,*
- Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine,*
- Le Conseil Départemental de Charente-Maritime,*
- La Chambre des métiers de la Charente-Maritime.*

En revanche, il manque toujours à l'appel des pièces le compte-rendu de la CLSPR, dont l'un des membres demande l'invalidation ».

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°39

« A quoi sert cette Enquête publique ?

Quelles prises en compte des contributions peuvent être espérées ?

Apparemment avec moins de 40 participations à cette heure du dernier jour de l'ouverture, peu d'habitants l'ont compris ou on cru à l'utilité de défendre leur point de vue. Pourtant 120 avaient contribué aux propositions lors de la concertation préalable de fin 2024 et/ou 120 avaient participé à un atelier. Se sont-ils sentis laissés pour compte après la restitution du 22 janvier ?

La concertation, trop courte, doit être prolongée, relancée avec pédagogie et transparence des débats. Pour un projet aussi impactant pour l'agglomération, étant donné les contestations majoritaires sur son contenu, les décisions d'attribution de la concession de la ZAC et la mise en compatibilité du PLUi doivent être reportées au moins après l'installation d'un nouveau conseil municipal.

En effet, la concertation préalable a été lancée en incitant les citoyens à s'exprimer sur un périmètre de 19 ha, sur une hypothèse de zone mixte avec un équipement structurant et une réserve foncière pour le réaliser, sur la coexistence possible avec 600 à 800 logements...pour aboutir un balayage de toutes les propositions et un recentrage sur une zone strictement résidentielle de 540 logements et 9 ha...sans démonstration alors que les études capacitaires menées avaient sans doute déjà conclu à ce plafond et à l'impossibilité de coexistence avec un équipement important.

Balayés les rêves de grands projets qui ont mobilisés les habitants et que la presse (Sud-ouest) a pu relater sans mise en garde de la CDA.

On est loin des 180 contributions dans le cadre de la modification des zones Naturelles ZPN de la ZPPAUP (rejet majoritaire et avis négatif du Commissaire enquêteur). Pourtant elle préparait ce que prévoit maintenant le projet des Salines. Découragement face au passage en force réalisé ?

On est loin des 406 contributions dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLUi dont beaucoup demandaient d'inclure dans la même procédure les dispositions permettant le projet de la ZAC des Salines. Pourquoi cette dissociation dans le temps et la procédure ?

Qui a compris, qui a pu consacrer le temps nécessaire à décortiquer les liens, l'évolution des modifications du cadre des documents d'urbanisme, étudier et comparer les milliers de pages concernées, les nombreuses délibérations de la Ville et de la CDA ?

Le titre de l'enquête lui-même est complexe : le projet d'aménagement du secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact d'une part, sa Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et la création d'une ZAC d'autre part.

Pour se renseigner, 2 services différents de la CDA selon l'objet, et 3 demi-journées seulement de présence du Commissaire enquêteur dont une le premier jour avant de pouvoir prendre connaissance des documents, et une la matinée de ce dernier jour laissant bien peu de temps pour analyser et rédiger une contribution.

Manque d'information sur cette enquête publique ? Selon la presse (Sud-ouest), lors de la réunion de Quartier de Villeneuve-les-Salines, quelques jours avant son lancement, la Maire ne l'a pas mentionné et n'a pas invité à y participer. Cependant, il a assuré que l'aménageur serait désigné "incessamment sous peu", "à savoir avant la fin de l'année 2025". Alors quelle possibilité de prise en compte des contributions à l'enquête dans cette désignation de l'aménageur de la ZAC ?

D'ailleurs pourquoi aussi peu de transparence sur le choix des candidats retenus pour remettre une offre, que contient le cahier des charges qui leur a été adressé au delà des informations de l'appel à candidatures ? Quelles sont les sujets et les marges de la négociation en cours...et avec les modifications que peut apporter l'enquête publique en cours ?

Alors que le nombre de logements ainsi que l'enveloppe financière est fixée dans l'appel à candidatures et détermine un équilibre qui engage l'aménageur :

"Le programme global prévisionnel de constructions porte sur 35 000 m² de surfaces de plancher (SDP) estimée, à destination de logements soit environ 540 logements, dont a minima, 23% de logements locatifs sociaux et 17% minimum de logements en accession abordable. Une surface complémentaire de 3 300m² de SDP environ sera dédiée à du service, des activités et /ou commerces. A noter que ces surfaces s'entendent hors stationnement à réaliser en ouvrage, par le futur aménageur, en réponse aux besoins de l'opération, sous forme de parkings silo mutualisés" ».

Observation n°39

« Il faut noter aussi que les Personnes Publiques Associées (et non des moindres) ont brillé par leur absence lors du débat sur le projet à part la DDTM qui n'a fait aucune remarque sur les enjeux et choix majeurs du projet, tels que desserte, environnement, stationnement, densité. Seule la CCI a transmis une note très critique sur les choix de desserte et traitement des stationnements.

Le compte-rendu de la réunion d'avis de la CLSPR n'est pas jointe au documents disponibles alors que le projet d'un parking silo de 4 étages en limite de ZPN de la ZPPAUP est une question importante, et contestée, et que par ailleurs cette possibilité réglementaire n'est permise que dans le cadre d'une modification du règlement de la ZPPAUP qui fait l'objet d'un recours non jugé de 2 associations de protection du patrimoine et de l'environnement ».

6.3.2. Des questionnements

Questionnements :

Quelles réponses pouvez vous faire concernant la « complexité des documents d'urbanisme » ?

Quelles réponses pouvez vous faire concernant les accusations portées ?

6.3.3. La réponse du porteur de projet

COMPLEXITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme sont réalisés à différentes échelles afin de garantir une cohérence d'ensemble par thématique sur les territoires. Ils doivent respecter un principe reconnu par le droit administratif : être accessibles, clairs et compréhensibles pour le public. Ils restent toutefois des documents juridiques et techniques dont l'écriture conditionne sa propre sécurité juridique, la sécurité juridique des actes qui en découlent, et l'efficacité du document.

Pour autant, concernant le PLUi, celui-ci est structuré en pièces distinctes, clairement identifiées et encadrées juridiquement (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, règlement, orientations d'aménagement et de programmation, annexes), et fait l'objet d'une mise en forme visant à en faciliter la lecture et l'appropriation par le plus grand nombre. Le PLUi couvre un vaste territoire, aux enjeux multiples, qui ne peuvent être appréhendés avec trop de simplicité, sauf à les négliger.

Ces documents contiennent un vocabulaire technique et n'ont pas à être vulgarisés comme un guide pédagogique. Le citoyen peut ainsi avoir besoin de l'aide d'un professionnel (architecte, notaire, urbaniste).

En complément, un document pédagogique intitulé « Mode d'emploi du PLUi » est consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Il constitue un outil d'accompagnement destiné à guider les usagers dans la compréhension et l'utilisation du PLU intercommunal.

Concernant les « accusations », les observations apportent plutôt des questions sur différents sujets :

-concertation : nombre de participants cf. réponse CONCERTATION

-complexité des documents cf. réponse ci-dessus

-articulation calendaire : place de l'enquête publique par rapport à la désignation aménageur cf. réponse ARTICULATION CALENDRAIRE

CONCERTATION

Concernant la concertation liée à ce projet, on rappellera qu'elle a été initiée par délibérations du Conseil Communautaire en date du 26 septembre et du 14 novembre 2024. Elle a été menée, entre octobre 2024 et février 2025, dans le cadre réglementaire et a fait l'objet d'un bilan par délibération du Conseil communautaire en date du 20 mars 2025.

La concertation préalable s'est organisée sur plusieurs temps et selon plusieurs modalités (cf. Bilan de la concertation annexé à la délibération du 20 mars 2025) :

- l'ouverture d'un registre en ligne et papier du 21 octobre au 31 décembre 2024.
- l'organisation de temps de terrain le mercredi 27 novembre 2024 matin sur le marché central de La Rochelle qui rayonne sur l'ensemble du territoire et sur le marché de Villeneuve-les-Salines
- l'animation d'un atelier participatif le 12 décembre 2024 à la salle des Fêtes de Villeneuve-les-Salines à La Rochelle
- la restitution des contributions sous format de réunion publique le 21 janvier 2025 à la salle de l'Oratoire de La Rochelle
- la réouverture du registre en ligne et papier du 21 janvier au 28 février 2025 pour permettre au public de réagir suite à la restitution du 21 janvier, tel qu'annoncé lors de cette réunion permettant de couvrir une période totale d'ouverture des registres de 15 semaines.

Pour une bonne diffusion et la meilleure prise de connaissance des dossiers par le public, le format numérique de consultation des dossiers, correspondant aujourd'hui au format le plus simple pour accéder aux pièces 24h/24h. il est rendu possible au même titre que la mise à disposition des mêmes documents en format papier. Il ne peut pas être dit que cela pose une rupture d'égalité vis-à-vis de la population, quels que soient ses disponibilités horaires ou son lieu d'habitation alors que la majeure partie des remarques lors de l'enquête publique a été faite de manière dématérialisée.

Les temps sur les marchés ont été annoncés par voie de presse (presse papier, internet et radio) et sur les sites internet de la ville de La Rochelle et de la CdA.

L'atelier et la restitution des contributions ont été annoncés de la même manière, donc de fait accessible à l'ensemble des habitants et associations de la CdA, ainsi que par voie d'affichage chez les commerçants. Un mail d'information a été envoyé dans les mairies de proximité pour relayer l'information.

De plus, afin de mobiliser également un nombre maximal de Rochelais, en tant qu'habitants du territoire d'accueil du projet, et non pas seulement les plus proches riverains, un courrier nominatif d'invitation a été envoyé à 3 425 habitants tirés au sort sur les listes électorales. Il s'agit d'un procédé de mobilisation autorisé par la CNIL et venant en complément d'autres canaux de mobilisation pour garantir à tous la possibilité de participer. Ce tirage au sort a été effectué de façon aléatoire par un logiciel informatique.

L'objectif initialement fixé était de 150 personnes participantes au 1er grand débat – dont 125 par tirage au sort. Il a été estimé que 3 425 courriers d'invitations devraient être envoyés de façon à ce qu'environ 137 s'inscrivent au débat - soit des taux de retour d'environ 4%.

NB : le nombre de participants s'inscrivant au débat (137) a été volontairement fixé au-dessus du nombre de participants effectivement attendus le jour du débat (125) du fait, notamment, des désistements attendus. Chaque tiré au sort a reçu une lettre d'invitation signée par Monsieur le Président de la CdA et a été invité à s'inscrire à l'atelier participatif. Il lui était également exposé la possibilité de venir à la rencontre des équipes de Palabreo, bureau d'étude concertation et de la CdA lors des deux temps de terrain qui ont eu lieu le mercredi 27 novembre au matin.

La mobilisation a été plus importante vers les habitants de la commune de La Rochelle mais le projet a fait l'objet d'une concertation large avec information accessible pour tous les habitants de la CdA.

L'article est transmis à la commissaire enquêteuse en annexe.

Ce projet est porté par les élus en place de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de la commune, en responsabilité jusqu'aux prochaines élections municipales de mars 2026. Il n'y a aucune précipitation dans ce projet. Qui plus est, ce projet répond à un besoin de logements confirmé par le nouveau Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil communautaire du 11 décembre 2025.

Le nombre de participants aux réunions publiques et de personnes qui se sont exprimées à cette occasion comme sur les registres ne permet pas de confirmer le fait que « Beaucoup de personnes souhaitent que soit étudiée une autre option davantage respectueuse de l'environnement », comme en atteste le bilan de la concertation approuvé par le Conseil communautaire du 20 mars 2025 (ci-joint).

Enfin, la consultation pour la désignation de l'aménageur de la ZAC et la procédure objet de la présente enquête publique sont distinctes d'un point de vue juridique. Elles peuvent être conduites en parallèle.

ARTICULATION CALENDRAIRE

Pour rappel, la consultation lancée porte sur une concession d'aménagement et non sur la désignation des constructeurs des futurs logements.

Une fois désigné, l'aménageur sera chargé de lancer les études opérationnelles pour poursuivre les ambitions définies dans le cadre des caractéristiques essentielles de la future ZAC. En parallèle de ces études et pour enrichir ce travail, une démarche de concertation volontaire sera menée. Ces études aboutiront à un Plan guide actualisé de la ZAC, à la définition de l'aménagement des espaces publics et à l'élaboration d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) défini par la maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC, en lien permanent et avec l'arbitrage à chaque étape clé de la CdA et la Ville de La Rochelle.

Puis, l'aménageur réalisera l'aménagement du site et cédera les parcelles viabilisées destinées à la création des logements à des promoteurs auxquels seront communiqué ce CPAUPE pour garantir la qualité des bâtiments et des espaces extérieurs de ces parcelles.

6.3.4. L'avis du commissaire enquêteur

En complément des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

« La complexité des documents d'urbanisme et autres documents »

Tel que précisé, entre autres, par les services de la Communauté d'Agglomération, « En complément, un document pédagogique intitulé « Mode d'emploi du PLUi » est consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Il constitue un outil d'accompagnement destiné à guider les usagers dans la compréhension et l'utilisation du PLU intercommunal ».

Dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur veille à ce que le public dispose d'une information complète sur le projet soumis à l'enquête publique en recevant ceux qui le souhaitent durant des permanences. A ce titre, plusieurs demi journées permettaient d'obtenir des éléments d'information auprès du dit commissaire enquêteur. Si la dématérialisation facilite l'accès aux pièces du dossier soumis à enquête publique, les rencontres avec le commissaire enquêteur permettent de comprendre, d'approfondir certains points du dossier.

Le déposant de l'observation n°39 fait référence à de précédentes enquêtes publiques et au nombre d'observations déposées. Dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur s'intéresse au contenu des contributions déposées (avant le nombre). Et les 44 contributions déposées (dans le cadre de cette enquête publique) ont toutes fait l'objet d'une lecture, d'une analyse et d'un traitement.

« La concertation préalable »

Tel que stipulé dans l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme,

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale, du document d'urbanisme unique mentionné à l'article L. 146-1 et du plan local d'urbanisme

b) La modification du schéma de cohérence territoriale, du document d'urbanisme unique mentionné à l'article L. 146-1 et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, du document d'urbanisme unique mentionné à l'article L. 146-1 et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale

e) L'élaboration et la révision du schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense

f) La modification du schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense soumis à évaluation environnementale

2° La création d'une zone d'aménagement concerté

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat

4° Les projets de renouvellement urbain ».

Tel que stipulé dans l'article L 103-4 du Code de l'urbanisme,

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Tel que précisé par les services de la Communauté d'Agglomération, *« Concernant la concertation liée à ce projet, on rappellera qu'elle a été initiée par délibérations du Conseil Communautaire en date du 26 septembre et du 14 novembre 2024. Elle a été menée, entre octobre 2024 et février 2025, dans le cadre réglementaire et a fait l'objet d'un bilan par délibération du Conseil communautaire en date du 20 mars 2025 ».*

« La déclaration de projet »

Pour rappel,

Tel que mentionné dans la Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité, *« La déclaration de projet se fait au titre de l'article L. 126-1 du code de l'environnement car le projet de ZAC est soumis à étude d'impact et doit faire l'objet d'une enquête publique ».*

Si le projet n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, la personne publique responsable du projet peut décider d'utiliser l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme (Déclaration de projet sur le fondement du Code de l'urbanisme).

En conclusion,

Les procédures administratives ont été respectées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Un bilan de cette concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté a été élaboré ; ce bilan, document composé de près de 200 pages, était disponible dans le cadre de l'enquête publique.

6.4. Les compétences des commissions et autres

6.4.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Rôle, compétences de la Commission Locale des Sites patrimoniaux remarquables

Observation n°2

« "Bonjour,

Je saurais gré à Madame la Commissaire enquêtrice de bien vouloir ajouter aux documents annexés à l'enquête publique, le diaporama présenté le 4 septembre (soit deux mois!) aux membres de la CLSPR, ainsi que le compte-rendu de cette séance demandé par ailleurs, sans résultat à ce jour;

A noter que la CLSPR (Commission locale du Site Patrimonial de La Rochelle) a été requise de donner un avis sur un projet de constructions dont l'assiette n'est ni dans le PSMV ni dans la ZPPAUP.

Bien à vous" »

Pièce jointe :

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Réunion PPA du 17 juin 2025

« Projet de ZAC des Salines – Projet de mise en compatibilité du PLUi »

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°3

« Erreur de fichier ;Voici les bons documents présentés pour AVIS à la CLSPR ».

Pièce jointe :

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Réunion avec la Commission Locale du Site patrimonial remarquable 5Avis sollicité)

« Projet d'aménagement du quartier des Salines »

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°25

« Voici le Compte-rendu (non daté) de la CdA de la réunion du CLSPR du 4 octobre 2025, reçu par courrier simple le 25 octobre (pas de recommandé avec accusé de réception cela aurait prouvé le dysfonctionnement de cet organisme.

Cette commission instituée légalement a pour objet de suivre l'évolution du SPR (PSMV et ZPPAUP) dont le terrain de l'ex-parc des expositions ne fait pas partie.

Pas moins de 23 personnes (membres-services- et invités étaient conviés à visionner les diapos de la CdA et à débattre (voir les documents annexés).

Le seul sujet sur lequel elle avait compétence est le parking silo de 4 étages dont la municipalité aura (sauf recours) maîtrise d'œuvre situé sur une ZPN de la municipalité. Un commentaire évasif page 4 rappelle le principe d'inconstructibilité en ZPPAUP.

L'occultation des noms des participants n'a pas lieu d'être. De telles réunions ne sont pas secrètes. Le cas va être déféré à la CADA ».

Pièces jointes

Commission locale des sites patrimoniaux remarquables en date du 04 septembre 2025

20251129_140225.jpg-20251129_140216.jpg-20251129_140207.jpg-20251129_140159.jpg

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°31

« Enquête d'utilité publique sur le projet d'aménagement du quartier des Salines

***Nous avons exprimé un avis négatif en commission de SPR, après une présentation rapide et superficielle du support. A noter qu'un vote a eu lieu bien qu'inattendu (nous avons demandé son invalidation).**

** Deux points essentiels ont entraîné ce vote négatif pour la protection du patrimoine: les trop fortes densité et hauteur des bâtiments. La belle coulée verte ne justifie pas la promiscuité des bâtiments; leur hauteur de six étages avec des émergences à huit nuit au paysage urbain (perspective dommageable depuis la gare et au paysage aunisien horizontal avec son marais de Tasdon voisin).*

Cet avis considère le choix louable d'urbaniser pour des logements (en zone UQ) plutôt que pour des équipements publics et des services (en zone UE) qui seraient mieux indiqués en ce lieu privilégié pour les Rochelais et les communautaires. Le site privilégié en bordure de quartier de VLS et en trait d'union vers la ville ancienne et son vieux port, à proximité de voies de communication (avenues J.P Sartre et Bld Joffre) et de la gare SNCF justifierait ce dernier choix de la zone UE. Ce site était d'ailleurs un bon argument (mais pas pour sa faible superficie) en vue d'un nouvel hôpital.

Cette ZAC serait enclavée et coupée du quartier de VLS par un ensemble de maisons individuelles et sans lien évident avec le centre ancien de la ville. Elle nécessiterait une certaine ampleur pour suivre un projet complet de vie sociale de proximité alors que sa superficie est limitée.

** Un point important est le projet du parking en silo dont nous avons contesté la légalité devant le Tribunal Administratif, où l'avocat de la CDA n'a pas, au bout de presque une année, déposé un mémoire en défense. Ce projet nous est inacceptable en l'absence d'informations sur son architecture dans un tel site doublement remarquable, celui de la gare centenaire et à l'inventaire des MH, celui du marais en ZPPAUP.*

Sa place trop distante du néo-quartier qu'on veut libre de véhicules ne semble pas pouvoir répondre aux besoins des habitants (familles, personnes âgées).

** Enfin, la démarche nous semble contestable quand elle suit l'opportunité à courte vue et néglige la concertation, quand elle est univoque pour des logements sans vue urbanistique d'ensemble ».*

Adresse IP identique : observations n° 31-33

6.4.2. Des questionnements

Observation n°2 : Commission Locale des sites patrimoniaux remarquables

Selon les informations collectées, cette Commission Locale des sites patrimoniaux remarquables a été créée le 19 novembre 2020.

Pour rappel (Extrait de la Délibération en date du 19 novembre 2020)

« La Commission locale des sites patrimoniaux remarquables est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification des documents de gestion des sites patrimoniaux remarquables (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et/ou plan de sauvegarde et de mise en valeur) et assure le suivi de leur mise en œuvre après leur adoption. Elle peut également proposer leur modification ou leur mise en révision. Il s'agit d'une instance de concertation à caractère permanent.

Elle débat des aménagements et de la qualité patrimoniale, architecturale, urbaine et paysagère des SPR et garantit leurs valeurs culturelles. Ainsi, certains projets pouvant avoir un impact important sur la qualité ou l'identité des SPR sont soumis à son avis.

Il est d'usage de réunir la CLSPR au moins une fois par an et sur un rythme plus fréquent lors de l'évolution du ou des documents de gestion ».

Selon Monsieur HESBERT, l'avis de cette commission a été sollicitée alors que le projet est hors de son champ de compétences.

Pourquoi la Commission a-t-elle été sollicitée ?

Observation n°25 : Commission Locale des site patrimoniaux remarquables

Il s'agit du compte rendu de la Commission Locale des site patrimoniaux remarquables qui s'est tenue le 04 septembre 2025.

Quelle réponse pouvez vous faire à l'affirmation « *Le seul sujet sur lequel elle avait compétence est le parking silo de 4 étages dont la municipalité aura (sauf recours) maîtrise d'œuvre situé sur une ZPN de la municipalité* »

Observation n°31 : Commission Locale des site patrimoniaux remarquables

Quelle réponse pouvez vous faire à l'affirmation :« *Nous avons exprimé un avis négatif en commission de SPR, après une présentation rapide et superficielle du support. A noter qu'un vote a eu lieu bien qu'inattendu (nous avons demandé son invalidation)* ».

En référence à la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024,

Il est fait mention « Respect des critères »

« La reconnaissance de l'intérêt communautaire est définie selon les critères que chaque communauté d'agglomération est libre de définir. La définition de l'intérêt communautaire est au croisement de trois notions :

- La caractérisation de l'opération en tant qu'opération d'aménagement,
- La caractérisation du niveau d'enjeux d'un projet, justifiant une intervention spécifique de la CdA à travers la définition de critères,
- La prise d'initiative de la puissance publique sur le projet ».

Quels critères sont pris en considération ? Pouvez vous apporter des précisions ?

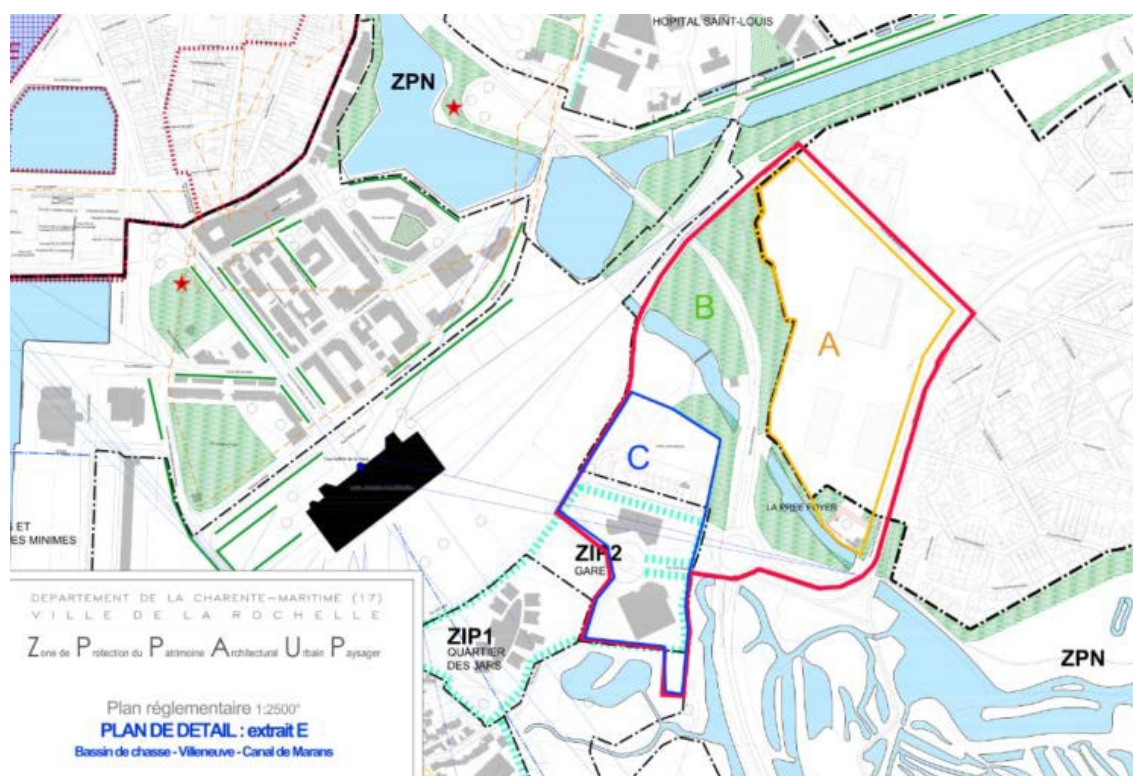
Est-il possible d'avoir la délibération en date du 25 novembre 2021 (Intérêt communautaire)

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Lors de la séance du 4 septembre 2025, la CLSPR a eu à se prononcer sur les grandes orientations du projet d'aménagement des Salines envisagé sur les trois grandes entités le composant :

- Entité A : Création d'un quartier à dominante habitat,
- Entité B : Aménagement d'une Coulée verte,
- Entité C : Création d'un parking silo complétant le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare et mutation potentielle du secteur aujourd'hui occupé par les concessionnaires automobiles

Sur le schéma ci-dessous, on identifie bien les trois entités A, B et C et les orientations s'y rattachant. Dans les périmètres opérationnels, une partie de la coulée verte se situera dans la future ZAC et l'implantation du futur parking silo Jean Moulin est envisagée en lieu et place de l'actuel parking Jean Moulin sur les espaces déjà imperméabilisés.



Les trois entités et les orientations s'y rattachant :

A : quartier à dominante habitat

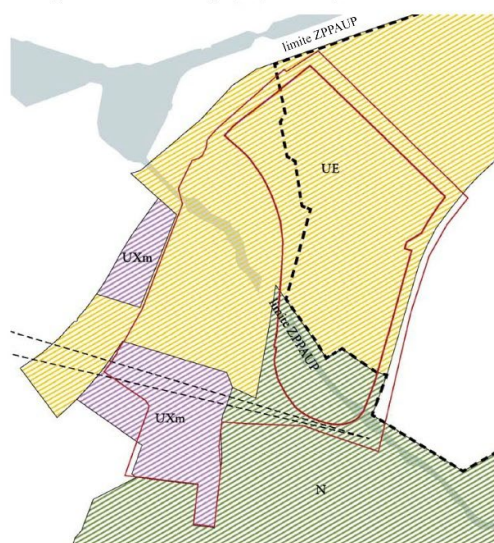
B : Coulée verte

C : secteur en devenir des concessionnaires automobiles/ Création d'un parking silo en complément du PEM

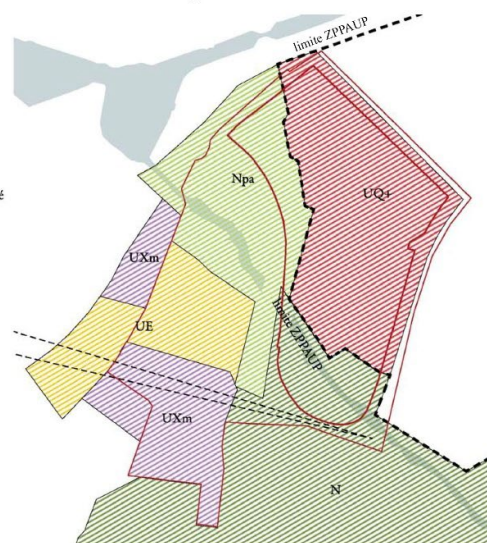
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi vise à affirmer le caractère naturel de la future coulée verte (B) en permettant l'évolution du zonage du PLUi d'une partie du secteur UE (dédiée aux équipements) vers un secteur naturel à destination de parc urbain : Npa.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Zonage actuel en UE (équipement)



Evolution du zonage



mise en compatibilité
zonage PLUi

La commission a émis les avis suivants :

- Création d'un quartier à dominante habitat : avis favorable de la commission avec une voix contre.
- Principe de Coulée verte : avis favorable de la commission à l'unanimité.
- Création d'un parking silo complétant le Pôle d'Echanges Multimodal : avis favorable de la commission avec une voix contre.

La délibération du 25 novembre 2021 est transmise en annexe ainsi que la délibération du 25 septembre 2025. L'intérêt communautaire d'une opération d'aménagement est défini dans cette délibération du 25 novembre 2021 selon les trois notions évoquées. Plus précisément, pour pouvoir prétendre relever de l'intérêt communautaire :

- une opération d'aménagement doit répondre à des critères spatialisés et quantitatifs (le cas échéant)
- elle doit s'inscrire dans le document de cadrage de la compétence « opération d'aménagement d'intérêt communautaire »

Comme indiqué dans la délibération du 26 septembre 2024 portant sur l'inscription du projet d'aménagement des Salines au titre de l'intérêt communautaire, ce dernier répond aux deux critères définis dans la délibération du 25 novembre 2021 :

- le critère spatialisé car il répond « aux enjeux prioritaires de recyclage des fonciers en secteur urbain constitué (mobilisation des gisements de type friche, dents creuses ou ensemble bâti mutable), de gestion économe de l'espace et de ville des proximités (ou ville du quart d'heure : accès aux services, équipements, commerces, emplois, aux transports alternatifs à la voiture et à une desserte performante en transport en commun). »
- le critère quantitatif par le développement possible d'une programmation bâtie supérieure à 13 000 m² de surface de plancher

L'opération des Salines est inscrite aujourd'hui dans la liste des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire :

- au stade Définition par la délibération du Conseil municipal du 16 septembre 2024 et du Conseil communautaire du 26 septembre 2024,
- puis elle est passée au stade Réalisation par la délibération du Conseil municipal du 10 mars 2025 et par la délibération du Conseil communautaire du 20 mars 2025 une fois les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement définies, statut confirmé dans la liste des opérations d'intérêts communautaires mise à jour par la délibération du Conseil communautaire du 25 septembre 2025.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

6.4.4. L'avis du commissaire enquêteur

J'ai pris note de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

En complément de la réponse formulée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

1.1- ZPN : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La ZPN, Zone de Patrimoine Naturel, recouvre les "zones vertes" de la commune qui ont un intérêt patrimonial :

* LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS : le marais et la côte de Pampin, la côte de Chef de Baie, le marais de Tasdon et les lacs de Villeneuve, le canal de Marans, le ruisseau de Lafond, la côte et la pointe des Minimes ;

* LES PARCS PUBLICS ET PROMENADES : le parc Franck Delmas, le parc de Laleu, la promenade des Tamaris, la promenade de Port Neuf, le Bois des Protestants à Lafond ;

* LES PROPRIETES ET DOMAINES : Coureilles, La Bergerie-La Faucherie-La Passe, Les Crapaudières, Le Margat-Le Petit Marseille, Le Petit Fétilly, Le Petit Brouage, le château de Port Neuf ;

* LES COULEES VERTES OU L'ECRIN DU PATRIMOINE BÂTI : front de mer, entrées Est du village de Laleu, abords du Secteur Sauvage (abords de la porte Dauphine et bassin de chasse).

La ZPN s'étend en mer sur une longueur de 500 mètres lorsqu'elle est située sur le littoral.

Les prescriptions de la ZPN visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, marais, prairies) qui font la qualité des paysages existants.

b- PRESCRIPTIONS

Il s'agit de maintenir ou de reconstituer les ensembles végétaux et les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Il n'est donc pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Ces secteurs comprennent quelques constructions protégées qui doivent être soigneusement restaurées. Les ouvrages anciens du marais notamment les petits ponts de pierres qui présentent un intérêt devront être préservés et restaurés.

Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades) ou d'intérêt général. Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général.

Dans les ensembles de jardins familiaux, les constructions de cabanes de jardin (destinées à ranger les outils) sont autorisées.

5. ZIP ZONE D'IMPACT PAYSAGER

5.1- ZIP : Caractère, localisation et objectif

L'objectif général des Zones d'Impact Paysager est de contrôler l'impact de ces secteurs spécifiques dans la silhouette générale de la ville et notamment les vues lointaines à partir des secteurs patrimoniaux.

L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limite ainsi à l'aspect extérieur et les volumétries générales des nouvelles réalisations, sans considérer les détails de construction. Les problématiques sont différentes selon qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés, de secteurs en devenir. Sont ainsi distingués les ZIP 1, ZIP 2, ZIP 3 dont les grands principes sont décrits ci-après.

** Les ZIP.1 concernent les secteurs déjà urbanisés, il s'agit d'y contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine avec le souci de requalifier ces espaces.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « LA GENETTE »
- « PORT NEUF »
- « OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF »
- « ENTREE OUEST DE LALEU »
- « ENTREE EST DE FETILLY »
- « AVENUE DU CHAMP DE MARS »
- « BASSINS ET QUAIS DES MINIMES »
- « ENTREE NORD DE TASDON »
- « QUARTIER DES JARS »

** Les ZIP.2, secteurs à projets, font l'objet de prescriptions particulières au chapitre III.6.10 qui fixent les grands principes de composition générale (coupure verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation, nature des clôtures,...). Une fois aménagés, ces secteurs seront considérés comme ZIP.1.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « GARE »
- « HOPITAL SAINT-LOUIS »
- « CASERNE MANGIN »
- « HOPITAL DE LAFOND »
- « ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS »
- « PORT DE LA PALLICE »

** La ZIP.3 concerne le secteur du marais de Tasdon, où s'est engagée une réflexion d'évolution (partie Ouest). Dans ce secteur, la Z.P.A.U.P. vise à rechercher un équilibre entre la protection des éléments naturels d'intérêt et la requalification de la limite urbaine.

Source : PLUi (Tome 7)

Sur le plan réglementaire, en Zone de Patrimoine Naturel, les articles 1.4, 1.5 et 1.6 traitent des constructions (Implantation, hauteur,...)

Selon l'article 1.8 : « Les stationnements publics associés aux parcs et aux promenades doivent être intégrés à l'environnement par un traitement paysager ; ils seront séparés de la voie et le moins visibles possible à partir de la mer ».

Sur le plan réglementaire, en Zone d'Impact Paysager, les articles 5.4, 5.5 et 5.6 traitent des constructions (Implantation,...)

Selon l'article 5.4 : « Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes doivent s'implanter de la même manière que les constructions voisines lorsque le contexte urbain le justifie. Quand la nouvelle construction s'implante au milieu de constructions implantées en rupture avec l'échelle du quartier (exemple La Genette-est) elle devra s'assurer de la cohérence avec ces deux tissus bâtis.

Dans certains cas, il s'agira de restructurer les cœurs d'îlot et de rééquilibrer les densités bâties et les surfaces non bâties ».

Selon l'article 5.5 : « Les volumétries doivent être simples, respectueuses et cohérentes avec l'environnement bâti, et toujours dans un souci d'intégration dans la silhouette de la ville.

Dans le cas de secteurs à projets (ZIP2), les volumes et hauteurs des constructions devront être définies après une analyse détaillée permettant d'apprécier leur impact dans la silhouette du paysage et le maintien des vues à protéger ».

Selon l'article 5.11 Prescriptions particulières pour les secteur sen ZIP 2

5.11.1. ZIP 2 « GARE »

a- DESCRIPTION

Superficie du site : 27 hectares

Le secteur concerne les terrains de la Gare, à savoir le bâtiment de la gare et son parvis, la grande halle fonctionnelle au Sud et l'emprise ferroviaire jusqu'au pont Jean Moulin à l'Est, il comprend également les îlots construits sur le Quai Louis Prunier à l'Ouest et les anciennes voies de triage donnant sur le bassin des Chalutiers.

Au centre de ce secteur émerge la tour horloge de la Gare qui compte dans la silhouette de la ville et se tourne vers le centre historique. Il s'agit d'un site extrêmement sensible donc. L'îlot prévoit de se densifier de manière importante. Les espaces reconquis sur les anciennes voies déclassées pourront accueillir un pôle d'échange multimodal et un important pôle tertiaire.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

▪ SOIGNER LES VUES LOINTAINES

Tout le quartier se compose avec les vues sur la gare. Les hauteurs des constructions devront respecter les vues repérées au Plan Réglementaire, en particulier les vues vers les tours du port de La Rochelle à partir du pont de Tasdon. Les volumétries seront simples, et les toitures seront de formes et de matériaux propres à constituer une silhouette cohérente dans le paysage de la ville. Les couleurs et matériaux seront discrets dans le paysage environnant.

▪ LES ABORDS DE LA GARE

Devant la gare, un parvis devra être ménagé pour mettre en valeur la façade Monument Historique. Il sera encadré par des grands alignements urbains sur le Boulevard Joffre. En arrière les voies ferrées peuvent être accompagnées de bâti. Les hauteurs ne devront en aucun cas masquer les vues principales sur la tour horloge à partir du pont de Tasdon. La hauteur des façades des bâtiments bordant le parvis de la gare respectera la hauteur de la corniche du bâtiment de la gare

En conclusion,

Au vu des éléments mentionnés précédemment, une attention particulière doit être portée à l'implantation du parking silo Jean Moulin.

6.5. Le projet et les zonages

6.5.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Zonage du parking silo
- Zonage ZPPAUP

Observation n°6

« Cinq délibérations du Conseil communautaires se rapportant exclusivement à la ZAC des Salines.

Deux délibérations du Conseil municipal dont seulement une celle du 16 septembre 2024, tout en parlant de la ZAC des Salines, évoque page 2 : le réaménagement (sic) du parking Jean Moulin avec la création d'un parking silo public. Ce projet est complètement en dehors de la ZAC. Il n'est d'ailleurs pas repris dans les attendus de la ZAC (Conseil municipal du 10 mars 2025). L'enquête publique ne peut donc pas porter sur la validation de ce projet, dont l'assise de construction porte illégalement sur un terrain classé au PLUi , UE alors qu'avec la ZPPAUP, il figure en ZPN ».

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°18

« éléments tirés du compte-rendu de la septième réunion de la Commission Locale du Site Patrimonial de La Rochelle 4 septembre 2025 (passage pour avis):Le quartier comportera des services, mais pas de salle de spectacles ou de sports considérant les nuisances engendrées par ce type de programme au sein d'un quartier résidentiel. - Le quartier sera pensé pour limiter l'impact de la voiture (coeur de quartier sans voiture) - Concernant le parking silo (Jean Moulin), les besoins de stationnement ont été estimés à 1 000 places. Ils devraient être divisés par deux après le départ de l'hôpital du Centre-Ville. M. Dardenne dit que la Commission n'a pas à trancher sur les orientations politiques et qu'il espère que M. Mossé fera preuve de discrétion concernant les documents présentés dont il vient de prendre des photos (nota : tous les documents m'ont été communiqués selon les dispositions légales) - Concernant la zone C[secteur concessionnaires et PeM]] , M. X fait remarquer qu'en ZPN de la ZPPAUP, il ne faudrait pas construire. Le PLUi aurait dû coller aux contours de la ZPPAUP. Dans tous les cas, c'est le document le plus contraignant qui s'applique. [nota: cet intervenant démontre que la cartographie du PLUi a été dessinée en violation des dispositions de la ZPPAUP] »

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

6.5.2. Des questionnements

Questionnements relatifs aux zonages

Est-il possible d'obtenir des documents cartographiques des différents zonages administratifs (à une échelle adaptée). Merci

6.5.3. La réponse du porteur de projet

LE PROJET ET LES ZONAGES

Un ensemble de plans a été transmis à la commissaire enquêteuse le 17 décembre 2025 ainsi que, à sa demande, une superposition de la ZPPAUP et du PLUi en vigueur.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

6.5.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je confirme avoir réceptionné plusieurs documents cartographiques.

En complément de la réponse formulée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

1.1 - ZPN : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La ZPN, Zone de Patrimoine Naturel, recouvre les "zones vertes" de la commune qui ont un intérêt patrimonial :

* LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS : le marais et la côte de Pampin, la côte de Chef de Baie, le marais de Tasdon et les lacs de Villeneuve, le canal de Marans, le ruisseau de Lafond, la côte et la pointe des Minimes ;

* LES PARCS PUBLICS ET PROMENADES : le parc Franck Delmas, le parc de Laleu, la promenade des Tamaris, la promenade de Port Neuf, le Bois des Protestants à Lafond ;

* LES PROPRIETES ET DOMAINES : Coureilles, La Bergerie-La Faucherie-La Passe, Les Crapaudières, Le Margat-Le Petit Marseille, Le Petit Fétilly, Le Petit Brouage, le château de Port Neuf ;

* LES COULEES VERTES OU L'ECRIN DU PATRIMOINE BÂTI : front de mer, entrées Est du village de Laleu, abords du Secteur Sauvage (abords de la porte Dauphine et bassin de chasse).

La ZPN s'étend en mer sur une longueur de 500 mètres lorsqu'elle est située sur le littoral.

Les prescriptions de la ZPN visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, marais, prairies) qui font la qualité des paysages existants.

b- PRESCRIPTIONS

Il s'agit de maintenir ou de reconstituer les ensembles végétaux et les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Il n'est donc pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Ces secteurs comprennent quelques constructions protégées qui doivent être soigneusement restaurées. Les ouvrages anciens du marais notamment les petits ponts de pierres qui présentent un intérêt devront être préservés et restaurés.

Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades) ou d'intérêt général. Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général.

Dans les ensembles de jardins familiaux, les constructions de cabanes de jardin (destinées à ranger les outils) sont autorisées.

5. ZIP ZONE D'IMPACT PAYSAGER

5.1 - ZIP : Caractère, localisation et objectif

L'objectif général des Zones d'Impact Paysager est de contrôler l'impact de ces secteurs spécifiques dans la silhouette générale de la ville et notamment les vues lointaines à partir des secteurs patrimoniaux.

L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limite ainsi à l'aspect extérieur et les volumétries générales des nouvelles réalisations, sans considérer les détails de construction. Les problématiques sont différentes selon qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés, de secteurs en devenir. Sont ainsi distingués les ZIP 1, ZIP 2, ZIP 3 dont les grands principes sont décrits ci-après.

** Les ZIP.1 concernent les secteurs déjà urbanisés, il s'agit d'y contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine avec le souci de requalifier ces espaces.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « LA GENETTE »
- « PORT NEUF »
- « OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF »
- « ENTREE OUEST DE LALEU »
- « ENTREE EST DE FETILLY »
- « AVENUE DU CHAMP DE MARS »
- « BASSINS ET QUAIS DES MINIMES »
- « ENTREE NORD DE TASDON »
- « QUARTIER DES JARS »

** Les ZIP.2, secteurs à projets, font l'objet de prescriptions particulières au chapitre III.6.10 qui fixent les grands principes de composition générale (coupure verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation, nature des clôtures,...). Une fois aménagés, ces secteurs seront considérés comme ZIP.1.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « GARE »
- « HOPITAL SAINT-LOUIS »
- « CASERNE MANGIN »
- « HOPITAL DE LAFOND »
- « ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS »
- « PORT DE LA PALLICE »

** La ZIP.3 concerne le secteur du marais de Tasdon, où s'est engagée une réflexion d'évolution (partie Ouest). Dans ce secteur, la Z.P.A.U.P. vise à rechercher un équilibre entre la protection des éléments naturels d'intérêt et la requalification de la limite urbaine.

Source : PLUi (Tome 7)

Sur le plan réglementaire, en Zone de Patrimoine Naturel, les articles 1.4, 1.5 et 1.6 traitent des constructions (Implantation, hauteur,...)

Selon l'article 1.8 : « Les stationnements publics associés aux parcs et aux promenades doivent être intégrés à l'environnement par un traitement paysager ; ils seront séparés de la voie et le moins visibles possible à partir de la mer ».

Sur le plan réglementaire, en Zone d'Impact Paysager, les articles 5.4, 5.5 et 5.6 traitent des constructions (Implantation,...)

Selon l'article 5.4 : « Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes doivent s'implanter de la même manière que les constructions voisines lorsque le contexte urbain le justifie. Quand la nouvelle construction s'implante au milieu de constructions implantées en rupture avec l'échelle du quartier (exemple La Genette-est) elle devra s'assurer de la cohérence avec ces deux tissus bâtis.

Dans certains cas, il s'agira de restructurer les cœurs d'îlot et de rééquilibrer les densités bâties et les surfaces non bâties ».

Selon l'article 5.5 : « Les volumétries doivent être simples, respectueuses et cohérentes avec l'environnement bâti, et toujours dans un souci d'intégration dans la silhouette de la ville.

Dans le cas de secteurs à projets (ZIP2), les volumes et hauteurs des constructions devront être définies après une analyse détaillée permettant d'apprécier leur impact dans la silhouette du paysage et le maintien des vues à protéger ».

Selon l'article 5.11 Prescriptions particulières pour les secteur sen ZIP 2

5.11.1. ZIP 2 « GARE »

a- DESCRIPTION

Superficie du site : 27 hectares

Le secteur concerne les terrains de la Gare, à savoir le bâtiment de la gare et son parvis, la grande halle fonctionnelle au Sud et l'emprise ferroviaire jusqu'au pont Jean Moulin à l'Est, il comprend également les îlots construits sur le Quai Louis Prunier à l'Ouest et les anciennes voies de triage donnant sur le bassin des Chalutiers.

Au centre de ce secteur émerge la tour horloge de la Gare qui compte dans la silhouette de la ville et se tourne vers le centre historique. Il s'agit d'un site extrêmement sensible donc. L'îlot prévoit de se densifier de manière importante. Les espaces reconquis sur les anciennes voies déclassées pourront accueillir un pôle d'échange multimodal et un important pôle tertiaire.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

■ SOIGNER LES VUES LOINTAINES

Tout le quartier se compose avec les vues sur la gare. Les hauteurs des constructions devront respecter les vues repérées au Plan Réglementaire, en particulier les vues vers les tours du port de La Rochelle à partir du pont de Tasdon. Les volumétries seront simples, et les toitures seront de formes et de matériaux propres à constituer une silhouette cohérente dans le paysage de la ville. Les couleurs et matériaux seront discrets dans le paysage environnant.

■ LES ABORDS DE LA GARE

Devant la gare, un parvis devra être ménagé pour mettre en valeur la façade Monument Historique. Il sera encadré par des grands alignements urbains sur le Boulevard Joffre. En arrière les voies ferrées peuvent être accompagnées de bâti. Les hauteurs ne devront en aucun cas masquer les vues principales sur la tour horloge à partir du pont de Tasdon. La hauteur des façades des bâtiments bordant le parvis de la gare respectera la hauteur de la corniche du bâtiment de la gare

En conclusion,

Au vu des éléments mentionnés précédemment, une attention particulière doit être portée à l'implantation du parking silo Jean Moulin.

Il convient de rappeler que la Zone de Patrimoine Naturel et la Zone d'Impact Paysager 2 sont en zone inondable.



Figure 62 : Périmètre d'étude capacitaire et points de vigilance
Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

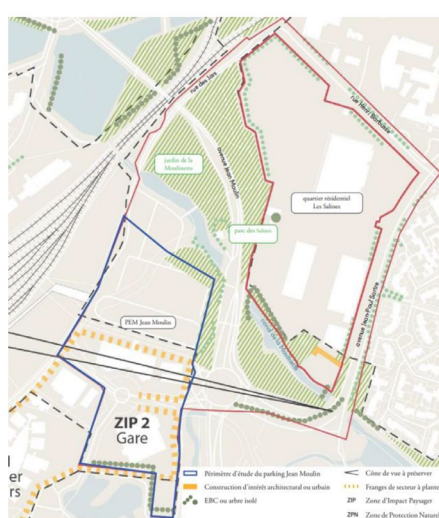


Figure 63 : Les entrants pour le projet de parking silo
Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

Sources : PPRL / Etude d'impact

6.6. Le projet et son périmètre

6.6.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Secteur des concessionnaires
- Secteur du lycée

Observation n°43

Extrait de la pièce jointe »

« Périmètre du projet

Les concessionnaires sont inclus dans le périmètre du projet mais pas le lycée, alors que le réaménagement des voies est indiqué. Pourquoi ?

Dans l'étude d'impact transpire plus d'informations sur les perspectives du secteur des concessionnaires : rien n'est statué et c'est une bonne chose qu'on ouvre la porte à la réflexion du public avant de décider. Néanmoins on comprend que l'activité des concessionnaires sera maintenue et que d'autres activités pourraient la compléter : supermarché, activités en lien avec les cycles etc. Pourquoi pas. Mais ou trouvera-t-on la place pour ces nouvelles activités ? »

Page 61 : dans l'étude comparative, le secteur du petit Marseille semble avoir été tronqué (rive de la rue JP Sartre et pointe du quartier), pourquoi ce charcutage ?

Quel sera l'impact de la nouvelle population sur la capacité du lycée Valin ? L'impact est précisé pour le primaire (l'école B. Profit est en capacité) mais pas pour le lycée »

6.6.2. Des questionnements

Questionnements relatifs au projet et son périmètre

Quelles réponses pouvez vous faire à l'observation n°43 ?

6.6.3. La réponse du porteur de projet

PERIMETRE

Suite au départ du parc des expositions et du fait de la volonté des élus de conforter non seulement la coulée verte mais aussi le Pôle d'Echanges Multimodal, le Plan Guide, comme l'Etude d'Impact, portent sur un secteur en devenir. Ce secteur est partagé en trois grandes entités, avec des orientations distinctes pour chacune d'elles : la future ZAC (incluant une partie de la coulée verte), la coulée verte et la création d'un parking silo en remplacement du parking en surface existant. Dans la continuité, aucune orientation n'est aujourd'hui définie en prévision du départ des concessionnaires automobiles. Ce sont ces trois entités qui sont vouées à évoluer. Le lycée n'a pas vocation à être transformé ni à être relocalisé de sorte qu'il ne fait pas partie du périmètre.

Page 61 de l'Etude d'Impact : le quartier du petit Marseille n'a pas été tronqué, il s'agit de la délimitation d'une partie du quartier réalisée dans le cadre de l'étude d'optimisation de densité qui comprend une étude comparative de différents secteurs rochelais. Il s'agissait de comparer quatre secteurs de La Rochelle avec des typologies d'îlots urbains différents. Le découpage correspond à un secteur de 6,5 ha soit environ l'emprise constructible de la future ZAC Les Salines

LYCEE

L'évolution des effectifs d'un lycée ne dépend pas directement, ni en premier ordre, des opérations immobilières ou d'urbanisme réalisées à proximité immédiate de l'établissement. Contrairement aux écoles maternelles et élémentaires, dont le recrutement est fortement lié à la population résidente du quartier ou de la commune, les lycées s'inscrivent dans une logique de recrutement beaucoup plus large.

En effet, le périmètre de recrutement d'un lycée dépasse généralement le voisinage immédiat : il s'étend à plusieurs communes, voire à l'échelle d'un bassin de formation. Les élèves y accèdent en fonction de critères tels que l'offre de formation (générale, technologique ou professionnelle), les choix d'orientation, la sectorisation académique, ainsi que l'accessibilité par les transports. Ces facteurs structurants priment largement sur la simple proximité résidentielle.

Ainsi, la construction de nouveaux logements à proximité d'un lycée n'entraîne pas mécaniquement une augmentation significative des effectifs lycéens de cet établissement. Les ménages nouvellement installés peuvent être composés de profils variés (jeunes actifs, personnes âgées, ménages sans enfants ou avec enfants d'âges différents), et les adolescents scolarisés au lycée ne sont pas nécessairement affectés à l'établissement le plus proche de leur domicile.

En conséquence, les effets des opérations d'urbanisme sur la démographie scolaire doivent être analysés de manière différenciée selon le niveau d'enseignement. Assimiler l'impact d'un programme de logements sur un lycée à celui observé pour une école primaire conduirait à une surestimation des effets réels sur les effectifs lycéens.

6.6.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération.

6.7. Démarche participative, concertation

6.7.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Demande de réunion(s) publique(s)
- Manque de concertation

Observation n°1

« Merci de ces documents postés exactement à 9 heures.

Comment avec une telle masse en parler avec la Commissaire-enquêtrice.

Ne se serait donc pas trompé d'une semaine au moins pour que le public en débâte avec la Commissaire-enquêtrice pour cette première réunion avec le Public.

Autre remarque: ce projet d'intérêt communautaire financé par la CdA aurait mérité qu'une ou plusieurs réunions soit faites dans une des autres communes majeures de la CdA. »

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°13

Dans son observation n°13, l'Association CAPRES AUNIS rapporte : *« la concertation est limitée à la ville de La Rochelle alors qu'il s'agit d'un programme communautaire ! Toutes les réunions publiques ont lieu à La Rochelle sans la moindre mise à disposition de documents dans les communes de la CDA... »*

Adresse IP identique : observations n° 7-8-10-13-22

Observation n°14

« Ce projet d'intérêt général de la ville et plus que la CDA proprement dite s'est bornée à la seule consultation des citoyens de Villeneuve les Salines, pas les quartiers proches, Tasdon, la gare, Bongraine et encore moins les citoyens rochelais... »

Mais aussi observations relatives aux logements, aux stationnements, à l'architecture,...

Observation n°21

« Bonjour,

Je suis très étonné de ce futur projet.

Pourquoi n'y a t'il pas un référendum avec tous les habitants de la Ville, Agglo au vu de son importance stratégique, son potentiel, sa surface ?

Comment est ce possible d'avoir fermé le Parc des Expositions ?

Sans concertations et si brutalement.

Ce n'est pas normal que ce soit décidé aussi rapidement l'avenir d'un tel site et qu'il devienne un projet immobilier sur un terrain public.

Il y a quelques mois encore on parlait du projet d'un nouvel hôpital.

On peut se poser des questions...

Tout cela manque de transparence et paraît être décidé en catimini.

La ville n'est elle pas assez saturée, rocade, entrées de la ville, gare, bloquées en permanence ?

Seul les habitants de l'hyper centre, du vieux port sont privilégiés, protégés et écoutés.

Un citoyen de La Rochelle »

Observation n°22

« Selon les journal Sud Ouest "ce mardi 25 novembre, le maire de La Rochelle Thibaut Guiraud a précisé que l'aménageur serait désigné « incessamment sous peu », à savoir avant la fin de l'année 2025."

Question: à quoi sert cette enquête publique si la décision irrévocable de construire des immeubles est déjà prise ?

Beaucoup de personnes souhaitent que soit étudiée une autre option davantage respectueuse de l'environnement et des besoins exprimés par la population lors de la consultation publique préalable.

Il ne paraît pas convenable de précipiter ainsi la décision alors que de nouveaux conseillers municipaux et communautaires seront élus prochainement. Ils pourraient, après concertation réelle avec la population, donner une autre orientation à cet espace rochelais qui mérite sans doute mieux qu'une concentration de résidents permanents ou occasionnels sur un terrain restreint, enclavé et partiellement submersible dans un secteur déjà saturé ».

Adresse IP identique : observations n° 7-8-10-13-22

Observation n°27

« Ce projet d'aménagement a été mené à la va-vite, avec trop peu de concertation, après l'abandon, imposé par l'ARS, du projet d'implantation du nouvel hôpital sur le site du parc des expositions.

Les émergences de grande hauteur prévues dans le projet ne sont pas à l'échelle des immeubles existants en centre-ville de La Rochelle, mis à part l'hôpital dont le déménagement et la démolition sont prévus.

Mais le plus grave est l'aménagement d'un parking silo sur un espace vert, permis par une opportune modification de la ZPPAUP décidée malgré l'avis négatif de la commission d'enquête ».

6.7.2. Des questionnements

Questionnements relatifs à la concertation

Dans son observation n°13, l'Association CAPRES AUNIS rapporte : *« la concertation est limitée à la ville de La Rochelle alors qu'il s'agit d'un programme communautaire ! Toutes les réunions publiques ont lieu à La Rochelle sans la moindre mise à disposition de documents dans les communes de la CDA... »*

Dans son observation n°14, Monsieur CHUILLET rapporte : *« Ce projet d'intérêt général de la ville et plus que la CDA proprement dite s'est bornée à la seule consultation des citoyens de Villeneuve les Salines, pas les quartiers proches, Tasdon, la gare, Bongraine et encore moins les citoyens rochelais... »*

Aussi,

Il est rappelé dans l'Etude d'impact (page 89 à page 92), la procédure développée en terme de concertation. Néanmoins au vu des observations émises, pouvez vous apporter des précisions sur cette concertation qui s'est tenue fin du trimestre 2024 et début du premier trimestre 2025. Merci

En référence à l'observation n°22, est-il possible d'être destinataire du Sud Ouest en date du 25 novembre 2025 ?

Il est fait mention, dans l'observation n°27 : *« Mais le plus grave est l'aménagement d'un parking silo sur un espace vert, permis par une opportune modification de la ZPPAUP décidée malgré l'avis négatif de la commission d'enquête ».*

Pouvez vous me confirmer l'avis négatif de la commission (Date et motifs).

6.7.3. La réponse du porteur de projet

CONCERTATION

Concernant la concertation liée à ce projet, on rappellera qu'elle a été initiée par délibérations du Conseil Communautaire en date du 26 septembre et du 14 novembre 2024. Elle a été menée, entre octobre 2024 et février 2025, dans le cadre réglementaire et a fait l'objet d'un bilan par délibération du Conseil communautaire en date du 20 mars 2025.

La concertation préalable s'est organisée sur plusieurs temps et selon plusieurs modalités (cf. Bilan de la concertation annexé à la délibération du 20 mars 2025) :

- l'ouverture d'un registre en ligne et papier du 21 octobre au 31 décembre 2024.
- l'organisation de temps de terrain le mercredi 27 novembre 2024 matin sur le marché central de La Rochelle qui rayonne sur l'ensemble du territoire et sur le marché de Villeneuve-les-Salines
- l'animation d'un atelier participatif le 12 décembre 2024 à la salle des Fêtes de Villeneuve-les-Salines à La Rochelle
- la restitution des contributions sous format de réunion publique le 21 janvier 2025 à la salle de l'Oratoire de La Rochelle
- la réouverture du registre en ligne et papier du 21 janvier au 28 février 2025 pour permettre au public de réagir suite à la restitution du 21 janvier, tel qu'annoncé lors de cette réunion permettant de couvrir une période totale d'ouverture des registres de 15 semaines.

Pour une bonne diffusion et la meilleure prise de connaissance des dossiers par le public, le format numérique de consultation des dossiers, correspondant aujourd'hui au format le plus simple pour accéder aux pièces 24h/24h. il est rendu possible au même titre que la mise à disposition des mêmes documents en format papier. Il ne peut pas être dit que cela pose une rupture d'égalité vis-à-vis de la population, quels que soient ses disponibilités horaires ou son lieu d'habitation alors que la majeure partie des remarques lors de l'enquête publique a été faite de manière dématérialisée.

Les temps sur les marchés ont été annoncés par voie de presse (presse papier, internet et radio) et sur les sites internet de la ville de La Rochelle et de la CdA.

L'atelier et la restitution des contributions ont été annoncés de la même manière, donc de fait accessible à l'ensemble des habitants et associations de la CdA, ainsi que par voie d'affichage chez les commerçants. Un mail d'information a été envoyé dans les mairies de proximité pour relayer l'information.

De plus, afin de mobiliser également un nombre maximal de Rochelais, en tant qu'habitants du territoire d'accueil du projet, et non pas seulement les plus proches riverains, un courrier nominatif d'invitation a été envoyé à 3 425 habitants tirés au sort sur les listes électorales. Il s'agit d'un procédé de mobilisation autorisé par la CNIL et venant en complément d'autres canaux de mobilisation pour garantir à tous la possibilité de participer. Ce tirage au sort a été effectué de façon aléatoire par un logiciel informatique.

L'objectif initialement fixé était de 150 personnes participantes au 1er grand débat – dont 125 par tirage au sort. Il a été estimé que 3 425 courriers d'invitations devraient être envoyés de façon à ce qu'environ 137 s'inscrivent au débat - soit des taux de retour d'environ 4%.

NB : le nombre de participants s'inscrivant au débat (137) a été volontairement fixé au-dessus du nombre de participants effectivement attendus le jour du débat (125) du fait, notamment, des désistements attendus. Chaque tiré au sort a reçu une lettre d'invitation signée par Monsieur le Président de la CdA et a été invité à s'inscrire à l'atelier participatif. Il lui était également exposé la possibilité de venir à la rencontre des équipes de Palabreo, bureau d'étude concertation et de la CdA lors des deux temps de terrain qui ont eu lieu le mercredi 27 novembre au matin.

La mobilisation a été plus importante vers les habitants de la commune de La Rochelle mais le projet a fait l'objet d'une concertation large avec information accessible pour tous les habitants de la CdA.

L'article est transmis à la commissaire enquêteuse en annexe.

Ce projet est porté par les élus en place de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de la commune, en responsabilité jusqu'aux prochaines élections municipales de mars 2026. Il n'y a aucune précipitation dans ce projet. Qui plus est, ce projet répond à un besoin de logements confirmé par le nouveau Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil communautaire du 11 décembre 2025.

Le nombre de participants aux réunions publiques et de personnes qui se sont exprimées à cette occasion comme sur les registres ne permet pas de confirmer le fait que « Beaucoup de personnes souhaitent que soit étudiée une autre option davantage respectueuse de l'environnement », comme en atteste le bilan de la concertation approuvé par le Conseil communautaire du 20 mars 2025 (ci-joint).

Enfin, la consultation pour la désignation de l'aménageur de la ZAC et la procédure objet de la présente enquête publique sont distinctes d'un point de vue juridique. Elles peuvent être conduites en parallèle.

ARTICULATION CALENDRAIRE

Pour rappel, la consultation lancée porte sur une concession d'aménagement et non sur la désignation des constructeurs des futurs logements.

Une fois désigné, l'aménageur sera chargé de lancer les études opérationnelles pour poursuivre les ambitions définies dans le cadre des caractéristiques essentielles de la future ZAC. En parallèle de ces études et pour enrichir ce travail, une démarche de concertation volontaire sera menée. Ces études aboutiront à un Plan guide actualisé de la ZAC, à la définition de l'aménagement des espaces publics et à l'élaboration d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) défini par la maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC, en lien permanent et avec l'arbitrage à chaque étape clé de la CdA et la Ville de La Rochelle.

Puis, l'aménageur réalisera l'aménagement du site et cédera les parcelles viabilisées destinées à la création des logements à des promoteurs auxquels seront communiqué ce CPAUPE pour garantir la qualité des bâtiments et des espaces extérieurs de ces parcelles.

COMMISSION D'ENQUETE MODIFICATION DE LA ZPPAUP

Concernant l'avis négatif de la commissaire enquêteuse dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du règlement de la ZPPAUP :

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du règlement de la ZPPAUP de La Rochelle en vue de clarifier et d'harmoniser certaines dispositions règlementaires de la Zone de Patrimoine Naturel (ZPN) s'est déroulée du 25 septembre au 26 octobre 2023.

La commissaire enquêteuse a remis son rapport et ses conclusions motivées le 25 novembre 2023 et a émis un avis défavorable sur le dossier, du fait notamment du manque de lisibilité du projet pour le public et de sa difficulté de compréhension du fait du lien réalisé entre cette procédure et le projet de centre hospitalier (procédure marquée par « un sentiment d'incompréhension et de défiance du public concernant la justification du projet »).

Cependant, par délibération motivée en date du 26 septembre 2024, le Conseil communautaire a approuvé la modification N°1 de la ZPPAUP car :

- la procédure de modification du règlement de la ZPPAUP de La Rochelle avait uniquement pour objet de préciser le règlement relatif à la Zone de Patrimoine Naturel (ZPN) et à corriger une incohérence d'écriture règlementaire constatée,
- le projet de modification règlementaire de la ZPPAUP ne visait pas à modifier la portée de la protection existante et que suite à la modification projetée, les terrains situés en ZPN continueront à être protégés par les dispositions règlementaires de la ZPN qui disposent notamment que les constructions admises dans la zone sont autorisées « (...) dans la mesure où ces constructions s'intègrent de façon harmonieuse à l'environnement naturel et paysager et ne mettent pas en péril la perception des éléments patrimoniaux protégés au titre des Monuments historiques ou de la ZPPAUP. Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés sera interdit (...) ».
- le projet de modification du règlement concernait toutes les ZPN de la ZPPAUP de La Rochelle, et pas uniquement celle située aux abords du site du parc des expositions, site initialement envisagé pour le futur centre hospitalier,
- l'occupation des sols et la destination des constructions admises sont définies par le document d'urbanisme (PLUi) et non par le règlement de la ZPPAUP,
- la rédaction du règlement de la ZPN n'est pas logique et que l'incohérence d'écriture règlementaire doit être corrigée pour toutes les ZPN,
- L'architecte des Bâtiments de France a donné un avis favorable sur ce dossier et le Préfet de Région a donné son accord pour la modification de la ZPPAUP.

C'est cette délibération qui fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Poitiers.

6.7.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération.

En complément des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Selon l'article L 121-15-1 du Code de l'environnement,

« La concertation préalable peut concerner :

1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L. 121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L. 121-9

1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L. 121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II

2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L. 121-8

3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L. 122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L. 121-8

La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Ne peuvent toutefois pas faire l'objet d'une concertation préalable en application des 2° ou 3° les projets et les documents d'urbanisme soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L. 300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L. 120-1 du présent code, ainsi que les plans et programmes suivants soumis à une procédure particulière :

-le plan de prévention des risques technologiques

-le plan de gestion des risques inondations

-le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

-le plan d'action pour le milieu marin

-le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris auquel est applicable la procédure de débat public prévue par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les modalités prévues aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ».

Nota

Conformément à l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Selon l'article L 121-16 du Code de l'environnement,

« La concertation préalable associe le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme dans les conditions définies par la présente section. La concertation préalable est d'une durée minimale de quinze jours et d'une durée maximale de trois mois. Quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale. Le bilan de cette concertation est rendu public. Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle d'une concertation préalable sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou programme ».

En conclusion,

Au vu du Bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté et à la mise en compatibilité du PLUi, au vu des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et au vu des éléments mentionnés ci avant, la concertation a été menée en respectant la procédure réglementaire.

6.8. Un équipement culturel

6.8.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Pour la création d'une zone de rencontres
- Référence à l'hôpital Saint Louis (9)
- Mise en exergue de la localisation idéale pour un équipement culturel (Accessibilité : transports en commun, stationnement)
- Pour un lieu de convivialité (11, 12)

Observation n°5

« Suite à notre dépôt physique du 3/11/2025 à 11h, nous vous remercions pour votre accueil, votre écoute et votre ouverture d'esprit.

Nous vous joignons une version PDF de notre dépôt et de sa pièce jointe.

Respectueusement. HD et APCMV »

Pièces jointes :

Henri DUMAS et l'Association des propriétaires des Cottes Mailles

« Coulée urbaine »

« La Rochelle 2050 »

Observation n°9

*« Un énième quartier ne semble pas nécessaire, surtout que le départ à moyen/long terme de l'hôpital libérera de l'espace pour la construction de logements à proximité. **La réalisation d'un équipement culturel, ayant la capacité d'accueillir des spectacles et événements sportif comme le parc des expositions pouvait le faire semble pertinent.** La capacité de la scène nationale mais aussi de l'encan sont limité et ne permettent pas d'accueillir des spectacles à grande influence. Cet équipement permettra ainsi de positionner la ville sur le plan culturel. La proximité de la gare est un atout majeur pour l'accès à cet équipement ainsi que la présence du parking relais Jean Moulin ou de celui du boulevard Simone Veil vers Aytré. Les transports en commun sont aussi très présents rendant les aménagements non nécessaires car déjà existants ».*

Observation n°11

« Aucune construction. En faire un espace vert ouvert au public avec quelques aménagements possible temporaires où il serait possible de prendre un verre, écouter de la musique (style guinguette) mais surtout pas d'immeubles, de logements, de parking. Le béton cela suffit ».

Adresse IP identique : observations n° 11-12

Observation n°12

« Aucune construction. Faire un espace vert ouvert au public avec quelques aménagements temporaires pour boire un verre, écouter de la musique (style guinguette) mais pas de béton pour des logements, un parking ».

Adresse IP identique : observations n° 11-12

Observation n°20

« Tout d'abord, cette consultation publique (tout comme bien d'autres consultations de cette municipalité!) portant sur ce réaménagement du quartier des Salines est peu connue du public rochelais, ce qui est un comble ! Vous avez dit « démocratie » ?

Tous les rochelais possédant une adresse mél devrait être informé par une newsletter mensuelle (zéro papier).

Puisque le projet d'implantation d'un hôpital sur le site des Salines (projet dont se servait l'équipe municipale pour justifier la suppression du Parc des Expositions) a été abandonnée, pourquoi ne pas conserver l'actuel Parc des Expositions ?

Ou, si nos élus veulent dépenser les recettes de nos taxes foncières, en créer un autre plus moderne, sur le modèle de « Clameur » à NIORT ?

Le projet d'implantation d'une vingtaine d'immeubles de plus de 15 mètres de hauteur est une hérésie (les gens rêvent d'une maison!) : habitat bien trop dense (on va créer un second « Mireuil ») et le réseau routier, déjà victime d'embouteillages, sera saturé.

Si la Municipalité maintient son projet de construction de logements (osons le dire, surtout pour percevoir des taxes foncières!) alors il convient de construire moitié moins de logements sur ce site des Salines que ce qu'envisage l'actuel projet.

Enfin, le silo envisagé sera un blockhaus de plus dans notre ville. Plutôt, plusieurs petites zones de parkings sur sol végétalisé seraient préférables.

Enfin, j'aborde un problème de fond : Le PLUi a fait l'objet, depuis ces 3 ou 4 dernières années, de tellement de modifications-révisions successives, que le citoyen rochelais lambda est perdu (et découragé!) dans la compréhension des règles d'urbanisme qui s'appliquent à un dossier (notamment en matière de biotope ; l'urgente nécessité de simplification des normes voudrait que l'on revienne au COS, bien plus simple!) ! Quel citoyen non urbaniste ou architecte, peut maîtriser les règles d'un PLUi qui compte 7 ou 8000 pages ? »

Observation n°30

« Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance du document ci-joint, qui présente de manière détaillée mon analyse du projet de ZAC des Salines. Après étude attentive des pièces mises à l'enquête publique, je formule une opposition au projet dans sa forme actuelle et propose une alternative fondée sur l'implantation d'un équipement multimodal (arène) et d'un aménagement paysager valorisant le site. L'ensemble des éléments ayant motivé cette position est exposé et argumenté dans le document attaché ».

Pièce jointe

« Position enquête publique ZAC des Salines.pdf »

Observation n°34

« La construction d'habitations sur cet espace localisé en zone inondable est inappropriée, voire dangereuse, avec le changement climatique qui s'annonce. **En revanche, la construction de salles omnisports/spectacles peut épargner des vies en cas d'inondations importantes.**
On ne doit pas construire à n'importe quel prix »

Observation n°35

« Il eut été plus judicieux de construire à cet endroit une salle de spectacle et ou de sport

En effet, La Rochelle ne possède pas une salle pouvant accueillir plusieurs milliers de spectateurs. Cela aurait peut être permis à l'équipe de basket de ne pas faire l'ascenseur?

Enfin ,ce qui est aussi regrettable, c'est que la décision de fermeture prématurée de cette salle, est la conséquence de mauvaises relations entre les responsables »

Observation n°38

« Le projet de la ZAC des Salines:

-l'impact de l'afflux de population sur la circulation au niveau des avenues Jean Paul Sartre et Jean Moulin pose un réel problème me semble-t-il.

-la hauteur des immeubles est trop importante, ...

-les parkings silos s'accumulent, le dernier projeté est trop haut, et quid du "terrain classé Zone de Patrimoine Naturel", qui passe à la trappe? pour un parking?

-aucune mesure pour stopper la bétonisation de La Rochelle.

(pas le moindre verdissement prévu, aucune création d'espace naturel indispensable à la santé physique et mentale des futurs habitants

prévus par ce projet, bétonisation et entassement de ces éventuels nouveaux résidents)

-Projet à revoir: cet espace est compatible avec des lieux dédiés à la culture, aux activités sportives et de loisirs, à la création d'un parc, d'un espace rendu à la nature.. »

Observation n°40

« Territoire zéro carbone et parking silo voila un bel oxymore. On nous a déjà vendu ce type de parking avec le déménagement de l'hôpital tout en faisant la promotion du train. La Rochelle a une salle de spectacle à l'autre bout de la ville impliquant des déplacements importants il y a de surcroit une demande forte pour un espace sportif. L'idée d'une salle omnisports spectacle à l'image de l'Acclameur Niort avec un parc naturel associé me semble bien plus judicieux »

6.8.2. Des questionnements

Questionnements relatifs à une équipement culturel

- Date de la fermeture du Parc des expositions
- Motifs qui ont conduit à sa fermeture
- Coûts de fonctionnement avant sa fermeture
- Coûts de fonctionnement depuis sa fermeture (Gestion des lieux, présence des gens du voyage,...)
- Coûts d'une remise en état comme lieu culturel (Etudié ou non ?)
- Projet d'un nouvel équipement culturel : oui ou non ; et si oui identification des coûts d'investissement et de fonctionnement ?
- Nombre d'équipements actuels. Répondent-ils aux besoins actuels ? Coûts de fonctionnement de ces équipements

Observation n°5 : La Rochelle 2050

ZAC des Salines : Proposition d'un musée d'art moderne / contemporain

Je sollicite l'avis de la Communauté d'Agglomération concernant les préconisations développées dans l'observation n°5.

6.8.3. La réponse du porteur de projet

PARC EXPO

Pour mémoire, dès l'année 2016, la ville de La Rochelle a pris conscience de la vétusté des locaux du parc des expositions et de leur dégradation constante. Les bâtiments étaient trop onéreux sur le plan énergétique et ne pouvaient plus répondre à des conditions acoustiques et de confort normal pour un spectacle de qualité. La fermeture de l'équipement était d'ailleurs initialement prévue pour la fin de l'année 2020 lors de la signature de la convention en 2016 entre la Ville de La Rochelle et le Comité des Fêtes, Foires et Salons de La Rochelle, mais elle avait été repoussée par prolongation jusqu'en mars 2022. Il était nécessaire de penser un nouveau projet et l'actualité autour du projet de nouvel hôpital a contribué à la nécessaire évolution de ce site.

Depuis sa fermeture, le site a une nouvelle destination et sert de parking temporaire dit « des Salines ». Des aménagements légers ont été réalisés dans ce sens (marquage au sol des places de stationnement, signalisation). Afin d'éviter les usages illicites, des merlons de terre et des clôtures ont été disposés sur le pourtour du site.

Le site comprend de grands bâtiments mais qui ne permettent pas aujourd'hui d'accueillir du public toute l'année. Au-delà du coût qu'aurait généré la remise en état desdits bâtiments du fait de leur vétusté et des dégradations du site, les besoins du territoire ne permettent pas aujourd'hui d'envisager une destination culturelle à cet endroit, cette attente étant prise en compte par ailleurs (extension de la Sirène, rénovation de La Coursive, réouverture prochaine après travaux du musée des beaux-arts...).

NOUVEL EQUIPEMENT

La question de la programmation et de l'implantation d'un équipement de type grande salle de spectacle a été abordée au cours de la phase de concertation. Sa faisabilité sur le foncier de l'ex-Parc Expo a été écartée, le site concerné ayant vocation à être mobilisé prioritairement pour répondre aux besoins majeurs du territoire en matière de logement. La CdA étudie toutefois les conditions de sa mise en oeuvre sur un autre site, plus adapté aux enjeux identifiés.

En effet, il convient de rappeler la vocation du site et sa programmation vers de l'habitat. Comme annoncé dans les documents cadres de l'agglomération, Programme Local de l'Habitat – PLH et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-PLUi, les besoins en logements sont caractérisés par une forte demande de logements sociaux en constante augmentation, une pression sur le marché locatif et sur le marché de l'accession à prix abordables. Le site des Salines constitue un des derniers secteurs constructibles majeurs, déjà artificialisé et qui répond donc aux objectifs du ZAN, maîtrisé par la collectivité, qui permettra à terme de développer une programmation bâtie orientée vers le logement locatif social et du logement en accession abordable à hauteur de 40%.

La volonté d'en faire un nouveau quartier vise également à établir un quartier démonstrateur de l'ambition "bas carbone" qui anime l'agglomération depuis plusieurs années, établissant un trait d'union entre le centre-ville et le quartier de Villeneuve les Salines par le renforcement des connexions en particulier pour les modes actifs (piétons, vélos).

Une salle Arena Basket de plus de 4000 places est évaluée à environ 35 millions d'euros (cf. article France bleu 17 juin 2025.) Le projet d'Arena a été étudié sur plusieurs sites dont celui des Salines. Aujourd'hui, d'autres sites sont à l'étude mais celui des Salines n'en fait plus partie.

Concernant la proposition de l'observation n°5, les éléments de réflexion spatialisés portés au dossier n'ont pas de rapport avec l'objet de la présente enquête publique. Ils viennent principalement décrire une vision globale d'urbanisme et de développement urbain qui cible l'urbanisation de terrains qui ne sont pas urbanisables en considération des documents de planification opposables.

La proposition de musée d'art contemporain ne fait l'objet d'aucune étude et doit être corrélé à la taille de l'agglomération, de son bassin de vie et aux finances locales. Le programme actuel vise à répondre aux besoins prioritaires du territoire et de ses habitants : la création de logements.

EQUIPEMENTS ACTUELS

« D'après la Base Permanente des Equipements INSEE 2021, la commune de La Rochelle comprend plus de 100 équipements publics de sports, de loisirs et de culture (bibliothèque, cinéma, salles multisports, terrains de jeux, ...) » Etude d'Impact p.238. Ce niveau d'équipement correspond déjà à un niveau élevé d'offre à la population pour une agglomération de cette taille.

-La Coursive, Scène nationale

-La Sirène

-Carré Amelot

-l'espace Encan

-Musée du Nouveau Monde

-Musée des Beaux-Arts

-Musée d'Histoire Naturelle

-Musée Maritime

-la Chapelle des Dames Blanches, lieux d'exposition dédié à l'art contemporain

-le Carré Amelot propose des ateliers de pratiques artistiques mais aussi des rencontres d'artistes et des expositions photo, spectacles

Les équipements situés à moins de 30 minutes à pied du site sont listés page 243 de l'Etude d'Impact avec une cartographie page 244.

6.8.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La connaissance de données chiffrées sur les coûts d'investissement et de fonctionnement auraient permis de compléter la réponse formulée.

6.9. Un espace renaturalisé, un parc arboré...

6.9.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Pour un espace renaturalisé
- Evocation du contexte actuel (trafic routier, nuisances, pollution,...).
- Evocation du contexte environnemental (inondable,...)
- Contre la création de logements

Observation n°10

« C'est toujours le même procédé de la Ville de La Rochelle et de son bras armé, la CDA* : mettre à l'enquête publique une quantité importante de documents qui organisent l'urbanisme local sans vraiment tenir compte de l'avis des gens et des réalités. Noyer les citoyens sous la paperasse de milliers de pages (Scot, PADD, PLUi, PLH, etc.) et de textes souvent abscons pour donner l'impression illusoire de projets concertés, alors qu'il s'agit en réalité de valider ceux qui ont été décidés unilatéralement par quelques élus et par les services.

En l'occurrence pour la ZAC des Salines, les échanges préalables, limités aux citoyens du quartier, ont porté sur un projet déjà ficelé, sans possibilité de modifications substantielles ni remise en cause totale de ce qui a été présenté.

Et pourtant...

Le terrain et les abords du parc de expositions sont en grande partie inondables ; le quartier est déjà archi saturé ; les accès sans cesse la cause de bouchons liés à la circulation automobile intense, au lycée Valin, aux divers trafics domestiques et au pôle multimodale ; le secteur souffre de pollution et de nuisances ; **une renaturation des lieux serait plus profitable pour protéger l'environnement avec la création d'un parc arboré en phase avec le réchauffement climatique et la politique du zéro carbone ; etc.** Peu importe ce qui est avancé par les uns et les autres, à titre individuel ou collectif, on passe outre et on va entasser de nouveaux habitants supplémentaires par centaines dans des tours sur un site qui, en toute objectivité, ne s'y prête absolument pas ! Et par surcroît, il va falloir construire des parkings en silo pour y garer les centaines de voitures, inévitables, des résidents permanents et occasionnels puisque certains logements auront vocation à de la location saisonnière.

Nos prédécesseurs ont eu la bonne idée de créer et conserver de très nombreux et admirables parcs comme Delmas, Charruyer, Porte Royale, etc. qui sont la fierté et font encore la renommée de La Rochelle et du vivre ensemble dans une ville moyenne relativement préservée. Dans le quartier des Salines on profite de Lavoisier, Condorcet, etc. Pourquoi ne pas s'inspirer de ce qui est apprécié pour faire évoluer ce lieu dans le sens de la convivialité et du bien-être des habitants et visiteurs ?

Inutile d'argumenter davantage, cette enquête publique est inutile, elle ne sert à rien sauf de prétexte à légaliser une absurdité ! Une de plus, mais gravissime à tous points de vue.

Les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire ne devraient pas servir à bâtir n'importe comment ; il faut arrêter ce grand n'importe quoi qui consiste à augmenter la population de La Rochelle à marche forcée, quoi qu'il en coûte sur le plan social et environnemental, n'importe où, avec tous les inconvénients prévisibles que subiront les générations futures.

Enfin, autre curiosité de ce dossier : la précipitation de la CDA* pour lancer l'opération, alors que de nouveaux élus seront chargés dans quelques semaines de mettre en œuvre un programme immobilier qui sera forcément l'objet de contentieux, soit pour être poursuivi, soit pour être annulé !

*(Au passage, on peut légitimement se demander pourquoi c'est elle qui pilote et finance ce projet 100% rochelais avec l'argent des communes de l'agglomération)

Seul espoir dans cette affaire : que la commissaire enquêtrice, en toute indépendance, ait le courage et la lucidité d'analyser la situation dans sa globalité et remette un avis défavorable au projet de ZAC des Salines ».

Adresse IP identique : observations n° 7-8-10-13-22

Observation n°13

Dans son observation n°13, l'Association CAPRES AUNIS rapporte, entre autres : « *Désartificialiser le terrain du par expo sur la totalité et classer la parcelle en zone N...* ».

Adresse IP identique : observations n° 7-8-10-13-22

Observation n°36

« cet espace entre le canal-voies ferrées et le marais de Tasdon devrait être revégétalisé pour permettre aux espèces sauvages d'aller du canal au marais en toute sécurité.

De plus les conditions de circulations (au début et à la fin des cours du lycée Valin) sont déjà en surcharge.. Inutile de rajouter du trafic routier dans cet espace c'est déjà saturé sur le pont Jean Moulin »

6.9.2. Des questionnements

Questionnements relatifs à un espace renaturalisé

- Coûts de la désartificialisation dans le cadre du projet soumis à enquête publique
- Re naturalisation envisagée : oui ou non et si oui, coûts de la re naturalisation ?

6.9.3. La réponse du porteur de projet

ESPACES RENATURES

La désartificialisation comme la renaturation sont des objectifs inscrits dans les caractéristiques essentielles de la future ZAC. Elles feront parties des missions du futur aménageur.

Comme l'illustre et l'explique l'étude d'impact, le projet, dans son ensemble, va largement contribuer à désartificialiser le site actuel qui présente des surfaces imperméabilisées à hauteur de 75%. L'une des grandes ambitions du projet est de créer, en accompagnement du programme d'habitat, un vaste espace vert public, le Parc des Salines, qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Ce parc sera conçu pour favoriser les pratiques de loisirs, la promenade et la biodiversité en lien avec les marais de Tasdon

A ce stade de définition du projet, il ne peut pas être estimé les coûts de re-naturalisation et de désartificialisation. Ce ne sera que dans l'étape suivante de dessin et de conception par l'aménageur et ses équipes qu'un premier niveau d'approche financière sera établi.

6.9.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération. En complément de la réponse formulée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

L'occupation du sol,

« Le site d'étude comporte essentiellement des surfaces imperméabilisées liées à son ancienne exploitation du Parc des Expositions et à l'accueil sur son périmètre de parking extérieur.

A l'échelle du site d'étude, les espaces imperméabilisés représentent environ 70% et le reste est occupé par de l'espace pleine terre (27%) et par le canal (3%).

Plus précisément, le périmètre accueillant le projet de ZAC, est imperméabilisé à hauteur de 75%. Le reste des sols est composé de pleine terre et du canal de la Moulinette ».

Occupation des sols

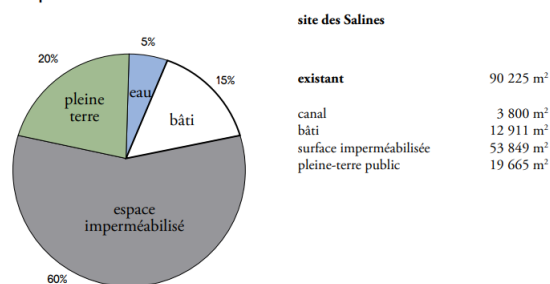


Figure 98 : Occupation du sol du périmètre de ZAC Sources : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges – MA-GEO – ZEFCO – Le sens de la ville

Impacts sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol,

« Le site des Salines est implanté sur des anciens marais qui ont été en grande partie remblayés dans les années 70 dans le cadre du projet du Parc des expositions, du lycée et à l'Est, du quartier de Ville Neuve Les Salines.

Impacts directs :

L'aménagement de voiries, bâtiments et espaces publics est relativement superficiel (de l'ordre de 1 m de profondeur, et jusque 3 m environ en cas de création d'un sous-sol), et n'a pas d'effet sur la structure géologique.

Le projet de ZAC : Le projet prendra en compte les caractéristiques du sous-sol (portance, perméabilité...) pour la conception des bâtiments, des voiries et la gestion des eaux pluviales.

Il existe un autre impact direct et permanent sur la couche superficielle du sol, du fait de son imperméabilisation. Les premières dizaines de centimètre du sol abritent un écosystème varié : bactérie, champignons, faune invertébrée (ex : vers de terre), mammifères (ex : constructeurs de terriers et galeries) et végétaux. Pour tous ces organismes, le sol est à la fois un lieu de vie et de déplacement, et constitue un réseau écologique nommé « trame brune » dont l'existence et la continuité sont à préserver, au même titre que les trames vertes et bleues. Le sous-sol est aujourd'hui reconnu pour les services écosystémiques qu'il génère : Il contribue au stockage de carbone, puisque la matière organique qui s'y accumule est constituée pour plus de 50 % de carbone ; il permet l'infiltration des eaux de pluie, et limite ainsi les ruissellement ; il assure le rôle de filtre par rapport aux pollutions ; Par la végétation dont il est le support, il participe à la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain ; ... »

« Le site d'étude est imperméabilisé à hauteur de 70% et le reste représente le canal et l'espace de pleine terre. L'ancien site des Expositions, accueillant le projet de ZAC, est aujourd'hui imperméabilisé à hauteur de 60% avec en plus 15% d'espaces bâtis. Le reste (25%) se compose d'espaces pleine terre et d'espaces aquatiques.

Le projet de ZAC aura pour impact de désimperméabiliser les sols en partie avec la création de venelles plantées, d'espaces publics de type square, placette, plantés et de cœur d'îlots plantés. Des mesures seront indiquées dans le CPAUPE pour assurer une part des espaces ouverts privés plantés et ainsi préserver une forme de trame brune.

Le projet de parking silo Jean Moulin a pour objectif de libérer autant que possible des espaces aujourd'hui imperméabilisés pour des plantations ou matériaux perméables.

Le projet de ZAC : L'implantation des typologies de bâties sera adaptée en fonction du poids et par horizon de sols, considérant que : des solutions alternatives sont plus envisageables pour des constructions légères (R+2 maximum), qu'à proximité des points bas (proche du canal), la distance avec le sol calcaire diminue et ainsi la profondeur nécessaire des pieux (à croiser avec le sujet résilience) est réduite. Cela permettra de réduire l'impact sur les différents types de sols.

Le projet de ZAC vient modifier l'imperméabilisation en faveur du sol. En effet, l'espace pleine terre augmente de 40%. Désormais, 15% du site sera en espace semi-perméable et 25% en espace paysage privé. Le projet de ZAC vient redonner de la surface aux sols pour qu'ils puissent rendre les services écosystémiques.

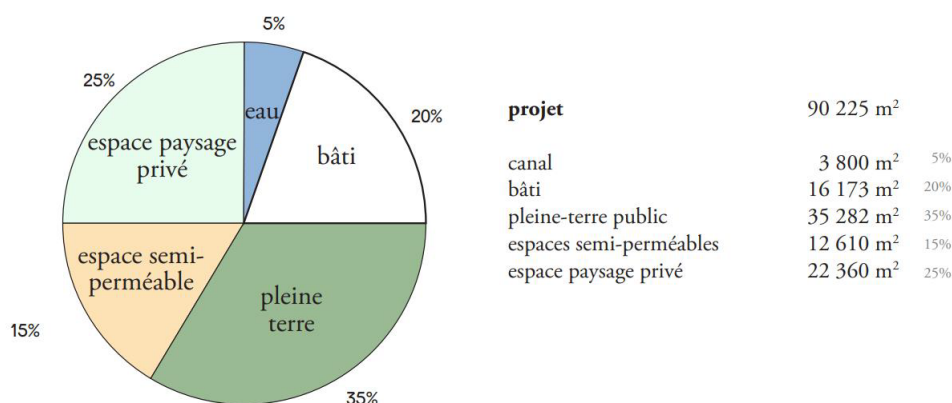
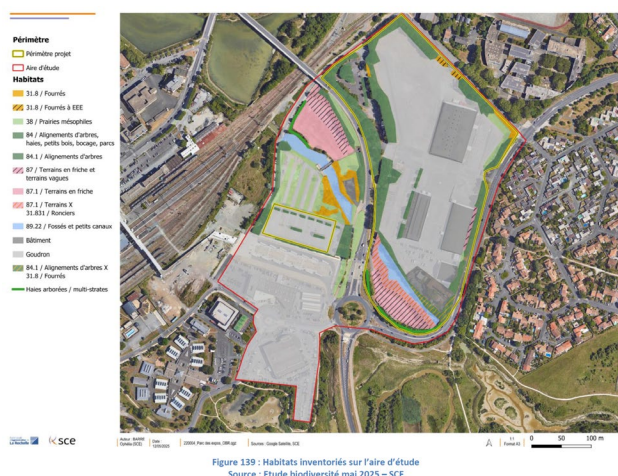


Figure 299 : Nouvelle répartition de l'occupation des sols sur le projet de ZAC Source : Plan Guide mai 2025 – Atelier Georges

En complément,



En conclusion, au vu des éléments décrits dans l'Etude d'impact, le projet aura des impacts positifs sur le sol et le sous sol.

6.10. Les forains, les gens du voyage

6.10.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- La présence des gens du voyage sur le site du parc des expositions (aujourd'hui)
- La présence de quelques forains dans le cadre du projet (4 mois dans l'année)

Observation n°24

« En premier lieu comment envisager les constructions sur ce site alors que les gens du voyage qui n'ont cessé de détruire le patrimoine présent occupent illégalement ce lieu ? »

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°43

« Accueil des forains

Il est prévu de conserver en place l'aire d'accueil temporaire des forains. Je ne conteste pas la volonté légitime de préserver l'accueil des forains mais à partir du moment où on choisit de créer le parc de la Moulinette, espace naturel et paysager, ce lieu n'est plus approprié. Il y aurait conflit entre les usages, sur cette portion l'espace naturel sera comprimé sur la berge de la moulinette, l'homogénéité du parc est déjà altéré par le talus du pont Jean Moulin, l'aire d'accueil sera une rupture supplémentaire, un élément d'artificialisation, même si elle n'est pas utilisée en permanence »

6.10.2. Des questionnements

Questionnements relatifs à la présence des gens du voyage sur le site

Quelle réponse pouvez vous apporter à l'observation n°24 ?

Combien de caravanes sont dénombrées en moyenne ?

Quels sont les coûts de fonctionnement relatifs à leur présence aujourd'hui ?

Les gens du voyage ont-ils été informés du projet de ZAC des Salines ? Quel est leur avis ?

Questionnements relatifs à la présence des forains sur le site

Quelle réponse pouvez vous apporter à l'observation n°43 ?

Il est fait mention dans l'Etude d'impact (page 87) :

« Dans ce cadre, la Clairière technique fera également l'objet d'une revalorisation, avec une approche à la fois fonctionnelle et respectueuse des usages existants. Elle conservera notamment sa capacité d'accueil pour les forains (installation temporaire de 15 caravanes sur une période totale de quatre mois par an), intégrée de manière plus harmonieuse au paysage environnant »

6.10.3. La réponse du porteur de projet

FORAINS

Les forains occupent ponctuellement aujourd'hui le site désigné dans le Plan Guide et l'Etude d'impact comme « la clairière technique ». C'est un usage identifié par les services de la Ville de La Rochelle qui permet d'accueillir temporairement les personnes qui participent à la fête foraine d'hiver, le Luna Park et la fête foraine d'été (environ 15 caravanes comme indiqué dans l'étude d'impact). Le site a été aménagé de manière légère (amené des réseaux, sol perméable en grave compacté de type « clairière technique ») et un contrat est passé avec ces occupants pour la durée de leur séjour. La clairière technique permet à la Ville de pouvoir accueillir des fêtes foraines et respecter la liberté du Commerce et de l'Industrie.

Dans l'idée de créer un parc unitaire sur l'emprise identifiée comme la Coulée verte, leur relocalisation pourrait être étudiée. Pour l'instant, aucun foncier n'a été identifié.

GENS DU VOYAGE

Les gens du voyage occupent le site de manière illicite, ils n'ont pas lieu de rester sur le site. Conformément aux préconisations du Schéma Directeur Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, la CdA va aménager des aires de moyen passage pour pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les voyageurs illicites stationnant sur le territoire de la CdA, notamment le groupe de 80 caravanes environ stationnant sur l'ancien site du parc des expositions.

6.10.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération. En complément de la réponse formulée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Selon le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Charente-Maritime 2025 - 2031,

Déclinaison opérationnelle par EPCI du SDAHGV 2025-2031

DOCUMENT FINAL

SDAHGV CHARENTE-MARITIME 2025-2031

Communauté d'agglomération de La Rochelle

Volet accueil	Prescriptions d'accueil <ul style="list-style-type: none"> • Maintien de 58 emplacements (116 places) d'APA (en intégrant Châtelailon-Plage/ouverture 2025). • Réfléchir à un nouvel aménagement en vue d'une meilleure circulation sur l'APA de Laleu (La Rochelle). L'objectif est de limiter le stationnement des véhicules, actuellement présents en surnombre sur l'APA. • Maintien de l'obligation 2018-2024 de créer 2 AGP (400 places). • Réalisation d'une étude préalable pour affiner et calibrer correctement les projets d'aires d'accueil de petits et moyens passages dédiées à la résorption des stationnements illicites sur le territoire.
	Recommandations <ul style="list-style-type: none"> • Création de 2 aires de moyens passages (AMP) : <ul style="list-style-type: none"> – Aire de moyens passages n°1 pour 40 à 50 résidences mobiles (ouverte annuellement), – Aire de moyens passages n°2 pour 40 à 50 résidences mobiles (ouverte annuellement). • Création de 2 aires de petits passages (APP) : <ul style="list-style-type: none"> – Aire de petits passages pour 20 résidences mobiles (ouverte annuellement), à distance maximale de 20 kms autour du centre hospitalier, – Aire de petits passages pour 20 résidences mobiles (ouverte pendant la période estivale).
Volet habitat	Prescription d'étude <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'une étude préalable pour affiner et calibrer correctement les projets d'ancrage des ménages gens du voyage sur le territoire.
	Prescriptions d'habitat <ul style="list-style-type: none"> • Création de 46 à 48 lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs (ou logements sociaux adaptés) : <ul style="list-style-type: none"> – Mutation de 3 aires permanentes d'accueil en terrains familiaux locatifs, pour un total de 26 à 28 lots d'ancrage : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mutation de l'aire de Lagord en 8 à 10 lots de TFL, ○ Mutation de l'aire de Dompierre en 8 lots de TFL, ○ Mutation de l'aire de Périgny en 10 lots de TFL. – Création de 10 lots de terrains familiaux locatifs à Saint-Xandre, – Création de 10 lots de terrains familiaux locatifs à Sainte-Soulle.
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un projet social local à l'échelle de la CdA.
Volet gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Participation au financement d'un poste de médiateur-coordonateur départemental des gens du voyage.
Récapitulatif des obligations des communes de + de 5 000 habitants	
<ul style="list-style-type: none"> • Nieul-sur-Mer (1 APA de 20 places), • La Rochelle (1 APA de 40 places), • Lagord (8 à 10 TFL), • Puilboreau (1APA de 16 places), • Périgny (10 TFL), • Aytré (1 APA de 24 places), • Dompierre-sur-mer (8 TFL), • Châtelailon-Plage (1 APA de 16 places), • Saint-Xandre (10 TFL), • Sainte-Soulle (10 TFL) 	

Cartographie

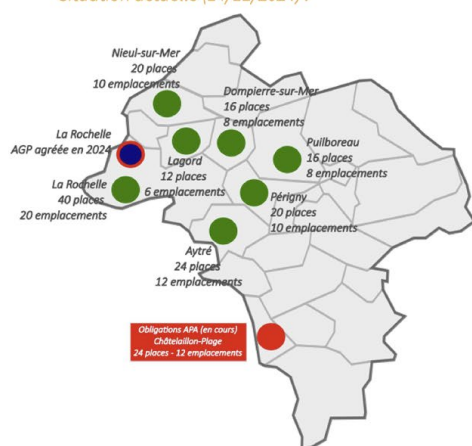
Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Charente-Maritime 2025 -2031

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

SDAHGV CHARENTE-MARITIME 2025-2031

DOCUMENT FINAL

Situation actuelle (14/11/2024) :



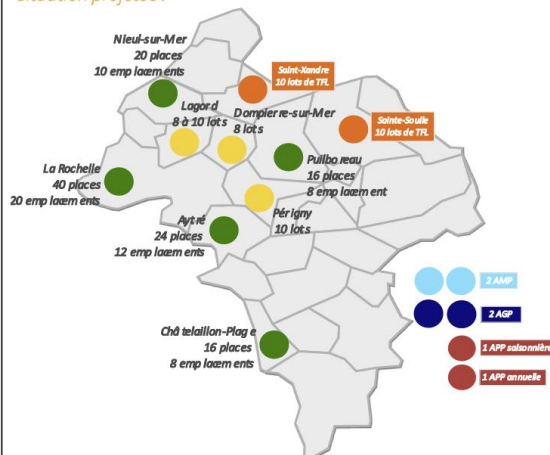
Equipements déjà en place

- Aires permanentes d'accueil ouvertes
- Aire de grands passages provisoire agréée en 2024

Obligations non-remplies du SDAHGV 2018-2024

- Obligations relogement TFL de 35 ménages
- Obligations APA (en cours)
- Obligations 2 AGP

Situation projetée :



Equipements déjà en place

- Aires permanentes d'accueil ouvertes

Nouvelles préconisations d'équipement à créer

- Terrains familiaux locatifs
- Transformation d'APA en TFL
- Aires de petits passages
- Aire de moyens passages
- Aire de grands passages

Source : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Charente-Maritime 2025 -2031

6.11. Les infrastructures routières, le trafic routier, les véhicules, les nuisances...

6.11.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Infrastructures routières inadaptées
- Trafic routier
- Les véhicules
- Nuisances sonores et autres

Observation n°15

« Riverain depuis plus de 20 ans j'atteste que les nuisances sonores dues à la vitesse excessive des véhicules sur l'avenue Jean-Paul Sartre sont réelles et impactantes. Pour cette raison, et afin de sécuriser les futures traversées de l'avenue Jean Paul Sartre, je souligne l'importance de mettre en place de nouvelles infrastructures routières incitant les véhicules à respecter la limitation de 30 km/h. En réduisant par exemple la largeur des voies de circulation et en séparant physiquement le réseau de transport collectif de la circulation des véhicules particuliers ».

Observation n°19

« L'infrastructure routière est à ce jour incapable d'absorber la circulation actuelle. Il ne faut pas augmenter les voitures mais améliorer ce qui existe, pour des raisons de sécurité, de pollution sonore. Mon domicile donne sur l'avenue JP Sartre et je connais la dangerosité de cet accès, jour et nuit..

A pied ou à vélo, les 2 seuls accès pour se rendre au cœur de la ville sont la passerelle de la gare et le pont des salines. J'aimerais bien que les élus marchent sur ce pont pour qu'ils réalisent qu'il n'y a aucune sécurité pour les piétons ! D'autre part, ces futures habitations seront construites au ras des voies ferroviaires ! »

Observation n°43

« Véhicules électriques

Quelle réflexion sur la problématique de la voiture électrique ?

Comment sera dimensionnée la capacité de recharge dans les 3 parkings silo, selon quelle prospective ? Sera-t-elle facilement évolutive ?

le quartier devra être capable de fournir aux usagers une capacité de recharge collective, suffisante et rapide tenant compte du fait que les besoins en recharge risque de converger vers les mêmes plages horaires et qu'il est difficile aujourd'hui d'anticiper le taux d'équipement des ménages à l'horizon du projet (2035-2050)

Dans l'idéal, sauf à prévoir d'office 1 borne par place de parking, le dispositif devrait prévoir une application interactive qui informe l'utilisateur qu'une borne se libère, pour qu'il puisse se rendre au parking et mettre son véhicule en charge

Comment prévoit de gérer l'affectation des places de parking avec borne dans un contexte de pénurie de place et d'imprécision sur le niveau de diffusion des véhicules électriques ?

Par ailleurs le coût de recharge doit être abordable, trop souvent les bornes publiques offrent un tarif aux 100km proche du coût du carburant (60 centimes du kwh ou plus).

Franchissement de la voie Jean Moulin »

6.11.2. Des questionnements

Questionnements relatifs aux infrastructures routières, au trafic routier, aux véhicules

Est-il envisager la réalisation de travaux afin de réduire les nuisances en matière de trafic routier, de nuisances sonores et autres ?

Est-il envisager la réalisation de travaux afin de sécuriser les mobilités douces ?

Quelles réponses pouvez vous faire à l'observation n°43 ?

Questionnements relatifs aux infrastructures routières, aux stationnements, au trafic routier

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact, « le schéma de circulation général ne sera pas modifié par la création du projet » (page 365)

Pouvez vous expliciter ce choix ?

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact (page 101), Il est néanmoins évoqué la restructuration de l'Avenue JP Sartre et des voies connexes. Pouvez vous m'apporter des précisions à ce niveau ; et pourquoi une maîtrise d'ouvrage « Aménageur de la ZAC »

Constats et questionnements

En matière de stationnement, les capacités des parkings figurent dans l'Etude d'impact (page 83)

Site de Stationnement	Besoin 2027	Besoin 2032
Joffre (parking personnel CH - horaires atypiques)	300	-
Jean Moulin (visiteurs du CVille)	150	150
Stationnement Visiteurs des Salines	0	0
Saisonnalité et week-end	150	150
PEM Gare (extension)	150	150
Grands Événements	280	0
OFFRE GLOBALE	1030	450

Source : Etude d'impact

Quel est le devenir du parking Joffre de l'hôpital ?

Plusieurs observations ont été émises concernant le stationnement et notamment le projet de parking silo. Certaines personnes ont évoqué une capacité de 1000 places pour le parking silo.

Au vu des éléments mentionnés dans l'Etude d'impact, (et concernant le parking silo), la capacité ne devrait pas dépasser 500 places (R+3 ou R+4 selon le scénario retenu) avec plusieurs dizaines de places en aérien. Pouvez vous me confirmer cette donnée.

Selon les éléments collectés dans l'Etude d'impact (page 62), dans le cadre du projet de l'hôpital, la capacité du parking silo envisagée était de 1500 places ; pouvez vous me confirmer cet élément.

La Ville de La Rochelle compte plusieurs parkings relais, plusieurs parkings souterrains dont le parking Vieux Port Sud. La fréquentation dans les parkings a-t-elle évolué ?

6.11.3. La réponse du porteur de projet

TRAVAUX SUR LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES-MAITRISE D'OUVRAGE

L'opération d'aménagement visant à créer un quartier à dominante habitat est l'occasion de requalifier le secteur par des travaux sur les voiries connexes : rue des Jars, rue Henri Barbusse, boulevard Jean-Paul Sartre et avenue Jean Moulin. Les études et travaux sont nécessaires pour inscrire pleinement le nouveau morceau de ville, la ZAC Les Salines, dans son contexte urbain.

Selon l'article L311-4 du code de l'urbanisme, l'aménageur assure la réalisation des équipements propres à l'opération pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone et doit contribuer, de manière proportionnée, aux équipements publics environnants rendus nécessaires par le développement urbain induit par la ZAC. La CdA a fait le choix de donner la maîtrise d'ouvrage sur ces voies à l'aménageur de la ZAC pour une cohérence et une gestion globale mais restera présente à chaque étape des études et des travaux.

L'objectif ici est de mieux relier les quartiers existants par l'intermédiaire de ce nouveau quartier de ville. Le développement de mobilités douces étant l'un des objectifs du projet de ZAC, il est bien envisagé de réaliser des travaux pour créer des flux de mobilités douces sécurisés depuis le centre-ville et la gare vers Villeneuve-les-Salines et inversement.

L'aménagement de traversées bien identifiées sur le boulevard Jean-Paul Sartre, prévu dans les missions de l'aménageur, permettra d'apaiser le trafic et donc les nuisances sonores. Il permettra également de sécuriser les mobilités douces et de prolonger la piste cyclable en cours de réaménagement dans le cadre du PRU de Villeneuve-les-Salines et ainsi de proposer un chemin des écoles apaisé. Le dessin précis sera développé lors des études menées par l'aménageur de la ZAC.

Concernant la citation page 366 de l'Etude d'impact, il s'agit d'une conclusion sur la thématique Mobilité dans un tableau comparant Etat actuel, Evolution probable de l'environnement en l'absence du projet et Etat projeté. Dans le cadre de l'Etat projeté, la conclusion de l'étude trafic permet de dire aujourd'hui que « le schéma de circulation général ne sera pas modifié par la création du projet ». En effet, il n'est prévu aucune création de voie, il n'est prévu aucun changement de sens de circulation. Les entrées prévues dans le quartier pour permettre aux voitures d'aller dans les parkings silo n'ont pas d'impact sur le schéma de circulation. On peut donc dire que le schéma de circulation général reste le même que dans l'Etat actuel.

Lors de l'élaboration des études pour l'aménagement du quartier, une étude trafic sera mise à jour avec le projet affiné de la future ZAC.

VOITURES ELECTRIQUES

Pour le nombre de place de stationnements pour les voitures électriques et les problématiques de capacité de recharge, les éléments de réponses ne sont pas encore disponibles, le niveau de définition n'ayant pas encore été atteint. Des études devront être menées pour affiner le nombre de places, dessiner les parkings silo en concertation avec les services de la Ville et de la CdA.

Le sujet des mobilités sur la ZAC sera abordé lors de la concertation volontaire avec les habitants qui devrait avoir lieu en 2026.

PARKING JOFFRE

Le parking Joffre (aussi appelé parking en enclos Maubec) est situé proche de l'Hôpital et du centre-ville, au nord du périmètre objet de l'enquête publique. Il est gratuit pour les abonnés Vélo et payant en stationnement horodaté selon les tarifs ville pour les autres.

Ce parking est situé sur un foncier acquis par la CdA pour le réaménagement urbain du quartier Romsay-Joffre. La CdA a mis temporairement à disposition de la Ville de La Rochelle dans l'attente du démarrage des travaux. La Ville a permis au centre hospitalier d'utiliser ce foncier pour le stationnement du personnel de l'hôpital situé à proximité selon une convention qui prend fin à ce jour le 31 décembre 2025.

PARKING PROJET NOUVEL HOPITAL

Dans le Résumé Non Technique page 32, le plan du projet de nouvel hôpital comprenait une approche maximaliste du stationnement avec un accueil des besoins dans un seul parking silo. Cette illustration était une première approche capacitaire de la réflexion pour l'implantation de l'hôpital sur le site des Salines qui n'est plus d'actualité aujourd'hui.

CAPACITES DES PARKINGS ACTUELS ET A VENIR

Le travail amorcé pour l'Etude d'impact (pages 81-85) par les services de la CdA prend en compte l'ensemble des parkings Ville et CdA ainsi que les projets d'urbanisme à venir. Une politique est aujourd'hui menée pour arrêter la voiture en amont du centre-ville en particulier pour les trajets domicile-travail avec le déploiement de parkings relais combinés à des modes alternatifs à la voiture (bus, vélo, marche, ...). Des études sont encore à affiner pour garder une cohérence globale en accord avec les besoins des usagers et la politique portée par les élus.

Le parking Jean Moulin, en tant que parking de proximité, est envisagé en complément du Pôle d'Echanges Multimodal. Les premières études réalisées pour évaluer les besoins pour le parking silo Jean Moulin prévoient une redistribution des stationnements entre plusieurs sites avec au moins deux étapes dans le temps. Cette première approche a permis d'identifier un besoin sur le parking Jean Moulin total de 1000 places dont la moitié en ouvrage vu les besoins identifiés dans le temps et afin de limiter le volume de l'ouvrage. Compléments cf. sujet PARKINGS SILO

PARKINGS SILO

Le secteur des Salines comprend en termes de stationnement :

- un parking silo Jean Moulin qui sera réalisé par la Ville de La Rochelle pour le public, en complément du Pôle d'Echanges Multimodal
- deux parkings silo dans la future ZAC Les Salines qui seront réalisés par l'aménageur de la ZAC, à destination des futurs habitants de la ZAC.

Les études pour le parking silo Jean Moulin sont au niveau de la définition de la capacité. Des études programmiques et de conception sont encore à mener pour pouvoir avoir un projet définitif.

Les études pour les parkings silo de la ZAC seront menées par l'aménageur en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle, une fois l'aménageur désigné.

6.11.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

6.12. Les parkings silos

6.12.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Evocation du parking silo, de son positionnement réglementaire
- Evocation des parkings silos Barbusse et Sartre

Observation n°6

*« Cinq délibérations du Conseil communautaires se rapportant exclusivement à la ZAC des Salines.
Deux délibérations du Conseil municipal dont seulement une celle du 16 septembre 2024, tout en parlant de la ZAC des Salines, évoque page 2 : le réaménagement (sic) du parking Jean Moulin avec la création d'un parking silo public. Ce projet est complètement en dehors de la ZAC. Il n'est d'ailleurs pas repris dans les attendus de la ZAC (Conseil municipal du 10 mars 2025). L'enquête publique ne peut donc pas porter sur la validation de ce projet, dont l'assise de construction porte illégalement sur un terrain classé au PLUi , UE alors qu'avec la ZPPAUP, il figure en ZPN ».*

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°14

Extrait de la pièce jointe

*« -création d'un parking silo à l'emplacement du parking actuel : entraîne l'artificialisation des sols
La capacité de ce silo n'est pas définie : ces dimensions restent imprécises et les citoyens ne peuvent donner leur accord avec un tel niveau d'imprécision.
Les dimensions impactant le choix architectural, dans un lieu sensible à proximité de la gare classée
.la masse de ce bâtiment difficilement facteur d'architecture adaptée doit être définie dans cette enquête d'utilité publique qui doit apporter transparence, rigueur et précisions.
La distance du parking par rapport aux habitations et son usage permanent (approvisionnements, entretien , petits travaux , aides à domicile, infirmiers (es) est très pénalisante.
En ce qui concerne les trafics , alors que l'objectif est de réaliser des parkings en périphérie et qu'il existe un parking récent des Cottes mailles (desservi par bus),il y a incohérence
Le trafic véhicules pour venir au parking silo va augmenter le trafic avenue Jean Paul Sartre déjà saturé et le trafic avenue Simone Veil impacté par d'autres projets immobiliers »*

Observation n°16

*« Une référence à l'étude d'impact paraît être la meilleure façon d'aborder la qualité des documents mis à la disposition du public.
Les meilleurs prestataires sont réunis : Atelier Georges, Zefco, Mo-Geo- LWA.
La CdA est prise dans ses contradictions : Ayant fixé le périmètre d'études à 19 ha, du fait du Code de l'environnement art L. 122-1 et R 122-2, elle se trouve dans l'obligation de réaliser une étude d'impact, alors que la montagne accouche d'une souris de moins de 10 ha.
C'est d'ailleurs toute l'étrangeté du Projet des Salines qui ne porte que sur un terrain de 7 ha, avec un parking silo de 4 étages construit de l'autre côté d'une route.
Les votes en Conseil municipal et en CdA n'ont eu qu'un seul but : celui de modifier le zonage du Parc des expositions de Ue en Uq.
Les élus ont été privés de deux informations capitales : celle d'être faussement informés sur la protection dont jouit le parking Jean Moulin et l'omerta sur le recours porté par deux associations environnementales contre la construction d'équipements ZPPAUP.
De là, des croquis fantaisistes sur la configuration du parking silo Jean Moulin qui ne montrent d'ailleurs qu'une emprise au sol sur un plan de situation : pages 14 et 15 ».*

« On peut légitimement s'interroger sur le fait que ' la réalisation du parking silo sera sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de La Rochelle. Cette réalisation fera ultérieurement l'objet d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment – De qui ? aucune donnée n'est disponible !!!!

Page 24 : Le futur parking silo Jean Moulin est un parking de proximité destiné aux besoins des publics ciblés suivants : ayants-droits (sans les justifier), visiteurs – tout ceci en totale contradiction avec le PADD et l'objectif zéro carbone.

Tout ceci pour démontrer encore que le questionnement du parking silo Jean Moulin ne saurait être validé par la présente procédure, par fait de très graves omissions.

On reste bien interrogatifs sur les objectifs que doit poursuivre une telle étude d'impact : notamment les hypothèses de trafic qui si nous comprenons bien l'amalgame fait avec le parking silo Jean Moulin devraient cumuler le trafic propre lié à la ZAC (deux parkings silos) mais aussi le déversement du parking actuel des Salines de 1 100 places dans le parking silo Jean Moulin.

Le élèves du Lycée Valin sont même laissés pour compte. Les savants rédacteurs de l'étude d'impact se sont-ils rendus rue Henri Barbusse pour voir la sortie des élèves et le stationnement des cars scolaires ? »

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°28

« Complément d'observations se rapportant exclusivement au projet de construction du parking silo en adjacence de l'actuel parking Jean Moulin déjà construit en violation des dispositions de la ZPPAUP alors que la CdA prétend l'avoir modifiée sans mentionner qu'un recours est pendant devant le tribunal administratif de Poitiers déposé par APPR et Capres Aunis.

Cette problématique ne concerne en rien - pour validation- l'enquête publique présente ».

Pièce jointe

Jean HESBERT

30 novembre 2025

Evocation du parking silo et de certains aspects réglementaires

Adresse IP identique : observations n° 1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37

Observation n°43

Extrait de la pièce jointe

« Parkings silo

2 parkings silo supplémentaires (Barbusse et Sartre) sont prévus en entrée de quartier : combien d 'étages ?

Je suis hostile à ce projet de parking silo de 4 étages (en limite de zone inondable ?) car on va créer un véritable mur visuel entre les salines et le reste de la ville

En fait le projet des salines se heurte à la difficile gestion de la voiture en ville pour apaiser la mobilité autour des lieux d'habitation on rejette en périphérie le stockage des véhicules. Va-t-on prévoir des déposes minutes pour permettre aux habitant de charger/décharger leur véhicule après leurs courses ?

L'étude d'impact prévoit dans les parkings des charrettes partagées (cf page 79). C'est intéressant.

Imaginons le cas d'une famille monoparentale de retour de courses avec un caddie plein.

La voiture est garée au 4ième étage. L'usager descend de voiture et va chercher une charrette. S'il y en a une à l'étage... Comment va s'effectuer le retour « spontané » des charrettes et leur ventilation dans les différents étages ? Quelle sera l'incitation à la civilité ? »

« Imaginons que l'usager trouve une charrette au 2ième étage (ou est le gamin pendant ce temps ?) , il remonte au 4ieme (par l'ascenseur, s'il n'est pas occupé ou indisponible), il charge la charrette et redescend (par l'ascenseur, s'il n'est pas occupé ou indisponible), traverse l'avenue Jean Moulin (aux heures de pointe ?) rejoint son immeuble, il habite au 6ieme étage. Il prend l'ascenseur (s'il n'est pas occupé ou indisponible). Il vide sa charrette, range les produits puis que doit-il faire ? Redescendre et retourner la charrette là où il l'a prise (ou est le gamin pendant ce temps ?) donc franchir l'avenue, reprendre l'ascenseur, déposer la charrette et retraverser l'avenue, reprendre l'ascenseur et retrouver enfin le gosse qui bien sûr, a cassé un pot de fleurs entre temps.

Le diable est dans les détails et je vous invite évaluer les scenarii de vie envisagés.

La question du parking silo nous oblige peut-être a considérer les limites d'une nécessaire densification dans un espace contraint, partiellement urbanisé

Le document n'est pas facile a comprendre quant au nombre net de place de parking créées et leur ventilation sur chacun des parkings ».

6.12.2. Des questionnements

Questionnements relatifs au parking silo

Quelle réponse pouvez vous faire à l'observation n°28 ?

Quelle réponse pouvez vous faire à l'observation n°43 ?

Avez vous des « modèles de référence en la matière ?

6.12.3. La réponse du porteur de projet

PARKINGS SILOS

Le secteur des Salines comprend en termes de stationnement :

- un parking silo Jean Moulin qui sera réalisé par la Ville de La Rochelle pour le public, en complément du Pôle d'Echanges Multimodal
- deux parkings silos dans la future ZAC Les Salines qui seront réalisés par l'aménageur de la ZAC, à destination des futurs habitants de la ZAC.

Les études pour le parking silo Jean Moulin sont au niveau de la définition de la capacité. Des études programmatiques et de conception sont encore à mener pour pouvoir avoir un projet définitif.

Les études pour les parkings silos de la ZAC seront menées par l'aménageur en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle, une fois l'aménageur désigné.

PARKING SILO JEAN MOULIN

Le parking Jean Moulin actuel a été aménagé en 1999 alors que la ZPPAUP a été créée en 2009. Il est donc inexact de dire que le parking Jean Moulin a été construit en violation des dispositions de la ZPPAUP.

Concernant les intentions de la réalisation du futur parking silo Jean Moulin, elles ne contredisent pas le cahier des charges réglementaire du zonage ZPN de la ZPPAUP. Le zonage du PLUi sur l'emprise ciblée pour la réalisation de cet équipement n'a d'ailleurs pas été modifié dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité. L'ensemble des éléments de présentation et d'argumentation a été développé dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique (voir chapitre : III.1.2 -Projet du Parking Silo et lien au Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)). Il est écrit que "Le Pôle d'Echanges Multimodal Jean Moulin sera conservé pour garantir une accessibilité optimale à ce secteur en mutation et permettre ensuite aux usagers de rejoindre la gare et le centre-ville sans leur voiture. Le futur parking silo Jean Moulin est un projet de stationnement de proximité destiné à répondre aux besoins des publics cibles suivant : ayants-droits, visiteurs de moyenne durée, et tarifs été/hiver. Ce nouvel équipement a pour ambition de répondre aux besoins en stationnement de proximité, tout en accompagnant la mutation du secteur sud de La Rochelle, identifié comme une des principales entrées de ville à requalifier.

Dans l'attente d'une transformation plus globale du secteur actuellement occupé par des concessionnaires automobiles, le parking silo s'implantera sur la partie la plus imperméabilisée du parking aérien existant, limitant ainsi l'impact sur les sols naturels. Conçu pour s'inscrire dans les contraintes physiques et réglementaires du site, le bâtiment devra composer avec la nature géologique d'un ancien marais, la possible présence de canalisations liées au canal de la Moulinette, ainsi qu'avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) imposant la prise en compte des aléas de submersion et d'inondation. Il y aura des services/activités en rez-de-chaussée sur la partie non soumise au risque inondation.

Il est bien prévu dans le Plan Guide actuel du secteur des Salines que les voitures soient captées au plus tôt, aux entrées du futur quartier à dominante d'habitat. Toutefois, des voies seront bien circulables dans le quartier par des publics spécifiques afin d'assurer les services de défense incendie mais également l'accès par les soignants, urgences, ...

Concernant l'exemple de la famille monoparentale, les usages liés à la voiture et à la manière de faire ses courses sont en pleine mutation et continueront d'évoluer dans les années à venir. Les contraintes environnementales, les évolutions technologiques, les nouvelles formes de mobilité et les changements de modes de vie transforment progressivement nos pratiques quotidiennes.

Dans ce contexte, il est essentiel de ne pas raisonner uniquement à partir de nos habitudes actuelles. Les usages observés aujourd'hui ne peuvent être considérés comme des références immuables pour la conception des services, des équipements ou des aménagements de demain.

Réfléchir aux usages de demain suppose donc de se détacher des pratiques existantes pour imaginer des solutions nouvelles, plus flexibles et plus durables. Il s'agit moins de prolonger les habitudes d'hier que d'anticiper les comportements à venir, afin de concevoir des services et des espaces capables d'accompagner ces évolutions, pour élaborer des réponses adaptées, durables et cohérentes avec les enjeux à long terme des territoires.

MODELES DE REFERENCE

Pour les modèles de référence, les études doivent encore être menées. Elles démarreront après la désignation de l'aménageur de la ZAC et de sa maîtrise d'oeuvre urbaine, en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle. Une concertation volontaire des citoyens sera également menée pendant ces études.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

6.12.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

En complément des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

1.1- ZPN : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La ZPN, Zone de Patrimoine Naturel, recouvre les "zones vertes" de la commune qui ont un intérêt patrimonial :

* LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS : le marais et la côte de Pampin, la côte de Chef de Baie, le marais de Tasdon et les lacs de Villeneuve, le canal de Marans, le ruisseau de Lafond, la côte et la pointe des Minimes ;

* LES PARCS PUBLICS ET PROMENADES : le parc Franck Delmas, le parc de Laleu, la promenade des Tamaris, la promenade de Port Neuf, le Bois des Protestants à Lafond ;

* LES PROPRIETES ET DOMAINES : Coureilles, La Bergerie-La Faucherie-La Passe, Les Crapaudières, Le Margat-Le Petit Marseille, Le Petit Fétilly, Le Petit Brouage, le château de Port Neuf ;

* LES COULEES VERTES OUL'ECRIN DU PATRIMOINE BÂTI : front de mer, entrées Est du village de Laleu, abords du Secteur Sauvage (abords de la porte Dauphine et bassin de chasse).

La ZPN s'étend en mer sur une longueur de 500 mètres lorsqu'elle est située sur le littoral.

Les prescriptions de la ZPN visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, marais, prairies) qui font la qualité des paysages existants.

b- PRESCRIPTIONS

Il s'agit de maintenir ou de reconstituer les ensembles végétaux et les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Il n'est donc pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Ces secteurs comprennent quelques constructions protégées qui doivent être soigneusement restaurées. Les ouvrages anciens du marais notamment les petits ponts de pierres qui présentent un intérêt devront être préservés et restaurés.

Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades) ou d'intérêt général. Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général.

Dans les ensembles de jardins familiaux, les constructions de cabanes de jardin (destinées à ranger les outils) sont autorisées.

5. ZIP ZONE D'IMPACT PAYSAGER

5.1- ZIP : Caractère, localisation et objectif

L'objectif général des Zones d'Impact Paysager est de contrôler l'impact de ces secteurs spécifiques dans la silhouette générale de la ville et notamment les vues lointaines à partir des secteurs patrimoniaux.

L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limite ainsi à l'aspect extérieur et les volumétries générales des nouvelles réalisations, sans considérer les détails de construction. Les problématiques sont différentes selon qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés, de secteurs en devenir. Sont ainsi distingués les ZIP 1, ZIP 2, ZIP 3 dont les grands principes sont décrits ci-après.

** Les ZIP.1 concernent les secteurs déjà urbanisés, il s'agit d'y contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine avec le souci de requalifier ces espaces.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « LA GENETTE »
- « PORT NEUF »
- « OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF »
- « ENTREE OUEST DE LALEU »
- « ENTREE EST DE FETILLY »
- « AVENUE DU CHAMP DE MARS »
- « BASSINS ET QUAIS DES MINIMES »
- « ENTREE NORD DE TASDON »
- « QUARTIER DES JARS »

** Les ZIP.2, secteurs à projets, font l'objet de prescriptions particulières au chapitre III.6.10 qui fixent les grands principes de composition générale (coupure verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation, nature des clôtures,...). Une fois aménagés, ces secteurs seront considérés comme ZIP.1.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « GARE »
- « HOPITAL SAINT-LOUIS »
- « CASERNE MANGIN »
- « HOPITAL DE LAFOND »
- « ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS »
- « PORT DE LA PALLICE »

** La ZIP.3 concerne le secteur du marais de Tasdon, où s'est engagée une réflexion d'évolution (partie Ouest). Dans ce secteur, la Z.P.A.U.P. vise à rechercher un équilibre entre la protection des éléments naturels d'intérêt et la requalification de la limite urbaine.

Source : PLUi (Tome 7)

Sur le plan réglementaire, en Zone de Patrimoine Naturel, les articles 1.4, 1.5 et 1.6 traitent des constructions (Implantation, hauteur,...)

Selon l'article 1.8 : « Les stationnements publics associés aux parcs et aux promenades doivent être intégrés à l'environnement par un traitement paysager ; ils seront séparés de la voie et le moins visibles possible à partir de la mer ».

Sur le plan réglementaire, en Zone d'Impact Paysager, les articles 5.4, 5.5 et 5.6 traitent des constructions (Implantation,...)

Selon l'article 5.4 : « Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes doivent s'implanter de la même manière que les constructions voisines lorsque le contexte urbain le justifie. Quand la nouvelle construction s'implante au milieu de constructions implantées en rupture avec l'échelle du quartier (exemple La Genette-est) elle devra s'assurer de la cohérence avec ces deux tissus bâtis.

Dans certains cas, il s'agira de restructurer les cœurs d'îlot et de rééquilibrer les densités bâties et les surfaces non bâties ».

Selon l'article 5.5 : « Les volumétries doivent être simples, respectueuses et cohérentes avec l'environnement bâti, et toujours dans un souci d'intégration dans la silhouette de la ville.

Dans le cas de secteurs à projets (ZIP2), les volumes et hauteurs des constructions devront être définies après une analyse détaillée permettant d'apprécier leur impact dans la silhouette du paysage et le maintien des vues à protéger ».

6.13. Le parc de logements, le projet immobilier de la ZAC

6.13.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Le nombre de logements
- La densité de logements à l'hectare
- La hauteur des bâtiments
- ...

Contribution n°14

« Hauteurs envisagées

Certaines parties seraient en zone R+8 ; l'imprécision est inacceptable.

La zone est en NGF à 6ml alors que la zone en périphérie est à + 3ml soit un différentiel de 30ml.

L'inéquation avec les hauteurs périphériques est réelle et les immeubles les plus hauts à Villeneuve les salines sont à distance respectables .

L'acceptation de telles hauteurs peut impacter l'avenir de la zone de l'ancien hôpital à vocation immeubles d'habitations , et ne permettrait plus ainsi d'envisager la réduction des hauteurs à cet emplacement pour lequel l'ensemble des citoyens s'accorde à penser que la masse actuelle est disproportionnée par rapport à son environnement immédiat.il n'y aurait plus de possibilité de rectifier les erreurs passée ».

Observation n°41

« Le programme proposé pour le projet urbain des Salines et pour la sélection de l'aménageur de la ZAC paraît démesuré pour un site aussi enclavé et ses contraintes environnementales et patrimoniales.

Une première annonce d'une hypothèse de 800 logements était sans doute lancée pour faire peur et montrer, ensuite en réduisant sans justification, que l'écoute des habitants était réelle.

Mais 540 logements, cela reste encore une densité beaucoup trop importante pour un tel site. Le plan guide montre des emprises au sol très importantes (peu de place à la nature: un coefficient de biotope en zone UQ+ de 30% dont 70% de pleine terre ne laisse que 21% de véritable nature), surtout cette densité ne sera possible qu'en réalisant des "émergences" de 9 niveaux et 27m de hauteur. La justification donnée au concept d'"émergences " (depuis la définition de l'OAP gare du PLUI avec 10 étages) par la mise en relation avec les "émergences" historiques de la Rochelle (les tours, la gare ?) n'a aucun sens urbanistique sinon celui des volontés de marquer une empreinte, laisser sa trace ...Espérons que l'ABF apprécie à sa juste valeur ce concept.

Le besoin en logements est toujours présenté comme l'impératif incontournable. Il est certes un enjeu important, mais il s'agit du besoin de Résidences Principales.

Hors le diagnostic du projet de PLH 2026-2031 (p36 et suivantes) nous confirme que l'efficience démographique de La Rochelle n'est que de 0,57. Cela signifie que 43% des nouvelles constructions alimentent le marché des résidences secondaires ou occasionnelles, ou bien le parc vacant, au détriment de l'accueil d'habitants permanents. Ceci alors que l'indice de construction est particulièrement élevé avec 11,66 logements commencés pour 1000 habitants.

Il est tout à fait possible depuis la loi Lemeur-Echaniz de réserver ce nouveau quartier à la Résidence Principale. De ce fait il suffira de réaliser 308 logements pour satisfaire au même besoin en résidences principales. L'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, le besoin en stationnement...seront ainsi significativement améliorés ».

Observation n°43

Extrait de la pièce jointe

« *Loger les rochelais*

compte tenu du contexte local difficile le projet doit prévoir de viser un public ayant un projet de vie dans la cda, faut-il ou peut-on promouvoir l'acquisition via des programmes de contingent d'entreprise (ouverts aux seules salariés)? Prévoir des solutions de location-vente à long terme ? »

Hauteur des constructions

Le projet actuel postule une densité de 96 logements a l'hectare (cf page 65 : la ZAC des Salines propose une densité de logements (96) supérieure à celle de Villeneuve (72)

Il me semble possible de conserver un aménagement dense sans viser des hauteurs vertigineuses qui concurrence les édifices monumentaux historiques, quitte à réduire un peu la densité de logements

Page 70 de l'étude d'impact :

Le projet a été réduit a r+6, au lieu du r+8 initialement prévu, sans me réjouir, ce choix va dans le bon sens. Toutefois les documents fournis ne sont pas homogène et certains font toujours référence à des bâtiments en R+8, ce qui me semble une hauteur excessive ».

6.13.2. Des questionnements

Questionnements relatifs au parc de logements, au projet immobilier de la ZAC

Quelles réponses pouvez vous faire à l'observation n°41 ?

Quelles réponses pouvez vous faire à l'observation n°43 ?

En terme d'habitats, avez vous des modèles de référence ?

6.13.3. La réponse du porteur de projet

DENSITE – HAUTEUR -NOMBRE DE LOGEMENTS

Concernant les hauteurs, il est rappelé que le plan-guide, support au projet de la future ZAC, a été élaboré en vérifiant la faisabilité du programme et l'acceptabilité de son intégration urbaine, notamment grâce à une simulation des implantations et des hauteurs par l'équipe de maîtrise d'oeuvre menée par Atelier Georges, architecte, urbaniste, paysagiste en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle. L'étude qui a mené au plan-guide a été élaborée pour vérifier la capacité du site et proposer un projet, dans ses premières grandes lignes, permettant de répondre à plusieurs principes : assurer une cohabitation harmonieuse entre habitants actuels et futurs grâce à un filtre paysager et une modération des hauteurs en vis-à-vis ; organiser une gradation des volumes avec des constructions plus hautes le long des voies principales et un coeur de quartier calme au centre ; offrir une diversité architecturale favorisant des modes d'habitat variés et l'utilisation de matériaux biosourcés ; enfin, adopter une approche bioclimatique pour garantir un bon ensoleillement, une bonne ventilation et un confort optimal toute l'année. Dans un esprit d'économie du foncier, l'un des objectifs du projet est de proposer le plan permettant de répondre à la demande forte de logements tout en créant un maximum de sols perméables afin d'offrir le meilleur cadre de vie possible.

Sur la qualité architecturale, il est bien évident que la procédure actuelle de prise en compte des ambitions du projet ne permet pas encore de décliner d'intentions architecturales.

Le projet, quand il entrera dans une phase opérationnelle plus avancée (phase réalisation de la ZAC), donnera toutes latitudes pour des temps d'échange et d'association du public. Comme pour tous projets d'aménagement et immobiliers conséquents, les riverains seront concertés sur la qualité urbaine et architecturale souhaitée.

La programmation plus précise (type de logements libres, de logements abordables, de logements locatifs sociaux) sera affinée pendant la phase réalisation de la ZAC dans le respect de la répartition définie dans la délibération du 20 mars 2025 relative aux caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement).

Le territoire connaît un solde migratoire très positif (+1,15% / an contre -0,12%/an de solde naturel) avec un accès au logement de plus en plus difficile (1 attribution de logement social pour 7 demandes avec 11 400 demandeurs de logement social en 2024). L'attractivité de l'agglomération rochelaise a conduit ces dernières années à un envol des prix de l'immobilier et à un niveau de loyer élevé. Le marché s'est tendu et les biens se sont raréfiés (données issues du diagnostic du PLH 2026-2031). Le besoin identifié est de 1600 logements par an permettant de soutenir une croissance démographique de 0,85% par an.

Il faut également rappeler ici que l'agglomération de La Rochelle accompagne les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel, accompagne le vieillissement de la population en favorisant le développement de solutions adaptées et accompagne également les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins (orientation n°2 du PLH 2026-2031). La CdA cherche à proposer une offre résidentielle diversifiée et régulée.

MODELES DE REFERENCE

Pour les modèles de référence, comme indiqué plus haut, les études doivent encore être menées. Elles démarreront après la désignation de l'aménageur de la ZAC et de sa maîtrise d'œuvre urbaine, en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle. Une concertation volontaire des citoyens sera également menée pendant ces études.

6.13.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. En complément des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Les recherches effectuées ont permis de collecter les informations suivantes.

L'évolution démographique,

Entre 2016 et 2022, la commune de La Rochelle a enregistré une hausse démographique de 5,57% passant ainsi de 75 736 habitants à 79 961 habitants ; cette hausse s'expliquant exclusivement par le solde apparent des entrées sorties positif. Entre 2011 et 2016, la commune avait enregistré une hausse démographique de 1,14%.

Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	73 362	79 757	75 840	71 094	76 584	77 196	74 880	75 736	79 961
Densité moyenne (hab/km²)	2 580,4	2 805,4	2 667,6	2 500,7	2 693,8	2 715,3	2 633,8	2 663,9	2 812,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Les indicateurs démographiques

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	-0,7	-0,8	0,8	0,1	-0,6	0,2	0,9
due au solde naturel en %	0,9	0,7	0,4	0,3	0,2	0,1	-0,0	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,3	-1,4	-1,2	0,5	-0,1	-0,7	0,3	1,0
Taux de natalité (‰)	18,7	15,8	13,9	12,4	11,4	10,1	9,2	8,8
Taux de mortalité (‰)	9,3	9,3	9,8	9,5	9,1	9,0	9,6	9,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

Cf. chapitre 2.5.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Les logements,

En 2022, la commune de La Rochelle comptait 79,83% de résidences principales et 13,68% de résidences secondaires et logements occasionnels. Entre 2016 et 2022, le parc de résidences principales a progressé de 5,92% ; contre 4,02% entre 2011 et 2016. Le parc de résidences secondaires et logements occasionnels a, entre 2016 et 2022, progressé de 36,77%.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	24 121	29 691	33 175	35 795	43 255	46 789	48 727	51 488	56 409
Résidences principales	22 586	27 269	29 535	30 969	37 660	40 756	40 870	42 516	45 036
Résidences secondaires et logements occasionnels	303	564	1 324	2 552	2 566	3 115	4 099	5 643	7 718
Logements vacants	1 232	1 858	2 316	2 274	3 029	2 918	3 758	3 328	3 656

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales

Les logements sociaux,

Selon les éléments collectés,

12 047 logements sociaux sont comptabilisés sur le périmètre communal. Les T3 représentent 35,90% du parc de logements sociaux ; les T4 représentent 26,53% du parc de logements sociaux. Les T1, quant à eux, ne représentent que 7,01% du parc.

Concernant les T1, le nombre de demandes est très supérieur à l'offre existante. Concernant les T2, le nombre de demandes se rapproche de l'offre existante... Globalement, le nombre de logements attribués en 2023 est assez limité ; seules 12,02% des demandes ont une réponse favorable.

Quatorze organismes se partagent les logements sociaux existants sur le périmètre communal. Avec respectivement 6010 logements et 4979 logements, l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle et SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement sont les deux plus « importants » bailleurs sur le territoire.

Le parc de logements sociaux sur la commune de La Rochelle

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2023	Part des logements sociaux selon le type au 01/01/23 (en %)	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2023	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2023	Nombre de logements attribués / Nombre de demandes par type (en %)
T1	844	7,01	1497	73	4,88
T2	2936	24,37	2798	284	10,15
T3	4325	35,90	1847	311	16,84
T4	3196	26,53	897	177	19,73
T5	746	6,19	205	26	12,68
Total	12047	100,00	7244	871	12,02

Source : Demande logement social

Cf. chapitre 2.5.

En conclusion,

Tel que stipulé par les services de la Communauté d'Agglomération,

Le territoire connaît un solde migratoire très positif (+1,15% / an contre -0,12%/an de solde naturel) avec un accès au logement de plus en plus difficile (1 attribution de logement social pour 7 demandes avec 11 400 demandeurs de logement social en 2024). L'attractivité de l'agglomération rochelaise a conduit ces dernières années à un envol des prix de l'immobilier et à un niveau de loyer élevé. Le marché s'est tendu et les biens se sont raréfiés (données issues du diagnostic du PLH 2026-2031). Le besoin identifié est de 1600 logements par an permettant de soutenir une croissance démographique de 0,85% par an.

Il faut également rappeler ici que l'agglomération de La Rochelle accompagne les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel, accompagne le vieillissement de la population en favorisant le développement de solutions adaptées et accompagne également les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins (orientation n°2 du PLH 2026-2031). La CdA cherche à proposer une offre résidentielle diversifiée et régulée.

Selon les éléments collectés,

12 047 logements sociaux sont comptabilisés sur le périmètre communal. Les T3 représentent 35,90% du parc de logements sociaux ; les T4 représentent 26,53% du parc de logements sociaux. Les T1, quant à eux, ne représentent que 7,01% du parc.

Concernant les T1, le nombre de demandes est très supérieur à l'offre existante. Concernant les T2, le nombre de demandes se rapproche de l'offre existante... Globalement, le nombre de logements attribués en 2023 est assez limité ; seules 12,02% des demandes ont une réponse favorable.

Au vu des préconisations formulées par la Communauté d'Agglomération : « *Les ambitions de l'Agglo en matière de logement s'expriment dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2025. Le PLH définit les orientations stratégiques, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les six années à venir (2026-2031). Il porte sur l'habitat et l'hébergement, la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement, ainsi que le développement et l'adaptation de cette offre dans une logique de sobriété foncière et énergétique. Il s'adresse à tous les publics* » ; au vu des données statistiques rappelées (de manière succincte), le logement est un enjeu primordial.

Les préconisations, recommandations développées notamment dans le dossier soumis à enquête publique mais pas uniquement devront être respectées.

6.14. Le risque submersion, le risque inondation, les autres risques

6.14.1. Des contributions, des extraits

Observations relatives à/au/aux:

- Géologie, environnement
- Risque submersion, risque inondation
- Aléas climatiques
- ...

Observation n°43

« Risque inondation/submersion

Le projet d'urbanisation doit intégrer une vision à long terme garantissant une viabilité des habitations au delà de 50 ans : le coeur de ville a résisté au temps depuis plusieurs siècles, essayons de ne pas faire du bâti jetable. Je ne suis pas totalement rassuré sur ce point pour le quartier des salines, même si je constate les efforts déployés pour y parvenir »

Observation N°44

« Chère Madame,

Suite à notre entretien de ce matin dont je vous remercie, je vous confirme mon opposition à la création de cette ZAC sur un terrain submersible et inondable par remontée de la nappe phréatique.

La qualité des remblais et totalement méconnue ce qui conduira aux mêmes bévues que celles constatées récemment sur le chantier de conversion du ENEDIS rue Marcel Paul à La Rochelle.

Je m'associe totalement à l'argumentaire développé dans l'observation n°30.

Ce projet est en l'état riche de multiples omissions et incertitudes particulièrement visibles dans le mémoire en réponse aux questions de la MRAE et l'étude d'impact.

Il n'est pas tenu compte non plus des études hydrologiques les plus récentes menées par la CDA.

Sincères salutations »

6.14.2. Des questionnements

Questionnements

Quelle réponse pouvez vous faire à l'observation n°43 ?

Quelles réponses pouvez vous faire à l'observation n°44 ?

6.14.3. La réponse du porteur de projet

RISQUE INONDATION/SUBMERSION

Le périmètre de la future ZAC est situé sur d'anciens marais salants qui ont été massivement remblayés fin des années 60 pour le grand projet d'ensemble de Villeneuve-des-Salines. Les travaux de l'avenue Jean Moulin ont créé une barrière physique qui protège ce périmètre. Les entrées d'eau possible sur le futur quartier sont connues : par le sud avec le canal de la Moulinette et par le tunnel piéton/vélo qui passe sous l'avenue Jean Moulin. Les études menant au Plan Guide prennent bien en compte ces éléments.

L'Etude d'impact a étudié les différents risques et impacts du projet. Les éléments exposés dans le cadre de l'étude d'impact du projet rappellent que le risque submersion est à prendre en compte au regard du document réglementaire opposable du Plan de Prévention des Risques Littoraux. Le projet du Plan Guide a été étudié à l'aune du Plan de Prévention des Risques Littoraux ainsi que des études hydrologiques les plus récentes menées par la CdA.

SOL/REMBLAIS

Il existe déjà une première connaissance du sous-sol par les études réalisées : une étude a été menée par ECR environnement en avril 2021 sur la base d'une visite approfondie de la zone et d'une étude documentaire et historique. Elle a permis d'avoir une bonne connaissance des aménagements réalisés dans le temps et d'identifier les structures potentielles polluantes (bacs déboureur/dégraisseur et réservoirs de fioul domestique). Sur cette base, une étude a été menée par HPC début 2025 (annexe de l'Etude d'impact) comprenant :

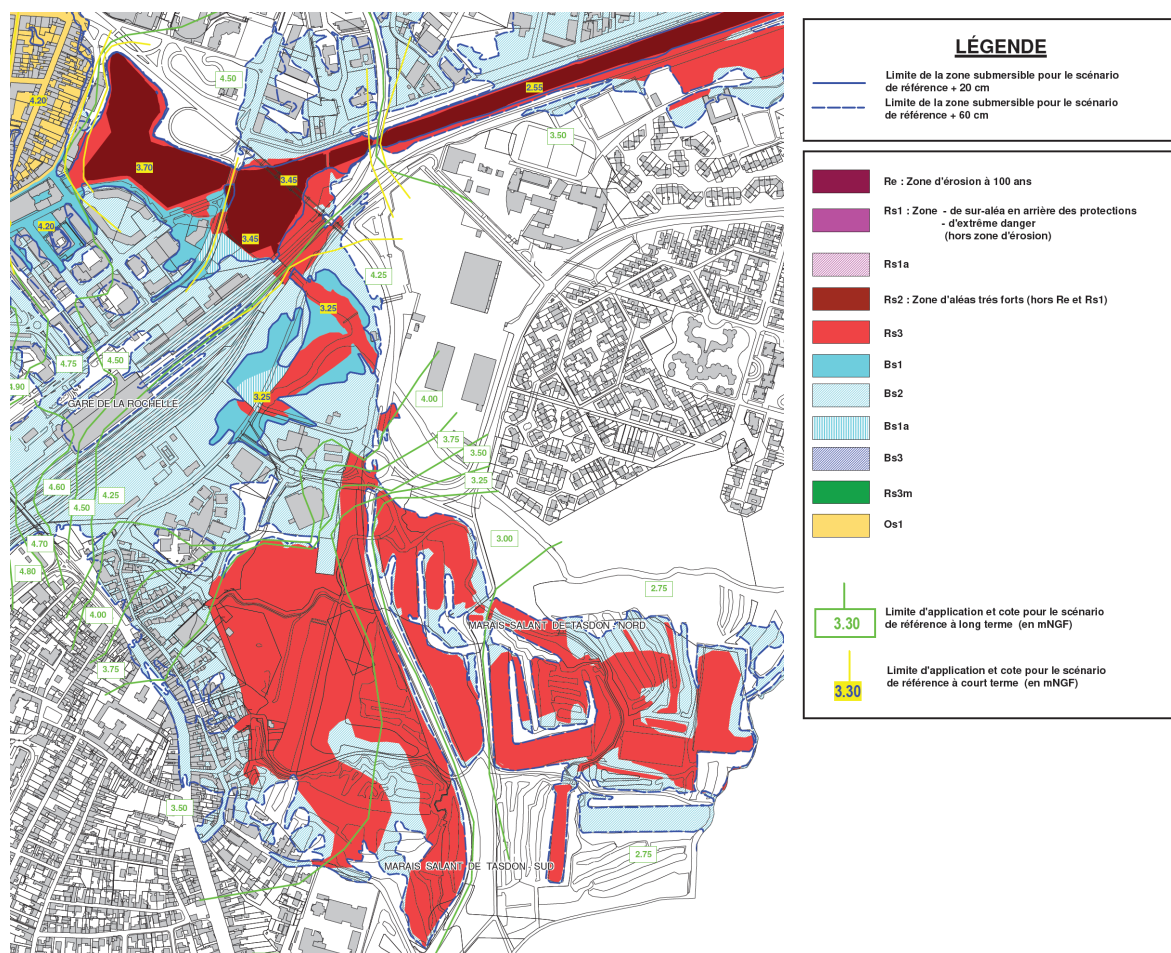
- caractérisation des sols : 20 sondages (nommés S1 à S20) menés jusqu'à une profondeur maximale de 4,00m afin de réaliser des prélèvements de sols,
- caractérisation de l'air du sol : 5 piézairs temporaires réalisés au droit de sondages sélectionnés au regard de leur localisation et/ou des constats, et 5 prélèvements d'air du sol réalisé au droit des piézairs.
- caractérisation des eaux souterraines : 3 piézomètres (nommés PzA à PzC) forés jusqu'à une profondeur maximale de 7,0 m et 4 prélèvements d'eaux souterraines au droit des piézomètres nouvellement posés et le Pz1 existant.

Les conclusions de l'étude figurent dans l'étude d'impact pages 322 à 324 et dans le Résumé Non Technique de l'Etude d'impact page 80. Les recommandations et les mesures seront transmises à l'aménageur de la future ZAC afin qu'il puisse poursuivre ce relevé de l'état initial et faire le projet d'aménagement avec une bonne connaissance du sol.

6.14.4. L'avis du commissaire enquêteur

Pour rappel,

Extrait du Plan de Prévention des Risques Littoraux,



Source : PLUi

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

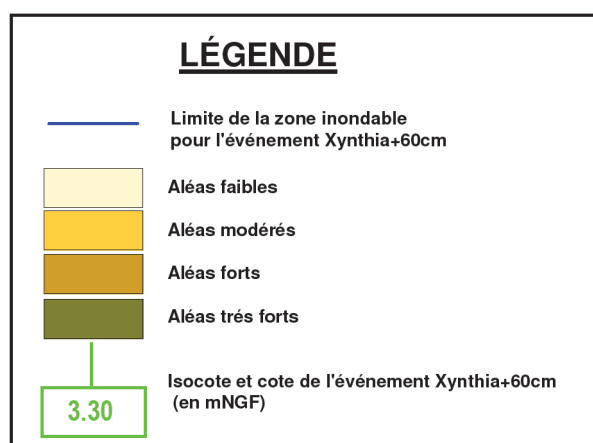
Extrait du Plan de Prévention des Risques Littoraux
Extrait de la Carte des aléas pour l'évènement Xynthia + 60 cm



Source : PLUi



Source : PLUi (Document cartographique : avril 2018)



**Tel que stipulé dans le Rapport d'étude « Diagnostic de la qualité du sous sol »,
(HPC ENVIROTEC - 04 mars 2025 - 172 pages avec annexes)**

7 Conclusion

« Dans le cadre d'un projet d'acquisition et de changement d'usage sur le site localisé 1 rue Barbusse à LA ROCHELLE (17) et de ses environs, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a mandaté notre société HPC Envirotec pour la réalisation d'un diagnostic de la qualité du sous-sol et la définition des exutoires des matériaux susceptibles d'être excavés lors de l'aménagement futur.

Selon les informations communiquées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, le projet d'aménagement du site correspond à la réalisation de logements collectifs sans sous-sol avec des usages tertiaires et sensibles (crèches, garderies) au rez-de-chaussée.

Cette étude fait suite à une première étude historique et documentaire (phase INFOS) menée par la société ECR Environnement en avril 2021 (voir rapport 1701643 en date d'avril 2021) sur la partie de l'ancien parc des expositions et à l'issue de laquelle des investigations de reconnaissance de la qualité des milieux sols et d'eaux souterraines ont été préconisées

Cette étude (de type DIAG ()) a été réalisée conformément à la norme NFX 31-620-2 « Prestations de services relatives aux sites et sols pollués (étude, ingénierie, réhabilitation de sols pollués et travaux de dépollution) » de l'AFNOR (décembre 2021) ainsi qu'à la méthodologie définie dans la note du Ministère chargé de l'Environnement du 19 avril 2017 et les guides associés ».*

() : codification des prestations dans la norme NFX 31-620-2 de décembre 2021.*

...

8 Recommandations

« Au regard de l'usage futur envisagé du site (usage de type résidentiel, tertiaire et sensible) et des résultats obtenus, les recommandations suivantes sont émises :

Concernant la présence d'ouvrages enterrés (cuves enterrées de FOD et bacs débourbeurs/dégraisseurs) :

- *de vidanger, nettoyer, dégazer puis retirer les ouvrages par un organisme agréé,*
- *de retirer les éventuels matériaux encaissants impactés et de les acheminer vers des centres d'élimination agréés,*
- *de vérifier l'état résiduel des sols au droit de ces structures (réalisation de prélèvements en fond et flancs de fouille)*

Concernant l'impact en hydrocarbures présent à proximité d'un bac débourbeur/dégraisseur au droit du sondage S6,

éviter le contact avec les futurs usagers, soit par le retrait des matériaux impactés, potentiellement simultanément à l'évacuation de la structure enterrée, soit par le maintien de ces derniers sous recouvrement,

Concernant l'impact en TCE dans l'air du sol, réaliser une seconde campagne de mesure de la qualité de l'air du sol afin de confirmer ou infirmer les teneurs observées via la mise en place de 6 piézairs (localisation à définir en fonction des impacts identifiés et du futur projet d'aménagement),

Réaliser un plan de gestion associé à une Analyse des Risques Résiduels pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté.

Par ailleurs, en cas de travaux d'excavation en sous-sol, l'application des mesures d'hygiène et de sécurité adaptées pour la protection des travailleurs (port d'équipements de protection individuelle adaptés : gants, masques à poussières, ...) et l'acheminement, après obtention d'une acceptation préalable, de l'ensemble des matériaux devant être excavés vers un centre adapté sont recommandés ».

Avis du commissaire enquêteur,

Aussi, au vu des éléments mentionnés dans plusieurs rapports soumis à l'enquête publique, au vu des recommandations émises dans le Rapport d'étude « Diagnostic de la qualité du sous sol », je sollicite l'application des recommandations formulées ci avant.

6.15. Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté

6.15.1. Des contributions, des extraits

Observations opposées au projet de ZAC :

- Evocation des logements, de la densité, de la hauteur des logements
- Evocation du parking silo, des voitures et des stationnements
- Evocation des infrastructures routières
- Evocation des nuisances sonores
- Evocation des enjeux environnementaux
- Evocation de l'impact architectural

Observation n°8

« ZAC des Salines

Comment peut-on envisager, en conscience, de construire autant de logements, dans des émergences (!) de grandes hauteurs, sur ce site très contraint, en grande partie submersible, à proximité immédiate d'un lycée qui manque de place, avec l'adjonction d'un parking-silo (éloigné des habitations !) sur une zone naturelle ?

On a bien compris que La Rochelle, ville-centre très ambitieuse au-delà du raisonnable, devait coûte que coûte accueillir de plus en plus d'habitants. Mais on arrive là à la saturation d'un quartier où les routes et accès sont déjà surchargés à l'excès avec toutes les nuisances liées aux pollutions et à l'insécurité des déplacements, notamment piétons et vélos. Alors que d'autres ressources existent ailleurs dans de bien meilleures conditions, dans les communes périphériques par exemple.

Ce n'est pas du tout sérieux de poursuivre dans cette voie. Ce projet doit être donc être entièrement revu pour reprendre une large concertation avec la population sur des bases non biaisées. Car tout était ficelé d'avance, bien en amont d'une consultation publique préalable qui ne laissait aucune chance à la moindre remise en cause. Les contestations argumentées et les contre-propositions se sont trouvées systématiquement écartées. La démarche n'étant pas sincère et loyale initialement, cette enquête publique ne peut aboutir à un avis favorable et les décideurs passer outre, sans réfléchir aux conséquences. C'est exposer la collectivité et les promoteurs à des batailles juridiques risquées et coûteuses qu'il est encore possible d'éviter.

Un peu de courage et de bons sens svp pour remettre les choses à l'endroit ! »

Adresse IP identique : observations n° 7-8-10-13-22

Observation n°14

Observations relatives aux logements, aux stationnements, à l'architecture,...

Observation n°17

« J'ai de gros doutes sur le fait qu'il soit réellement nécessaire de construire autant de nouveaux logements sur ce site.

On a détruit des immeubles à Villeneuve les salines pour « alléger » le quartier et on construirait à outrance juste à côté...

De nombreux immeubles ont été construits à Aytré, beaucoup d'entre eux sont vides...

Ne pourrions nous pas tirer des leçons de tout ça ?

Ne pourrions nous pas trouver une autre alternative au fait de créer carrément un nouveau quartier qui abriterait autour de 1000 personnes, autant dire tout un village ?

Je ne suis pas favorable à ce projet, trop de constructions, trop dense à mon goût »,

Observation n°20

« Tout d'abord, cette consultation publique (tout comme bien d'autres consultations de cette municipalité!) portant sur ce réaménagement du quartier des Salines est peu connue du public rochelais, ce qui est un comble ! Vous avez dit « démocratie » ?

Tous les rochelais possédant une adresse mél devrait être informé par une newsletter mensuelle (zéro papier).

Puisque le projet d'implantation d'un hôpital sur le site des Salines (projet dont se servait l'équipe municipale pour justifier la suppression du Parc des Expositions) a été abandonnée, pourquoi ne pas conserver l'actuel Parc des Expositions ?

Ou, si nos élus veulent dépenser les recettes de nos taxes foncières, en créer un autre plus moderne, sur le modèle de « Clameur » à NIORT ?

Le projet d'implantation d'une vingtaine d'immeubles de plus de 15 mètres de hauteur est une hérésie (les gens rêvent d'une maison!) : habitat bien trop dense (on va créer un second « Mireuil ») et le réseau routier, déjà victime d'embouteillages, sera saturé.

Si la Municipalité maintient son projet de construction de logements (osons le dire, surtout pour percevoir des taxes foncières!) alors il convient de construire moitié moins de logements sur ce site des Salines que ce qu'envisage l'actuel projet.

Enfin, le silo envisagé sera un blockhaus de plus dans notre ville. Plutôt, plusieurs petites zones de parkings sur sol végétalisé seraient préférables.

Enfin, j'aborde un problème de fond : Le PLUi a fait l'objet, depuis ces 3 ou 4 dernières années, de tellement de modifications-révisions successives, que le citoyen rochelais lambda est perdu (et découragé!) dans la compréhension des règles d'urbanisme qui s'appliquent à un dossier (notamment en matière de biotope ; l'urgente nécessité de simplification des normes voudrait que l'on revienne au COS, bien plus simple!) ! Quel citoyen non urbaniste ou architecte, peut maîtriser les règles d'un PLUi qui compte 7 ou 8000 pages ? »

Observation n°21

*« Bonjour,
Je suis très étonné de ce futur projet.
Pourquoi n'y a t'il pas un référendum avec tous les habitants de la Ville, Agglo au vu de son importance stratégique, son potentiel, sa surface ?
Comment est ce possible d'avoir fermé le Parc des Expositions ?
Sans concertations et si brutalement.
Ce n'est pas normal que ce soit décidé aussi rapidement l'avenir d'un tel site et qu'il devienne un projet immobilier sur un terrain public.
Il y a quelques mois encore on parlait du projet d'un nouvel hôpital.
On peut se poser des questions...
Tout cela manque de transparence et paraît être décidé en catimini.
La ville n'est elle pas assez saturée, rocade, entrées de la ville, gare, bloquées en permanence ?
Seul les habitants de l'hyper centre, du vieux port sont privilégiés, protégés et écoutés.
Un citoyen de La Rochelle »,*

Observation n°23

« J'ai de sérieux doutes sur ce projet immobilier comportant des constructions de grande hauteur avec un parking silo de 1000 places sur une zone naturelle patrimoniale alors qu'on a détruit des habitations sur le quartier de Villeneuve. Je ne suis pas favorable à ce bétonnage à outrance entraînant une sur densification de population au détriment de la qualité environnementale. Un débat s'impose. Pourquoi ne pas faire un référendum local ? »

Observation n°27

« Ce projet d'aménagement a été mené à la va-vite, avec trop peu de concertation, après l'abandon, imposé par l'ARS, du projet d'implantation du nouvel hôpital sur le site du parc des expositions.

Les émergences de grande hauteur prévues dans le projet ne sont pas à l'échelle des immeubles existants en centre-ville de La Rochelle, mis à part l'hôpital dont le déménagement et la démolition sont prévus.

Mais le plus grave est l'aménagement d'un parking silo sur un espace vert, permis par une opportune modification de la ZPPAUP décidée malgré l'avis négatif de la commission d'enquête »

Observation n°29

« Est ce bien raisonnable de construire tant de logements qui je suis sûr seront privés alors que les prix ne permettent pas au rochelais d'y loger. ça suffit le bétonnage à tous va , l'abattage des arbres, ect ect

Il manque déjà cruellement de médecin , spécialiste de la santé ect ect

Non à ce projet qui augmentera les difficultés de circulation qui sont déjà horrible »

Observation n° 31

« Enquête d'utilité publique sur le projet d'aménagement du quartier des Salines

** Nous avons exprimé un avis négatif en commission de SPR, après une présentation rapide et superficielle du support. A noter qu'un vote a eu lieu bien qu'inattendu (nous avons demandé son invalidation).*

** Deux points essentiels ont entraîné ce vote négatif pour la protection du patrimoine: les trop fortes densité et hauteur des bâtiments. La belle coulée verte ne justifie pas la promiscuité des bâtiments; leur hauteur de six étages avec des émergences à huit nuit au paysage urbain (perspective dommageable depuis la gare et au paysage aunisien horizontal avec son marais de Tasdon voisin).*

Cet avis considère le choix louable d'urbaniser pour des logements (en zone UQ) plutôt que pour des équipements publics et des services (en zone UE) qui seraient mieux indiqués en ce lieu privilégié pour les Rochelais et les communautaires. Le site privilégié en bordure de quartier de VLS et en trait d'union vers la ville ancienne et son vieux port, à proximité de voies de communication (avenues J.P Sartre et Bld Joffre) et de la gare SNCF justifierait ce dernier choix de la zone UE. Ce site était d'ailleurs un bon argument (mais pas pour sa faible superficie) en vue d'un nouvel hôpital.

Cette ZAC serait enclavée et coupée du quartier de VLS par un ensemble de maisons individuelles et sans lien évident avec le centre ancien de la ville. Elle nécessiterait une certaine ampleur pour suivre un projet complet de vie sociale de proximité alors que sa superficie est limitée.

** Un point important est le projet du parking en silo dont nous avons contesté la légalité devant le Tribunal Administratif, où l'avocat de la CDA n'a pas, au bout de presque une année, déposé un mémoire en défense. Ce projet nous est inacceptable en l'absence d'informations sur son architecture dans un tel site doublement remarquable, celui de la gare centenaire et à l'inventaire des MH, celui du marais en ZPPAUP.*

Sa place trop distante du néo-quartier qu'on veut libre de véhicules ne semble pas pouvoir répondre aux besoins des habitants (familles, personnes âgées).

** Enfin, la démarche nous semble contestable quand elle suit l'opportunité à courte vue et néglige la concertation, quand elle est univoque pour des logements sans vue urbanistique d'ensemble ».*

Adresse IP identique : observations n° 31-33

Observation n°32

« Surpris par ce nombre élevé de logements et la construction d'un ou deux parking en silo.

On bâtit sur une zone naturelle pourquoi ? »

Observation n°33

« Je conteste ce projet en ce lieu des Salines.

Il doit être repensé en concertation et largement, à l'échelle de l'agglomération.

Ce lieu est précieux par sa situation et des besoins d'intérêt général semblent là prioritaires, même si des projets de logement sont très importants ».

Adresse IP identique : observations n° 31-33

Observation n°38

« Le projet de la ZAC des Salines:

-l'impact de l'afflux de population sur la circulation au niveau des avenues Jean Paul Sartre et Jean Moulin pose un réel problème me semble-t-il.

-la hauteur des immeubles est trop importante, ...

-les parkings silos s'accumulent, le dernier projeté est trop haut, et quid du "terrain classé Zone de Patrimoine Naturel", qui passe à la trappe? pour un parking?

-aucune mesure pour stopper la bétonisation de La Rochelle.

(pas le moindre verdissement prévu, aucune création d'espace naturel indispensable à la santé physique et mentale des futurs habitants

prévus par ce projet, bétonisation et entassement de ces éventuels nouveaux résidents)

-Projet à revoir: cet espace est compatible avec des lieux dédiés à la culture, aux activités sportives et de loisirs, à la création d'un parc, d'un espace rendu à la nature... »

...

6.15.2. Des questionnements

Questionnements relatifs aux logements à proximité

L'observation n°17 rapporte : « On a détruit des immeubles à Villeneuve les salines pour « alléger » le quartier et on construirait à outrance juste à côté...De nombreux immeubles ont été construits à Aytré, beaucoup d'entre eux sont vides... »

Pouvez vous apporter des précisions par rapport à cette observation et son contenu. Merci

6.15.3. La réponse du porteur de projet

PRU VILLENEUVE-LES-SALINES

Concernant Villeneuve les Salines, il est nécessaire de préciser que les démolitions réalisées participent avant tout à favoriser la mixité sociale au sein de ce quartier et aussi à améliorer le cadre de vie de certains secteurs d'lots qui étaient trop renfermés sur eux-mêmes (secteurs dénommés des 200 et 400). Ces secteurs qui pour l'un se situe à plus de 800 m à vol d'oiseau et l'autre à plus de 1,4 km n'ont pas de lien de proximité avec le site des Salines. Enfin concernant la commune d'Aytré, toutes les récentes réalisations et dernières livraisons de nouveaux logements sont commercialisées, il n'y a pas de vacances.

PARC DES SALINES-MAITRISE D'OUVRAGE

Concernant le parc des Salines (Coulée verte), la partie Est située dans la future ZAC Les Salines, sera étudiée et réalisée par l'aménageur de la ZAC, opération d'aménagement d'initiative publique, dans le cadre du contrat de concession qui le liera au Concédant (la CdA). Ce dernier définira les modalités de gouvernance du projet et notamment les validations nécessaires de la CdA et de la Ville aux différentes phases du projet (passage en comité technique et comité de suivi du projet aux différents stades d'élaboration). Une concertation volontaire auprès des citoyens est également prévue.

C'est donc l'aménageur qui aura la Maitrise d'ouvrage et qui confiera la Maitrise d'oeuvre à une équipe de maitrise d'oeuvre qualifiée, choisie en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle.

6.15.4. L'avis du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. En complément des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Pour rappel,

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

« Le périmètre d'étude comprend en son sein différents projets qui ont des états d'avancement différents et des maîtres d'ouvrages différents :

- *Une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la CdA de La Rochelle, qui sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Les Salines). Sa réalisation sera confiée à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement.*
- *La réalisation d'un parking silo, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle. Il fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment.*
- *Le réaménagement de l'avenue Jean-Paul Sartre sous maîtrise d'ouvrage du futur aménageur de la ZAC*
- *Le réaménagement des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétons sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la Ville de La Rochelle hors ZAC*
- *La création du Parc des Salines qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Il entre en grande partie dans le périmètre de la ZAC. Sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.*
- *La renaturation du Canal et la clairière de la Moulinette portée en partie par la Ville de La Rochelle et en partie par l'aménageur de la ZAC »*

Dans le cadre du projet, l'aménageur et les autorités concédantes sont liés par un contrat de concession.

En référence à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme,

« L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ».

En conclusion, de nombreux enjeux reposent sur les autorités concédantes, le concessionnaire. Et une attention particulière devra être portée au contenu du traité de concession.

7. L'ENQUÊTE ET LES CONCLUSIONS MOTIVÉES

7.1. L'enquête publique, aspects réglementaires et organisationnels

7.1.1. Les textes généraux et autres

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6 et L. 153-54 à L.153-59

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.123-6 1. alinéa 2

7.1.2. Les textes spécifiques à l'enquête publique

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé 2 juillet 2025

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions ultérieures

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) Nouvelle Aquitaine n° MRAE 2025APNA147 en date du 18 septembre 2025 sur le projet d'aménagement du secteur Les Salines à La Rochelle et sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle en date du 25 septembre 2025 reconnaissant la future ZAC Les Salines à La Rochelle en tant qu'opération d'aménagement à dominante habitat au titre de l'intérêt communautaire

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 définissant les objectifs, les modalités de la concertation pour la mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration de projet pour la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur des Salines

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 20 mars 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté « Les Salines » et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal

Vu la décision n°E25000190/86 du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 10 octobre 2025 portant désignation du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête et d'un commissaire enquêteur suppléant

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et du dossier d'étude d'impact soumis à la présente enquête publique

Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique

7.1.3. Les éléments de l'enquête

Vu l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle,

Les dates de l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur et les modalités pratiques afférentes ont été enjointes par l'arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle.

L'enquête s'est déroulée du lundi 03 novembre 2025 (à partir de 9h00) au mercredi 03 décembre 2025 (jusqu'à 18h00), soit durant 30 jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique était consultable en version numérique sur le site Internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>), et ce en continu durant la période d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était également consultable en version numérique via le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<https://www.agglo-larochelle.fr/enquetes-publiques>), et via le site Internet de la Municipalité de La Rochelle (<https://www.larochelle.fr/actualites/enquetes-publiques-en-cours>).

Un accès informatique au dossier était possible dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux jours et heures d'ouverture de cette dernière. Le dossier d'enquête publique était consultable en version papier, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (siège de l'enquête publique) aux jours et heures d'ouverture de la collectivité territoriale ; et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle aux jours et heures d'ouverture de cette dernière.

Afin de recevoir les observations, deux registres en version papier avaient été ouverts, l'un déposé dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et l'autre déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle. Il était également possible de déposer les observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Les observations pouvaient également être déposées sur le registre dématérialisé sur le site suivant (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>). Un email permettait aussi de déposer des observations par voie dématérialisée (ep-lessalines@registredemat.fr).

En référence à l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025, et plus précisément l'article 7, les permanences se sont tenues dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le :

Lieu	Permanences de la commissaire enquêteur
Accueil Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle	lundi 3 novembre de 9H00 à 12H00 vendredi 21 novembre de 9H00 à 12H00 mercredi 3 décembre de 9H00 à 12H00

Source : Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Tel que précisé précédemment,

L'ensemble du dossier d'enquête publique était consultable en version papier, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (siège de l'enquête publique) aux jours et heures d'ouverture de la collectivité territoriale ; et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle aux jours et heures d'ouverture de cette dernière

L'ensemble du dossier était consultable (de manière continue) sur le site Internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>), il était aussi accessible via le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et celui de la Ville de La Rochelle.

Les conditions de travail du commissaire enquêteur ont été très satisfaisantes.

7.2. Le dossier soumis à enquête publique

7.2.1. Rappel des fondements législatifs et réglementaires

Préambule,

Tel que stipulé dans l'Arrêté de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 16 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle,

La présente enquête publique porte à la fois sur :

- Sur le projet d'aménagement du secteur des Salines sur un périmètre d'étude de 19 hectares et son étude d'impact
- Sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet

Tel que mentionné dans la Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité, « *La déclaration de projet se fait au titre de l'article L. 126-1 du code de l'environnement car le projet de ZAC est soumis à étude d'impact et doit faire l'objet d'une enquête publique* ».

La composition du dossier et l'aspect réglementaire,

Les éléments constitutifs de l'étude d'impact sont précisés dans l'article R 122-5 II du Code de l'environnement.

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le dossier de mise en compatibilité était composé d'une présentation du projet concerné, de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'un chapitre concernant la mise en compatibilité du PLU.

7.2.2. Le projet et son adéquation avec les objectifs réglementaires

Aussi,

Au vu des textes réglementaires, du contenu des pièces soumises à l'enquête publique, la composition du dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions prévues par les textes en vigueur.

7.2.3. Le dossier et son contenu

Le dossier soumis à enquête publique était clair et compréhensible.

Une observation néanmoins,

Un seul document cartographique, au format A1 et à l'échelle 1/4000, et mettant en exergue la délimitation de deux périmètres (périmètre d'étude et périmètre de la future ZAC) était joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Considérant les différents périmètres administratifs, la mise à disposition (au format A1) de plusieurs documents cartographiques intégrant les différents périmètres, aurait sans doute faciliter la compréhension du dossier.

En conclusion, la composition du dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions prévues par les textes en vigueur.

7.2.4. Le dossier et la publicité

En conclusion,

Pour rappel, la procédure de l'enquête publique est régie par l'article L 123-10 du Code de l'environnement.

J'ai constaté la réalité d'une part, des affichages sur la commune (et sur le lieu du projet), et d'autre part, de la parution dans la presse. L'information a également été effectuée sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle mais aussi sur le site Internet de la Ville de La Rochelle.

Concernant la parution dans la presse, l'information du public a été diffusée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Concernant l'affichage sur le périmètre de l'enquête publique, l'information du public a été réalisée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.

L'exécution des formalités est justifiée par un certificat d'affichage.

7.2.5. Le projet, objet et objectifs

7.2.5.1. La localisation du projet

Le projet se situe sur la commune de La Rochelle, et plus précisément dans sa partie sud.

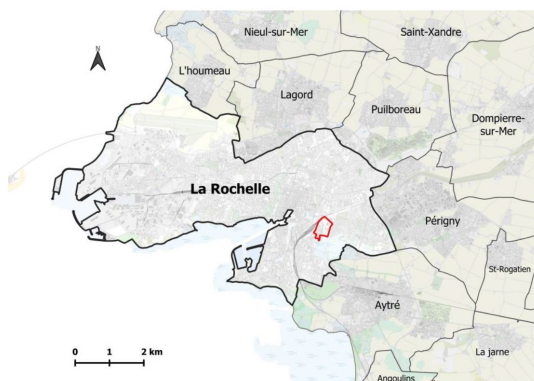


Figure 4 : Localisation du projet à l'échelle communale
Source : MA-GEO 2025

Source : Etude d'impact

« Le site d'étude s'inscrit dans un environnement divers et riche :

- Des quartiers résidentiels (Villeneuve-les-Salines)
- La gare de La Rochelle et son pôle multimodal (parking Jean Moulin)
- L'amorce du centre-ville de La Rochelle et de Joffre-Rompsay
- Des équipements (école et lycée)
- Des lieux de nature et promenade (canal et marais) »

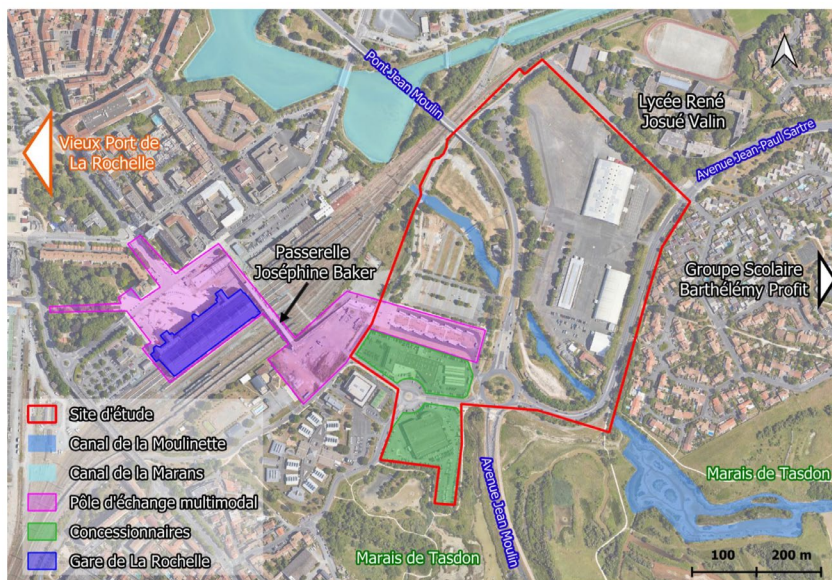


Figure 1 : Localisation du projet dans son environnement
Sources : Google Maps – MA-GEO 2025

Source : Etude d'impact

7.2.5.2. Eléments relatifs à ce secteur d'étude

Tel que stipulé dans le résumé non technique de l'Etude d'impact,

« Suite à l'abandon du projet de nouvel hôpital sur le site de l'ancien parc des expositions de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle a engagé, au titre de sa compétence « opérations d'aménagement urbain à vocation principale d'habitat », une réflexion sur l'aménagement de ce secteur ».

« Ce secteur est stratégique à divers titres :

- L'ancien parc des expositions est actuellement une friche, en grande partie artificialisée, qui peut utilement être réutilisée pour couvrir les besoins en logements du territoire identifiés par le PLH, tout en préservant les espaces agricoles et naturels
- Il se trouve à la croisée de deux axes routiers d'entrée de ville, et constitue de fait une porte d'entrée du centre-ville Rochelais
- Il se situe dans un contexte urbain en pleine évolution, support de nombreuses dynamiques urbaines (projet Joffre-Rompsay ; site Saint Louis ; secteur gare ; quartier ANRU de Villeneuve les Salines ; renaturation du marais du Tasdon ;...
- Il est proche du centre historique, à proximité de nombreux bâtiments classés, et est partiellement couvert par une servitude de protection paysagère et patrimoniale
- Il est partiellement concerné par le risque de submersion marine identifié par un plan de prévention des risques littoraux »

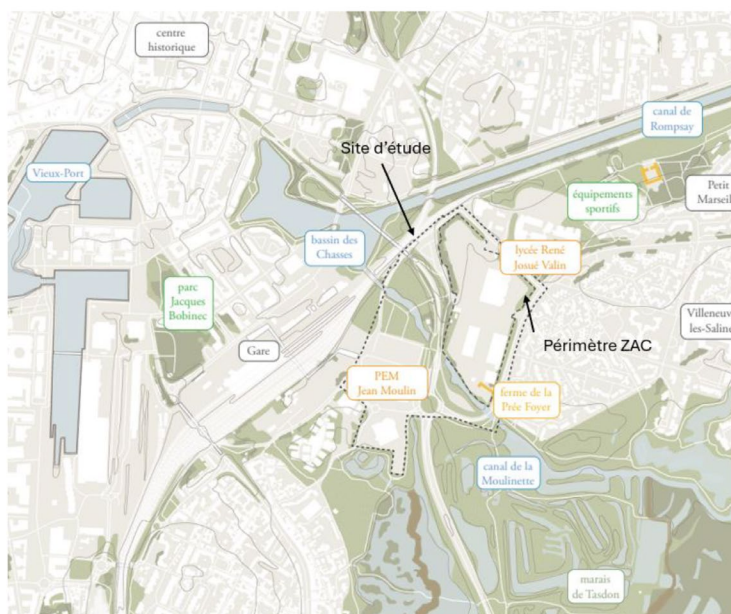


Figure 2 : Le site d'étude à l'échelle de son quartier

Sources : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges – MA-GEO – ZEFECO – Le sens de la ville

7.2.5.3. Le projet et les enjeux

Tel que stipulé dans le résumé non technique de l'Etude d'impact,

« Le projet de réaménagement du secteur des Salines vise à répondre aux enjeux d'urbanisation durable, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie pour les habitants. Pour cela, le projet urbain s'appuie sur la mémoire paysagère et hydrologique du site. En s'appuyant sur la gestion visible et intégrée de l'eau, il répond aux enjeux de résilience urbaine, de biodiversité et de qualité de vie.

Le site se décline en plusieurs séquences paysagères aux ambiances variées :

- L'entrée de ville, aujourd'hui occupée par des concessionnaires automobiles, fera l'objet d'une requalification en profondeur, en lien avec le paysage des marais. Si la programmation future reste ouverte (fonctions commerciales, culturelles ou de stationnement), le projet prévoit d'y créer une nouvelle interface entre la ville et le paysage naturel, en accordant une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et à l'intégration paysagère des futures constructions. Le pôle d'échanges multimodal (PEM) existant sera maintenu et renforcé, et complété par un parking silo, dont les besoins, l'implantation et la capacité font actuellement l'objet d'études.
- Le canal de la Moulinette, vestige du passé hydraulique du site, sera renaturé afin de redevenir un véritable corridor écologique. La restauration de ses berges, la désimperméabilisation progressive des sols et la revalorisation de la ripisylve contribueront à rétablir la continuité écologique et à renforcer la biodiversité, tout en participant à la régulation naturelle des eaux.
Par ailleurs, la clairière sera revalorisée tout en conservant sa vocation d'accueil temporaire pour les forains (jusqu'à 15 caravanes, pendant une durée annuelle de 4 mois), conciliant ainsi les usages existants avec les objectifs environnementaux du projet.
- Le parc des Salines, situé au cœur du projet, constituera un véritable poumon vert de 3,4 hectares environ. Ce grand espace paysager incarne la nouvelle relation à l'eau voulue par le projet : régulation des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur et valorisation de la nature en ville. Il accueillera des usages variés dans un cadre naturel en lien avec les marais voisins, participant à la continuité écologique à l'échelle du territoire.
- Le futur quartier résidentiel sera conçu autour d'un maillage de venelles, placettes et espaces partagés, où l'eau est mise en scène comme élément de paysage et mémoire vivante du passé salicole. L'organisation urbaine et paysagère favorise les mobilités douces, la convivialité et la diversité des formes d'habitat, tout en assurant une intégration respectueuse au site naturel environnant ».

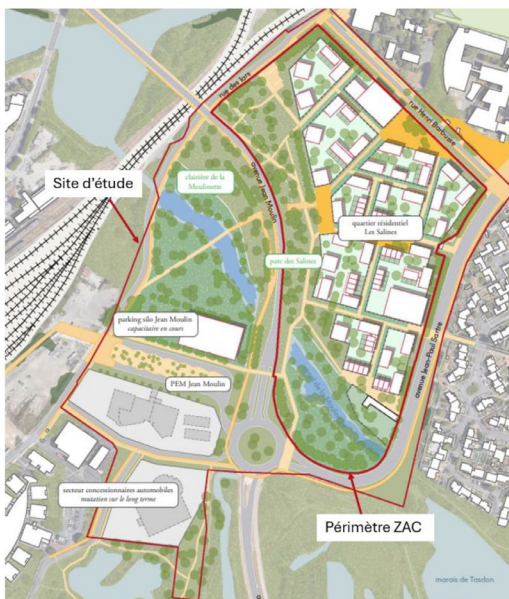


Figure 12 : Secteurs qui composent le périmètre du site d'étude
Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

7.2.5.4. Le projet , les projets

Tel que stipulé dans le résumé non technique de l'Etude d'impact,

« Le périmètre d'étude comprend en son sein différents projets qui ont des états d'avancement et des maîtres d'ouvrages différents :

- *Une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la CdA de La Rochelle, qui sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Salines). Sa réalisation sera confiée à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement*
- *La réalisation d'un parking silo, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle. Il fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment*
- *Le réaménagement de l'avenue Jean-Paul Sartre sous maîtrise d'ouvrage du futur aménageur de la ZAC*
- *Le réaménagement des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétons sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la Ville de La Rochelle hors ZAC. La création du Parc des Salines qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Il entre en grande partie dans le périmètre de la ZAC. Sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.*
- *La renaturation du Canal et la clairière de la Moulinette portée en partie par la Ville de La Rochelle et en partie par l'aménageur de la ZAC »*

7.2.5.5. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

« La future mutation du secteur des Salines vise à répondre aux enjeux d'urbanisation bas carbone, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie pour les habitants grâce aux projets d'aménagement ou des évolutions de vocations de différents sites :

- *La construction d'un quartier à dominante de logements*
- *Le parc des Salines et les aménagements paysagers*
- *La Clairière de la Moulinette et la renaturation du canal*
- *Le maintien du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et la création d'un parking silo*
- *Le réaménagement du secteur des concessionnaires automobiles*

A ce jour, la réalisation d'un tel projet s'avère incompatible avec le règlement du PLUi en vigueur et nécessite son évolution pour permettre la mise en œuvre de ces différents projets, pensés dans une composition d'ensemble.

Le périmètre de l'opération d'aménagement des Salines, future ZAC d'intérêt communautaire, s'appuie principalement sur l'emprise de l'ancien parc des expositions qui est actuellement classé sous le zonage UE du PLUi, destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en référence au projet de nouvel hôpital, qui n'est donc plus envisagé sur ce site. Le zonage réglementaire limite pour l'instant les programmations possibles sur le site, en particulier en matière de logement : il nécessite donc des évolutions pour permettre l'accueil d'une nouvelle urbanité, d'une certaine mixité, et passer d'un "secteur" à un "quartier" ».

7.2.6. Le projet et les maîtrises d'ouvrages

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

« Le périmètre d'étude comprend en son sein différents projets qui ont des états d'avancement différents et des maîtres d'ouvrages différents :

- *Une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la CdA de La Rochelle, qui sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Les Salines). Sa réalisation sera confiée à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement.*
- *La réalisation d'un parking silo, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle. Il fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment.*
- *Le réaménagement de l'avenue Jean-Paul Sartre sous maîtrise d'ouvrage du futur aménageur de la ZAC*
- *Le réaménagement des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétons sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la Ville de La Rochelle hors ZAC*
- *La création du Parc des Salines qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Il entre en grande partie dans le périmètre de la ZAC. Sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.*
- *La renaturation du Canal et la clairière de la Moulinette portée en partie par la Ville de La Rochelle et en partie par l'aménageur de la ZAC »*

7.3. Le projet, et la concertation des Personnes Publiques Associées, des instances

7.3.1. La concertation des Personnes Publiques Associées

7.3.1.1. Les Personnes Publiques Associées concertées

La Préfecture de Charente-Maritime, Service Urbanisme et Aménagement
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement
Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
Le Conseil Départemental de Charente-Maritime
La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime (CCI 17)
La Chambre des métiers de la Charente-Maritime
La Chambre d'agriculture de Charente-Maritime
Le Comité Régional de la Conchyliculture de Poitou-Charentes
Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin
Le Syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle Aunis
La Direction territoriale de Nouvelle-Aquitaine, SNCF réseau

7.3.1.2. Le retour des Personnes Publiques Associées

Seules la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente Maritime, et la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres ont répondu.

Pour rappel,
Courriel de Monsieur BRIAND Mickael de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente Maritime en date 16 juin 2025 – Observations relatives au stationnement

Un point retient notre attention et nous vous remercions de bien vouloir le reprendre dans le cadre des remarques PPA à la réunion :

*Conformément à votre analyse, le site présente un fort enjeu stratégique en termes de localisation et d'interconnexion. Nous comprenons l'ambition politique de la Ville de réduire l'emprise de la voiture au profit d'autres formes d'espaces publics.
Cependant, ce site nécessite une attention particulière sur ce point, davantage que d'autres opérations. En effet, sa position en entrée de ville, son rôle comme point de passage unique à d'autres quartiers, sa vocation de mixité et de complémentarité des usages en matière de mobilités justifient, à notre sens, un travail spécifique sur la question du stationnement et une approche plus ambitieuse en exigence de volume.
Nous craignons qu'en adoptant une approche de zonage aussi peu exigeante en la matière, cela n'entraîne un report naturel vers les parkings collectifs destinés aux actifs, servant de relais pour les déplacements entre la périphérie et le centre-ville ainsi que les connexions ferroviaires. Une telle conséquence irait à l'encontre de l'objectif initial de réduction de l'usage et de l'espace dédié à la voiture.
Par ailleurs, l'absence d'analyse dédiée à la question du stationnement constitue, selon nous, un véritable point de fragilité du projet.*

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement,
Une réponse a été formulée aux observations de la CCI.

Courrier de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres en date du 24 octobre 2025 : « *Aucune remarque particulière* »

7.3.2. Les Personnes Publiques Associées, et la réunion d'examen conjoint

7.3.2.1. Rappel

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le Code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du Code de l'urbanisme).

7.3.2.2. La réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025

« Réunion d'examen conjoint relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur le projet d'aménagement du secteur des Salines ayant fait l'objet d'une étude d'impact » en date du 17 juin 2025

7.3.2.3. Le retour de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement

« Mme BARBEDETTE (DDTM) observe que la réalisation de logements sociaux est envisagée à hauteur de 23 %. Elle s'interroge sur les raisons pour lesquelles une proportion plus élevée n'a pas été retenue.

Réponse de la CdA : Ce pourcentage correspond aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et se rattache au secteur 4 des périmètres de mixité sociale.

La Ville de La Rochelle n'est pas en situation de carence en matière de logements sociaux. De plus, le site concerné se situe à proximité du quartier de Villeneuve-les-Salines, qui dispose déjà d'un taux significatif de logements sociaux. Ce ratio pourra néanmoins être ajusté lors de l'élaboration détaillée du projet.

À ce stade, les élus ont exprimé la volonté de favoriser le développement du logement abordable, en fixant un objectif de 19 %, supérieur aux 17 % initialement prévus par le PLH. La possibilité d'augmenter la part de logements sociaux sera réexaminée dans le cadre de la conception définitive du projet.

Conclusion de la séance :

Mme BARBEDETTE souligne la clarté des explications apportées et considère que le projet est de qualité, cohérent avec son environnement et fondé sur des bases solides, bien qu'il ne soit pas encore arrêté dans tous ses détails ».

7.3.3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine

Consultée, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine a émis un avis sur le projet d'aménagement du secteur Les Salines à La Rochelle (17) et sur la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Avis délibéré n° MRAe 2025APNA147 en date du 18 septembre 2025 (14 pages)

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle a répondu aux questionnements et demandes de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine en date du 29 octobre 2025 (15 pages)

Note technique de la Direction Assainissement en réponse à la remarque de la MRAe sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines à La Rochelle et sur la mise en compatibilité avec le PLUi du 18 septembre 2025 (1 page)

7.3.4. Récapitulatif et constats

Personnes Publiques Associées, Instances	Observations, Avis
La Préfecture de Charente-Maritime, Service Urbanisme et Aménagement	
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 17), Service Aménagement	Présence de Madame BARBEDETTE à la réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025 <i>« Mme BARBEDETTE souligne la clarté des explications apportées et considère que le projet est de qualité, cohérent avec son environnement et fondé sur des bases solides, bien qu'il ne soit pas encore arrêté dans tous ses détails ».</i>
Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine	
Le Conseil Départemental de Charente-Maritime	
La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime (CCI 17)	Courriel de Monsieur BRIAND Mickael de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente Maritime en date 16 juin 2025 – Observations relatives au stationnement
La Chambre des métiers de la Charente-Maritime	
La Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime	Courrier de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres en date du 24 octobre 2025 : <i>« Aucune remarque particulière »</i>
Le Comité Régional de la Conchyliculture de Poitou-Charentes	
Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin	
Le Syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle Aunis	
La Direction territoriale de Nouvelle-Aquitaine, SNCF réseau	

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Personnes Publiques Associées, Instances	Observations, Avis
Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine	<p>Avis délibéré n° MRAe 2025APNA147 en date du 18 septembre 2025 (14 pages)</p> <p>Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine en date du 29 octobre 2025 (15 pages)</p> <p>Note technique de la Direction Assainissement en réponse à la remarque de la MRAe sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines à La Rochelle et sur la mise en compatibilité avec le PLUi du 18 septembre 2025 (1 page)</p>

En conclusion,

Les Personnes Publiques Associées ont été destinataires du dossier puis conviées à la réunion d'examen conjoint. Aussi, il convient de s'interroger sur l'absence de retour d'une majorité de ces Personnes Publiques Associées.

7.4. Le dossier d'enquête publique et la consultation

7.4.1. La consultation du dossier par voie dématérialisée

Pour rappel, le dossier d'enquête publique était consultable en version numérique sur le site Internet indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante (<https://www.registredemat.fr/enquetepublique-lessalines>), et ce en continu durant la période d'enquête publique.

Constats,

Ainsi, dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 novembre 2025 au 03 décembre 2025, **594 visiteurs uniques se sont rendus sur le site Internet pour consulter le projet soumis à enquête publique**. Le vendredi 07 novembre fut le jour où plus de 80 visiteurs se sont connectés sur le registre dématérialisé.

Le registre dématérialisé ne permettant pas de connaître l'origine géographique des visiteurs (Département de résidence et/ou commune de résidence), il ne m'est pas possible d'apporter des précisions à ce niveau.

Durant l'enquête publique, 169 visualisations de documents et 217 téléchargements de documents ont été enregistrés.

7.4.2. Les contributions déposées par voie dématérialisée

44 contributions ont été déposées par voie dématérialisée ; dont 44 sur le registre dématérialisé. Plus de 36% des contributions ont été déposées les trois derniers jours de l'enquête publique.

Parenthèse : 1 contribution déposée via l'adresse email était en fait un spam. Après vérification par les services du registre dématérialisé, cet email a été supprimé.

7.4.3. Les déposants et leur(s) contribution(s) dématérialisée(s)

Lors du dépôt de leur(s) contribution(s), certains déposants ont mentionné leurs coordonnées (Nom et/ou adresse) ; d'autres n'ont cependant pas fait cette démarche, et sont donc restés anonymes.

Sur les 44 observations déposées par voie dématérialisée, 14 sont anonymes (soit 31,81%).

En s'appuyant sur les éléments communiqués, 61,36% des déposants, ayant décliné leur identité, résident sur la commune de La Rochelle ; et 6,81% sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Parmi les déposants, certains n'ont déposé qu'une seule contribution ; d'autres en ont déposé plusieurs.

En s'appuyant sur adresse IP communiquée par le registre dématérialisé,

Identification des contributions	Déposants
1-2-3-6-16-18-24-25-26-28-37	HESBERT Jean
4	Anonyme
5	DUMAS Henri L'Association des propriétaires des Cottés Mailles
7-8-10-13-22	L'Association CAPRES AUNIS TURPEAU Michèle
9	Anonyme
11-12	Anonyme
14	CHUILLET Daniel
15	Stéphane
17	RIPPE Estelle
19	Anonyme
20	CLUZEAU Bernard
21	GRISARD Rémi
23	CAVILLE Martine
27	Anonyme
29	CHICHARRO Cindy
30	ROFFE Nicolas
31-33	Association TOURS et ARCADES
32	RUIZ Christian
34	PRICELIUS Norbert
35	CAVELIER Jean Marie
36	THAUREAU Francis
38	SOURIAC Ghislaine
39-41	BAUNARD Emmanuel
40	BRUNEAU Alaïan
42	Anonyme
43	DEBOISE Dominique
44	Anonyme

Source : Registre dématérialisé

7.4.4. L'orientation des contributions dématérialisées déposées

44 contributions ont été déposées durant l'enquête publique ; certaines étant accompagnées de pièces jointes et/ou de liens.

Les deux tiers des déposants ont précisé, dans leurs contributions, être défavorables au projet. Un tiers ont émis des doléances mais ils n'ont pas précisé s'ils s'opposaient au projet.

Aucun déposant n'est favorable au projet.

7.4.5. La consultation du dossier d'enquête publique dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle

7.4.5.1. Rappel

Un accès informatique au dossier était possible dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux jours et heures d'ouverture de cette dernière. Le dossier d'enquête publique était consultable en version papier, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (siège de l'enquête publique) aux jours et heures d'ouverture de la collectivité territoriale ; et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle aux jours et heures d'ouverture de cette dernière.

7.4.5.2. La consultation du dossier d'enquête publique en dehors des permanences

Selon les informations collectées, aucune personne ne s'est déplacée, et n'a consulté le dossier d'enquête publique, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Selon les informations collectées, aucune personne ne s'est déplacée, et n'a consulté le dossier d'enquête publique, dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

7.4.5.3. La consultation du dossier d'enquête publique durant les permanences

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Sur la période du lundi 03 novembre 2025 (9h00) au mercredi 03 novembre 2025 (18h00),

Première permanence en date du lundi 03 novembre 2025

- 03 personnes, membres de L'Association des propriétaires des Cottes Mailles - Ces trois personnes ont exposé leurs doléances et leur projet oralement ; puis elles ont déposé leur dossier sur le registre dématérialisé (Observation n°5)

Deuxième permanence en date du vendredi 21 novembre 2025

- Pas de public
- Lors de cette permanence, un échange a eu lieu avec un agent communal du Service patrimoine naturel et transition écologique ; et ce afin d'évoquer le marais de Tasdon (Histoire et fonctionnement). Echange organisé par la Communauté d'Agglomération à ma demande.

Troisième permanence en date du mercredi 03 décembre 2025

- 1 personne - Cette personne a développé son argumentaire ; puis elle a déposé sa doléance sur le registre dématérialisé (Observation n°44)

Soit 2 personnes, en considérant les « 3 personnes » comme 1 personne (1 requête/observation)

7.4.6. Les contributions déposées dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle

7.4.6.1. Rappel

Afin de recevoir les observations, deux registres en version papier avaient été ouverts, l'un déposé dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et l'autre déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle. Il était également possible de déposer les observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

7.4.6.2. Les contributions déposées

Aucune observation n'a été déposée dans le registre d'enquête publique, sis dans les locaux de la Communauté d'agglomération de La Rochelle. Aucun courrier n'a été déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

Aucune observation n'a été déposée dans le registre d'enquête publique, sis dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle. Aucun courrier n'a été déposé dans les locaux des services techniques de la Ville de La Rochelle.

7.4.7. Récapitulatif des contributions déposées

44 contributions ont été déposées durant l'enquête publique. Parmi,

- 44 contributions ont été déposées par voie dématérialisée
- 1 email a été envoyé mais il a été supprimé car il s'agissait d'un spam
- 0 observation déposée dans les registres

7.5. L'avis de la MRAe et les réponses, engagements du porteur de projet

7.5.1. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine et les engagements du porteur de projet

Pour rappel,

« L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe ».

Le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine, intègre les requêtes de la MRAe et les réponses du porteur de projet.

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle a répondu aux questionnements et demandes de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Page 3 sur 15

1 Préambule

Le présent document a pour objectif de répondre point par point aux recommandations émises par la MRAe dans son avis du 18 septembre 2025, portant sur l'évaluation environnementale :

- Du réaménagement du secteur des Salines, composé de plusieurs projets portés par des maîtres d'ouvrages différents : création d'une ZAC à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, réalisation d'un parking silo, réaménagement d'infrastructures, création d'un parc public, renaturation du canal et de la clairière de la Moulinette.
- Et de la mise en compatibilité du PLUi dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la future ZAC.

Ces recommandations et les réponses sont reprises ci-dessous point par point.

Nous rappelons ici que les différents projets décrits dans l'étude d'impact sont à des niveaux d'avancement très divers. L'analyse qui en est faite permet d'avoir une vision globale de l'évolution du quartier, mais peut encore manquer de précisions à ce stade.

Comme demandé à l'article L122-1-1 III du code de l'environnement, l'étude sera actualisée en tant que de besoin à chaque nouvelle étape des projets (réalisation de la ZAC, demandes d'autorisations d'urbanisme le cas échéant, ...). Y seront précisés : les évolutions des projets, les nouveaux éléments de diagnostic éventuels, et les impacts résultant de ces évolutions.

Ainsi, les caractéristiques du projet de ZAC sont décrites au stade de la **création** de ZAC. A ce stade, le plan guide définit les ambitions du maître d'ouvrage, et les grands principes d'organisation spatiale et urbaine, en les illustrant par des intentions ou images de référence. Le plan guide apporte un cadre avec des principes structurants, il est donc flexible et évolutif.

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, c'est le dossier de réalisation qui viendra figer le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ainsi que le programme des équipements publics. Il prendra en compte les résultats de la concertation, et des consultations des services (par exemple, l'architecte des bâtiments de France).

Lors de cette phase, des diagnostics complémentaires seront réalisés, afin de parfaire la connaissance du site, mais aussi de prendre les dispositions qui s'imposent en application de la démarche éviter-réduire-compenser et dans le respect de l'équilibre budgétaire du projet.

Les études relatives à la réalisation de ZAC seront menées par un aménageur, en cours de désignation. Cependant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), initiatrice de la procédure, continuera à maîtriser la qualité des interventions urbaines en tant que Concédant, au travers du suivi du traité de concession d'aménagement, des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) et de la validation du programme des équipements publics.

2 Recommandations de l'autorité environnementale et réponses

2.1 Pollution terrestre et risques sanitaires associés

La MRAe recommande au porteur de projet de clarifier la conformité des sols avec les usages projetés, de définir via un plan de gestion les modalités de contrôle et de suivi des travaux de dépollution des sols, de préciser et de garantir dans le temps les restrictions d'usage liées aux sols pollués, et de justifier la localisation des établissements et espaces extérieurs accueillant des populations sensibles (crèche, aire de jeu pour enfants, potagers privatifs et partagés etc.). La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS pour consolider le projet sur ce point, constitutif d'un enjeu particulièrement fort pour la réalisation du projet.

L'étude réalisée par HPC Envirotec, et mise en annexe de l'étude d'impact, avait pour objectif de réaliser un premier diagnostic de la qualité du sous sol et la définition des exutoires des matériaux à excaver, **en vue de la réalisation d'une opération de logements collectifs sans sous sol avec des usages tertiaires et sensibles (crèche, garderies) au rez-de-chaussée.**

Elle prend donc bien en compte les usages projetés, qui ne sont toutefois pas localisés à ce stade.

Ce diagnostic fait apparaître la présence :

- Dans les sols, de quatre sources de pollutions potentielles autour des anciens ouvrages de stockages de fioul domestique et des dispositifs de prétraitement des eaux pluviales ;
- Dans l'air du sol : présence de composés organo-halogénés volatils (COHV), dont l'origine n'est pas identifiée à ce stade ;
- Dans les eaux souterraines : parmi le cortège de substances recherchées, seul les polychlorobiphényles (PCB) et le zinc sont décelés en amont du site et en limite de quantification analytique.

Sur cette base, et compte tenu du programme envisagé, le bureau d'étude émet des recommandations relatives au traitement des ouvrages et de la pollution en hydrocarbures, et à l'évacuation des terres souillées.

Il préconise la réalisation de diagnostics complémentaires lors de l'évacuation des ouvrages (vérification de l'état résiduel des sols au droit de ces structures), ainsi qu'une nouvelle campagne de mesure de l'air du sol. Un plan de gestion devra également être réalisé. Il prendra en compte la localisation exacte des différents programmes, et en particulier ceux devant accueillir des populations sensibles.

Ainsi, lors des études opérationnelles qui seront menées une fois l'aménageur désigné, une nouvelle campagne de mesures sera réalisée. Elle sera demandée dans le cadre du futur traité de concession d'aménagement qui liera la CdA à l'aménageur. Elle permettra d'établir un état initial du site (air, eau, sol et air intérieur des bâtiments voisins avec l'accord des propriétaires et occupants) et une stratégie détaillée vis-à-vis des éventuels polluants dès la phase de conception. Le projet prendra compte des résultats de cette campagne de mesures pour affiner la stratégie de déblai/remblai, la mise en œuvre des constructions, voire repositionner les programmes du projet.

Un plan de gestion sera réalisé afin de valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté. Les mesures préconisées par le plan de gestion seront respectées, y compris les modalités d'application lors de la phase du chantier. Un protocole de gestion des émissions de la phase chantier pourra comporter des mesures de composés volatils et de poussières et entraîner l'arrêt du chantier en cas de dépassements de seuils sanitaires établis définis au stade opérationnel. Le calendrier de travaux devra être adapté aux périodes de vacances scolaires pour le retrait des matériaux les plus polluants.

Enfin, une Analyse des Risques Résiduels sera réalisée pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté.

2.2 Gestion des eaux souterraines et superficielles

La MRAe recommande de réaliser une évaluation le volume des eaux usées à l'échelle du projet et de démontrer la capacité à y faire face, en particulier dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.

Les eaux usées proviendront essentiellement des constructions :

- dans la future ZAC
- dans le secteur des concessionnaires automobiles

Les autres projets ne comporteront pas ou peu de toilettes et sanitaires.

Le programme du projet d'évolution du « secteur des concessionnaires » n'est pas connu, il n'est donc pas possible à ce stade d'estimer les volumes en jeu. Ce calcul sera fait dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact relative au projet qui sera défini à terme sur ce site, en cas de mutation urbaine.

Pour ce qui concerne la future ZAC :

La programmation (540 logements, 500 m² de commerces, 1000 m² de locaux tertiaires) permet d'estimer le volume produit à environ : 195 m³/jour.

La Direction Assainissement de la CdA estime que les réseaux actuels (canalisation et station d'épuration) sont en capacité de gérer ces effluents (cf. courrier en annexe).

La MRAe recommande aux différents porteurs de projet de compléter le dossier sur ce point (gestion des eaux pluviales), en précisant les solutions techniques envisagées en lien avec les mesures proposées à l'échelle du projet global d'aménagement en cohérence avec la gestion du risque de submersion marine.

Ces compléments seront apportés dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact relative aux différents projets.

Nous pouvons toutefois rappeler que la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, via sa compétence en matière de gestion des eaux pluviales, sera amenée à donner son accord sur les différents projets.

Or, la CdA mène depuis plusieurs années une politique ambitieuse en privilégiant une gestion vertueuse des eaux pluviales, via la mise en œuvre de bonnes pratiques permettant de réduire le risque inondation à l'aval, pratiques qui sont précisées dans le règlement du service Eaux Pluviales : désimperméabilisation des sols, gestion à la parcelle, déconnexion du réseau, infiltration privilégiée. Pour tout projet, la gestion d'une pluie centennale à la parcelle sans rejet vers le domaine public doit être étudiée. Ces mesures permettront de limiter la charge sur les réseaux urbains et une réduction des volumes d'eau à traiter.

Des solutions techniques sont proposées dans un guide technique sur la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements, à destination des maîtres d'ouvrages et des concepteurs : <https://www.agglo-larochelle.fr/documents/10839/12424067/Guide+Technique+2021/6e370e66-8aaa-4c22-beff-f5c2ed95f661?version=1.2>

Les enjeux :



Figure 1 - Les enjeux de la gestion intégrée des eaux pluviales – source : guide technique sur la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, Communauté d'Agglomération de La Rochelle

De plus, le projet de ZAC ne prévoit aucun ouvrage enterré (cave, parking) et promeut une végétalisation la plus importante possible sur espace privé comme sur espace public. La gestion aérienne des eaux pluviales permettra de créer cette végétalisation par des solutions de traitement moins ouvragées et plus pédagogiques. Dans les lots privés, une recherche d'innovation sera à développer aussi bien dans les cœurs d'îlots qu'à l'échelle du bâtiment pour la gestion des eaux pluviales, toujours au plus près du point de chute. Une attention particulière sera portée au temps de séjour des eaux de pluie dans les ouvrages, qui doit être inférieur à 5 jours pour limiter le risque de développement des larves de moustique tigre.

Travaux de renaturation du canal de la Moulinette : La MRAe recommande que soient apportés à l'étude d'impact des compléments ou des actualisations en fonction de la nature de ces travaux, non définis à ce stade du projet.

Le projet de renaturation du canal n'est pas défini à ce jour. Comme tous les aménagements de la ZAC, ce projet sera suivi par les services de la CdA et devra faire l'objet de validations de la CdA en tant que Concédant et au titre de sa compétence GEMAPI. Celle-ci sera attentive aux mesures envisagées pour réduire le risque de pollution des eaux lors des travaux. Ces mesures, ainsi que les éventuels impacts résiduels, seront précisées lors d'une prochaine actualisation de l'étude d'impact.

2.3 Gestion de la ressource en eau potable

La MRAe recommande d'évaluer, en phase de réalisation de la ZAC, les besoins en eau à l'échelle du projet au regard de la ressource disponible sur le territoire.

Comme pour les eaux usées, les projets qui induiront une consommation en eau potable sont :

- la future ZAC
- le réaménagement du secteur des concessionnaires automobiles

La consommation est dépendante des mesures qui seront imposées aux promoteurs et bailleurs. Il est à noter qu'une dimension innovation sera également recherchée dans le travail de conception de la ZAC à l'échelle des bâtiments, en particulier sur les sujets de la réutilisation des eaux de pluie, voire des eaux grises.

Les besoins seront donc évalués lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

2.4 Risques de submersion marine et d'inondation

Principes de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation : La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur ces points dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC, en privilégiant dans les études (notamment hydrauliques) une approche globale à l'échelle de l'ensemble du projet.

Ces études seront menées en phase pré opérationnelle, et permettront d'orienter les projets de façon à éviter / limiter l'impact sur l'aléa, et à augmenter la résilience du quartier. Elles seront intégrées dans les actualisations de l'étude d'impact.

2.5 Milieu naturel

La MRAe recommande de consolider la démarche d'évitement, de réduction et de compensation proposée au stade de la réalisation de la ZAC pour tenir compte d'une éventuelle modification du milieu naturel.

Le sujet de la biodiversité sera effectivement pris en compte dans les études à venir, avec l'objectif de réduire au minimum les impacts sur les milieux et les espèces, voire d'améliorer la situation actuelle (en particulier avec la renaturation de la Moulinette), et en créant des milieux propices à la nature en ville. Un état initial du site et ses enjeux ont été expertisés par le bureau d'étude SCE. Au regard des impacts éventuels, des mesures sont envisagées et seront précisées dans les prochaines actualisations de l'étude d'impact.

2.6 Risques sanitaires associés aux nuisances atmosphériques et sonores

La MRAe recommande de préciser, en phase de réalisation de la ZAC, les modalités de repérage de l'amiante mises en place avant démolition ainsi que les garanties apportées pour éviter et/ou mesurer les éventuelles dispersions de fibres d'amiante. La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher des services de l'ARS compte-tenu de la situation près d'un site sensible (lycée) et de l'importance des bâtiments concernés.

La démolition des bâtiments localisés sur le site sera précédée d'un Repérage Amiante Avant Démolition et les déconstructions seront réalisées dans les règles de l'art, suivies par les organismes compétents et conformes aux recommandations de la CNAMTS, des CARSAT-CRAM, des guides spécifiques et des directives de l'inspection du travail.

Les modalités opérationnelles concernant l'évacuation de l'amiante seront définies ultérieurement. La CdA sera attentive à la protection des riverains et plus particulièrement aux populations sensibles en phase travaux, qui pourra se tenir en période de vacances scolaires. Ces mesures seront précisées dans les prochaines actualisations de l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'appréhender plus précisément l'impact des nouveaux bâtis sur la dispersion locale des polluants et sur les mesures associées pour réduire l'exposition des populations, en particulier celles situées dans le premier front bâti le long des axes routiers à fort trafic.

Cette étude sera faite et intégrée à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'apporter, en phase de réalisation de la ZAC, des compléments permettant d'apprécier les incidences sonores à l'échelle des opérations immobilières concernées et de définir des mesures d'évitement et de réduction envisagées en fonction de la configuration et de la morphologie des projets immobiliers concernés.

Cette étude sera faite et intégrée à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Par ailleurs, un complément à l'étude acoustique devra être envisagé, après la livraison des opérations immobilières concernées, afin d'identifier d'éventuels écarts par rapport à la modélisation et de prévoir, le cas échéant, des actions correctives sur le projet urbain.

Cette étude pourra faire partie des mesures de suivi qui seront préconisées par l'étude d'impact actualisée au stade réalisation.

La MRAe recommande que les effets sonores et les mesures de réduction associées soient précisées en phase de réalisation de la ZAC dès lors que les caractéristiques techniques des équipements ou activités spécifiques seront connues.

Les impacts sonores potentiels des équipements sont liés aux futurs bâtiments. L'étude sera faite au stade de la réalisation de ZAC en fonction du degré de connaissance disponible à ce moment concernant les projets privés.

Ces études seront demandées, via le Cahier des charges de Cession de Terrain), aux futurs constructeurs.

Nuisances en phase chantier : Pour une bonne information du public, ces mesures méritent d'être précisées dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC (phasage des travaux, secteurs d'implantation possible des zones d'installation de chantier et de stockage de matériaux, itinéraires d'accès aux chantiers etc.).

Ces mesures de réduction des nuisances (poussières, bruit) seront effectivement précisées lors de l'actualisation de l'étude d'impact au stade réalisation de la ZAC. Tout au long de la phase réalisation des aménagements et des constructions, une communication sera réalisée auprès des habitants et usagers pour une bonne compréhension des travaux à venir et en cours.

2.7 Insertion paysagère et architecturale

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact, en particulier par des photomontages, permettant au grand public d'appréhender les différents projets immobiliers et le projet urbain dans sa globalité sur l'ensemble du projet.

Pour rappel, le futur aménageur de la ZAC réalisera les espaces communs de la ZAC, alors que les projets de bâtiments seront sous maîtrise d'ouvrage des acquéreurs de parcelle.

Bien que des orientations soient d'ores et déjà définies pour cadrer les futures constructions, celles-ci ne sont pas encore connues à ce stade (forme, hauteur, architecture, ...).

Sur la base des orientations et études de capacité faites pour le plan guide, des croquis d'ambiance ont été réalisés, qui donnent, à titre illustratif non contractuel, un aperçu de ce que pourra être le paysage urbain dans le futur quartier.



Figure 7 – Vue d'ensemble du quartier avant et après aménagement (capacité) - Source : Atelier Georges et Google Earth

Quartier des Salines – La Rochelle (17)
Mémoire de réponse à l'avis n°2025APNA147 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine en date du 18 septembre 2025

7.5.2. Les engagements du porteur de projet

L'essentiel des engagements...

...

Nous rappelons ici que les différents projets décrits dans l'étude d'impact sont à des niveaux d'avancement très divers. L'analyse qui en est faite permet d'avoir une vision globale de l'évolution du quartier, mais peut encore manquer de précisions à ce stade.

Comme demandé à l'article L122-1-1 III du code de l'environnement, l'étude sera actualisée en tant que de besoin à chaque nouvelle étape des projets (réalisation de la ZAC, demandes d'autorisations d'urbanisme le cas échéant, ...). Y seront précisés : les évolutions des projets, les nouveaux éléments de diagnostic éventuels, et les impacts résultant de ces évolutions.

Ainsi, les caractéristiques du projet de ZAC sont décrites au stade de la **création** de ZAC. A ce stade, le plan guide définit les ambitions du maître d'ouvrage, et les grands principes d'organisation spatiale et urbaine, en les illustrant par des intentions ou images de référence. Le plan guide apporte un cadre avec des principes structurants, il est donc flexible et évolutif.

Conformément à l'article R311- 7 du code de l'urbanisme, c'est le dossier de réalisation qui viendra figer le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ainsi que le programme des équipements publics. Il prendra en compte les résultats de la concertation, et des consultations des services (par exemple, l'architecte des bâtiments de France).

Lors de cette phase, des diagnostics complémentaires seront réalisés, afin de parfaire la connaissance du site, mais aussi de prendre les dispositions qui s'imposent en application de la démarche éviter-réduire-compenser et dans le respect de l'équilibre budgétaire du projet.

Les études relatives à la réalisation de ZAC seront menées par un aménageur, en cours de désignation. Cependant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), initiatrice de la procédure, continuera à maîtriser la qualité des interventions urbaines en tant que Concédant, au travers du suivi du traité de concession d'aménagement, des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) et de la validation du programme des équipements publics.

Pollution terrestre et risques sanitaires associés

Ainsi, lors des études opérationnelles qui seront menées une fois l'aménageur désigné, une nouvelle campagne de mesures sera réalisée. Elle sera demandée dans le cadre du futur traité de concession d'aménagement qui liera la CdA à l'aménageur. Elle permettra d'établir un état initial du site (air, eau, sol et air intérieur des bâtiments voisins avec l'accord des propriétaires et occupants) et une stratégie détaillée vis-à-vis des éventuels polluants dès la phase de conception. Le projet prendra compte des résultats de cette campagne de mesures pour affiner la stratégie de déblai/remblai, la mise en oeuvre des constructions, voire repositionner les programmes du projet.

Un plan de gestion sera réalisé afin de valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté. Les mesures préconisées par le plan de gestion seront respectées, y compris les modalités d'application lors de la phase du chantier. Un protocole de gestion des émissions de la phase chantier pourra comporter des mesures de composés volatils et de poussières et entraîner l'arrêt du chantier en cas de dépassements de seuils sanitaires établis définis au stade opérationnel. Le calendrier de travaux devra être adapté aux périodes de vacances scolaires pour le retrait des matériaux les plus polluants

Enfin, une Analyse des Risques Résiduels sera réalisée pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté.

Gestion des eaux souterraines et superficielles

Le programme du projet d'évolution du « secteur des concessionnaires » n'est pas connu, il n'est donc pas possible à ce stade d'estimer les volumes en jeu. Ce calcul sera fait dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact relative au projet qui sera défini à terme sur ce site, en cas de mutation urbaine.

Pour ce qui concerne la future ZAC :

La programmation (540 logements, 500 m² de commerces, 1000 m² de locaux tertiaires) permet d'estimer le volume produit à environ : 195 m³/jour.

La Direction Assainissement de la CdA estime que les réseaux actuels (canalisation et station d'épuration) sont en capacité de gérer ces effluents (cf. courrier en annexe)

Gestion des eaux pluviales

Ces compléments seront apportés dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact relative aux différents projets.

Nous pouvons toutefois rappeler que la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, via sa compétence en matière de gestion des eaux pluviales, sera amenée à donner son accord sur les différents projets.

Or, la CdA mène depuis plusieurs années une politique ambitieuse en privilégiant une gestion vertueuse des eaux pluviales, via la mise en oeuvre de bonnes pratiques permettant de réduire le risque inondation à l'aval, pratiques qui sont précisées dans le règlement du service Eaux Pluviales : désimperméabilisation des sols, gestion à la parcelle, déconnexion du réseau, infiltration privilégiée. Pour tout projet, la gestion d'une pluie centennale à la parcelle sans rejet vers le domaine public doit être étudiée. Ces mesures permettront de limiter la charge sur les réseaux urbains et une réduction des volumes d'eau à traiter

Canal de la Moulinette

Le projet de renaturation du canal n'est pas défini à ce jour. Comme tous les aménagements de la ZAC, ce projet sera suivi par les services de la CdA et devra faire l'objet de validations de la CdA en tant que Concédant et au titre de sa compétence GEMAPI.

Celle-ci sera attentive aux mesures envisagées pour réduire le risque de pollution des eaux lors des travaux.

Ces mesures, ainsi que les éventuels impacts résiduels, seront précisées lors d'une prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Gestion de la ressource en eau potable

La consommation est dépendante des mesures qui seront imposées aux promoteurs et bailleurs. Il est à noter qu'une dimension innovation sera également recherchée dans le travail de conception de la ZAC à l'échelle des bâtiments, en particulier sur les sujets de la réutilisation des eaux de pluie, voire des eaux grises.

Les besoins seront donc évalués lors de l'actualisation de l'étude d'impact

Risques de submersion marine et d'inondation

Ces études seront menées en phase pré opérationnelle, et permettront d'orienter les projets de façon à éviter/limiter l'impact sur l'aléa, et à augmenter la résilience du quartier. Elles seront intégrées dans les actualisations de l'étude d'impact.

Milieu naturel

Le sujet de la biodiversité sera effectivement pris en compte dans les études à venir, avec l'objectif de réduire au minimum les impacts sur les milieux et les espèces, voire d'améliorer la situation actuelle (en particulier avec la renaturation de la Moulinette), et en créant des milieux propices à la nature en ville. Un état initial du site et ses enjeux ont été expertisés par le bureau d'étude SCE. Au regard des impacts éventuels, des mesures sont envisagées et seront précisées dans les prochaines actualisations de l'étude d'impact.

Risques sanitaires associés aux nuisances atmosphériques et sonores

La démolition des bâtiments localisés sur le site sera précédée d'un Repérage Amiante Avant Démolition et les déconstructions seront réalisées dans les règles de l'art, suivies par les organismes compétents et conformes aux recommandations de la CNAMTS, des CARSAT-CRAM, des guides spécifiques et des directives de l'inspection du travail.

Les modalités opérationnelles concernant l'évacuation de l'amiante seront définies ultérieurement.

La CdA sera attentive à la protection des riverains et plus particulièrement aux populations sensibles en phase travaux, qui pourra se tenir en période de vacances scolaires.

Ces mesures seront précisées dans les prochaines actualisations de l'étude d'impact.

L'impact des nouveaux bâtis sur la dispersion locale des polluants...

Cette étude sera faite et intégrée à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Les incidences sonores à l'échelle des opérations immobilières concernées...

Cette étude sera faite et intégrée à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Complément à l'étude acoustique...

Cette étude pourra faire partie des mesures de suivi qui seront préconisées par l'étude d'impact actualisée au stade réalisation

Les effets sonores...

Les impacts sonores potentiels des équipements sont liés aux futurs bâtiments. L'étude sera faite au stade de la réalisation de ZAC en fonction du degré de connaissance disponible à ce moment concernant les projets privés.

Ces études seront demandées, via le Cahier des charges de Cession de Terrain), aux futurs constructeurs

Nuisances en phase chantier...

Ces mesures de réduction des nuisances (poussières, bruit) seront effectivement précisées lors de l'actualisation de l'étude d'impact au stade réalisation de la ZAC. Tout au long de la phase réalisation des aménagements et des constructions, une communication sera réalisée auprès des habitants et usagers pour une bonne compréhension des travaux à venir et en cours.

Insertion paysagère et architecturale

Pour rappel, le futur aménageur de la ZAC réalisera les espaces communs de la ZAC, alors que les projets de bâtiments seront sous maîtrise d'ouvrage des acquéreurs de parcelle.

Bien que des orientations soient d'ores et déjà définies pour cadrer les futures constructions, celles-ci ne sont pas encore connues à ce stade (forme, hauteur, architecture, ...).

Sur la base des orientations et études de capacité faites pour le plan guide, des croquis d'ambiance ont été réalisés, qui donnent, à titre illustratif non contractuel, un aperçu de ce que pourra être le paysage urbain dans le futur quartier

Mobilités et déplacements

Le sujet des trafics routiers et des autres mobilités sera retravaillé lors des phases ultérieures des projets.

Il sera détaillé lors des futures mises à jour de l'étude d'impact. Les impacts et mesures d'évitement et de réduction seront précisés.

Potentiel énergétique et adaptation au changement climatique

L'étude de potentiel des énergies renouvelables faite dans le cadre de l'étude d'impact a permis de déterminer les ressources disponibles sur le site.

Les études de faisabilité technico-économiques restent à faire, et la stratégie énergétique du projet de ZAC sera précisée au stade de la réalisation

Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales sera fait au stade de la réalisation de ZAC. Il comportera des prescriptions et recommandations relatives à la conception bioclimatique des futures constructions, afin que celles-ci s'inscrivent dans l'objectif d'un quartier Bas Carbone.

Ces mesures seront précisées dans l'étude d'impact actualisée, puisqu'elles permettront d'évaluer les impacts résiduels du projet.

7.6. Les principales doléances du public et les réponses formulées

7.6.1. Rappel de la méthodologie relative à la classification

Méthodologie relative à la classification

Chaque contribution déposée est constituée, soit d'un simple avis et/ou remarque, soit d'une ou plusieurs observations relatives à une voire plusieurs thématiques. Chaque contribution a été lue, décomposée et classifiée selon les thèmes développés.

Toutes les contributions transmises ont donc fait l'objet d'une classification selon plusieurs thématiques. L'objectif était de comprendre quelles étaient les revendications développées par les déposants.

Les thématiques :

- L'enquête publique et ses modalités organisationnelles
- L'enquête publique, la procédure, le dossier d'enquête publique, les documents d'urbanisme
- Les compétences des commissions et autres
- Le projet et les zonages
- Le projet et son périmètre
- Démarche participative, concertation
- Un équipement culturel...
- Un espace renaturalisé, un parc arboré...
- Les forains
- Les gens du voyage
- Les infrastructures routières, le trafic routier, les véhicules, les nuisances...
- Le parking silo
- Le parc de logements, le projet immobilier de la ZAC
- Le risque submersion, le risque inondation, les autres risques
- Le Projet de la Zone d'Aménagement Concerté
- Le projet et sa mise en œuvre
- L'ajout de documents

7.6.2. Préambule

L'objectif de ce chapitre n'est pas de recopier le chapitre 6 « Observations et questionnements ». Il m'a semblé plus opportun de rappeler quelques doléances thématiques et les réponses formulées par le porteur de projet .

7.6.3. L'enquête publique, la procédure, le dossier d'enquête publique, les documents d'urbanisme

Observations relatives à/au/aux:

- Nombre de documents soumis à l'enquête publique, « Complexité » des documents d'urbanisme
- Procédure d'enquête publique...« *Cette enquête publique est inutile* »
- Documents d'urbanisme (Volume, nombre,...)

La réponse du porteur de projet,

COMPLEXITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme sont réalisés à différentes échelles afin de garantir une cohérence d'ensemble par thématique sur les territoires. Ils doivent respecter un principe reconnu par le droit administratif : être accessibles, clairs et compréhensibles pour le public. Ils restent toutefois des documents juridiques et techniques dont l'écriture conditionne sa propre sécurité juridique, la sécurité juridique des actes qui en découlent, et l'efficacité du document.

Pour autant, concernant le PLUi, celui-ci est structuré en pièces distinctes, clairement identifiées et encadrées juridiquement (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, règlement, orientations d'aménagement et de programmation, annexes), et fait l'objet d'une mise en forme visant à faciliter la lecture et l'appropriation par le plus grand nombre. Le PLUi couvre un vaste territoire, aux enjeux multiples, qui ne peuvent être appréhendés avec trop de simplicité, sauf à les négliger.

Ces documents contiennent un vocabulaire technique et n'ont pas à être vulgarisés comme un guide pédagogique. Le citoyen peut ainsi avoir besoin de l'aide d'un professionnel (architecte, notaire, urbaniste).

En complément, un document pédagogique intitulé « Mode d'emploi du PLUi » est consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Il constitue un outil d'accompagnement destiné à guider les usagers dans la compréhension et l'utilisation du PLU intercommunal.

Concernant les « accusations », les observations apportent plutôt des questions sur différents sujets :

-concertation : nombre de participants cf. réponse CONCERTATION

-complexité des documents cf. réponse ci-dessus

-articulation calendaire : place de l'enquête publique par rapport à la désignation aménageur cf. réponse ARTICULATION CALENDRAIRE

La réponse du commissaire enquêteur,

En complément des réponses formulées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

« La complexité des documents d'urbanisme et autres documents »

Tel que précisé, entre autres, par les services de la Communauté d'Agglomération, « En complément, un document pédagogique intitulé « Mode d'emploi du PLUi » est consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Il constitue un outil d'accompagnement destiné à guider les usagers dans la compréhension et l'utilisation du PLU intercommunal ».

Dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur veille à ce que le public dispose d'une information complète sur le projet soumis à l'enquête publique en recevant ceux qui le souhaitent durant des permanences. A ce titre, plusieurs demi journées permettaient d'obtenir des éléments d'information auprès du dit commissaire enquêteur. Si la dématérialisation facilite l'accès aux pièces du dossier soumis à enquête publique, les rencontres avec le commissaire enquêteur permettent de comprendre, d'approfondir certains points du dossier.

Le déposant de l'observation n°39 fait référence à de précédentes enquêtes publiques et au nombre d'observations déposées. Dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur s'intéresse au contenu des contributions déposées (avant le nombre). Et les 44 contributions déposées (dans le cadre de cette enquête publique) ont toutes fait l'objet d'une lecture, d'une analyse et d'un traitement.

7.6.4. Les compétences des commissions et autres

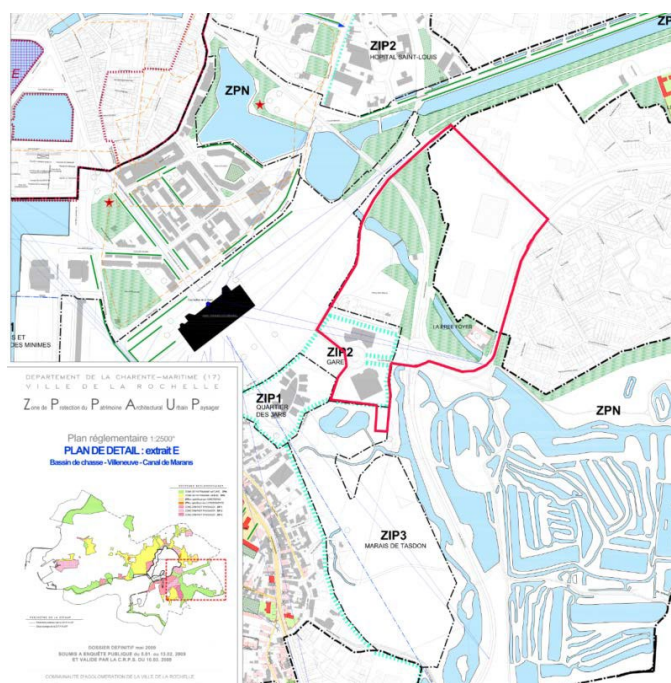
Observations relatives à/au/aux:

- Rôle, compétences de la Commission Locale des Sites patrimoniaux remarquables

La réponse du porteur de projet,

COMMISSION LOCALE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) ex-ZPPAUP

En vertu de l'article L.631-3 du code du patrimoine, la commission assure le suivi de la mise en œuvre des documents de gestion des SPR après leur adoption. A ce titre, elle peut être amenée à se prononcer sur certains projets d'aménagement, de construction et/ou de démolition importants, durant leur phase d'avant-projet et/ou d'instruction des autorisations d'urbanisme. C'est donc à juste titre que l'avis de la CLSPR a été sollicité car la création de la zone d'aménagement concerté sur le secteur des Salines et la mise en compatibilité du PLUi qui en découle concernent en partie le périmètre de ZPPAUP et notamment la zone ZPN du règlement de la ZPPAUP (document de gestion du SPR).



Grand périmètre rouge : périmètre Plan Guide et Etude d'impact du secteur des Salines

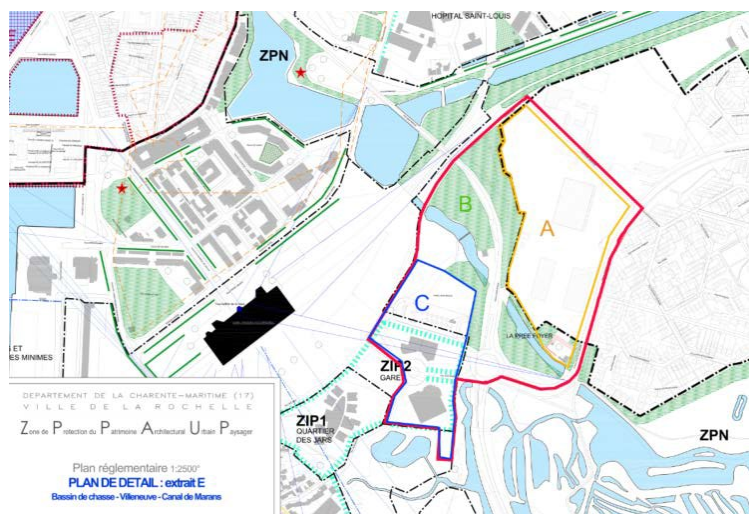
Ce périmètre comprend des parties en ZPN avec des espaces avec des alignements d'arbres à conserver ou à créer, boisement sur les espaces ouverts (en hachuré vert)

Lors de la séance du 4 septembre 2025, la CLSPR a eu à se prononcer sur les grandes orientations du projet d'aménagement des Salines envisagé sur les trois grandes entités le composant :

- Entité A : Création d'un quartier à dominante habitat,
- Entité B : Aménagement d'une Coulée verte,
- Entité C : Création d'un parking silo complétant le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare et mutation potentielle du secteur aujourd'hui occupé par les concessionnaires automobiles

Sur le schéma ci-dessous, on identifie bien les trois entités A, B et C et les orientations s'y rattachant. Dans les périmètres opérationnels, une partie de la coulée verte se situera dans la future ZAC et l'implantation du futur parking silo Jean Moulin est envisagée en lieu et place de l'actuel parking Jean Moulin sur les espaces déjà imperméabilisés.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*



Les trois entités et les orientations s'y rattachant :

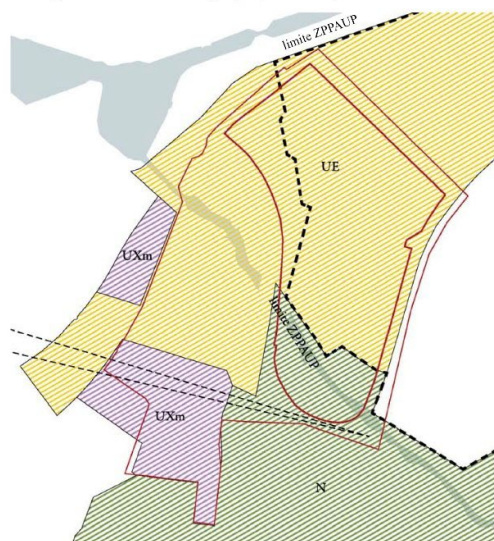
A : quartier à dominante habitat

B : Coulée verte

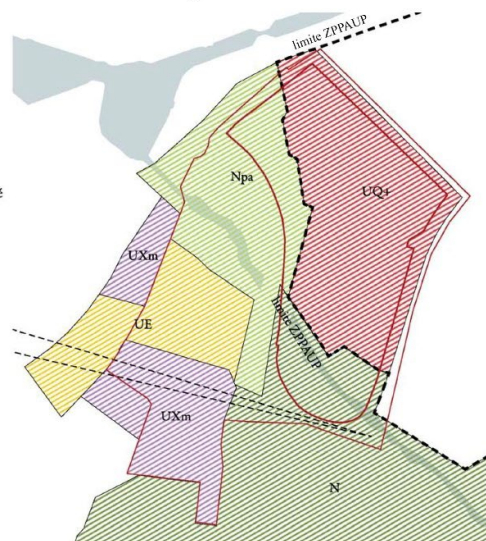
C : secteur en devenir des concessionnaires automobiles/ Création d'un parking silo en complément du PEM

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi vise à affirmer le caractère naturel de la future coulée verte (B) en permettant l'évolution du zonage du PLUi d'une partie du secteur UE (dédiée aux équipements) vers un secteur naturel à destination de parc urbain : Npa.

Zonage actuel en UE (équipement)



Evolution du zonage



• Côté de vue sur la Tour de l'Horloge (Gare)

les zonages PLUi :

UXm

UE

N

Npa

UQ+

La commission a émis les avis suivants :

- Création d'un quartier à dominante habitat : avis favorable de la commission avec une voix contre.
- Principe de Coulée verte : avis favorable de la commission à l'unanimité.
- Création d'un parking silo complétant le Pôle d'Echanges Multimodal : avis favorable de la commission avec une voix contre.

7.6.5. Démarche participative, concertation

Observations relatives à/au/aux:

- Demande de réunion(s) publique(s)
- Manque de concertation

La réponse du porteur de projet,

CONCERTATION

Concernant la concertation liée à ce projet, on rappellera qu'elle a été initiée par délibérations du Conseil Communautaire en date du 26 septembre et du 14 novembre 2024. Elle a été menée, entre octobre 2024 et février 2025, dans le cadre réglementaire et a fait l'objet d'un bilan par délibération du Conseil communautaire en date du 20 mars 2025.

La concertation préalable s'est organisée sur plusieurs temps et selon plusieurs modalités (cf. Bilan de la concertation annexé à la délibération du 20 mars 2025) :

- l'ouverture d'un registre en ligne et papier du 21 octobre au 31 décembre 2024.
- l'organisation de temps de terrain le mercredi 27 novembre 2024 matin sur le marché central de La Rochelle qui rayonne sur l'ensemble du territoire et sur le marché de Villeneuve-les-Salines
- l'animation d'un atelier participatif le 12 décembre 2024 à la salle des Fêtes de Villeneuve-les-Salines à La Rochelle
- la restitution des contributions sous format de réunion publique le 21 janvier 2025 à la salle de l'Oratoire de La Rochelle
- la réouverture du registre en ligne et papier du 21 janvier au 28 février 2025 pour permettre au public de réagir suite à la restitution du 21 janvier, tel qu'annoncé lors de cette réunion permettant de couvrir une période totale d'ouverture des registres de 15 semaines.

Pour une bonne diffusion et la meilleure prise de connaissance des dossiers par le public, le format numérique de consultation des dossiers, correspondant aujourd'hui au format le plus simple pour accéder aux pièces 24h/24h. il est rendu possible au même titre que la mise à disposition des mêmes documents en format papier. Il ne peut pas être dit que cela pose une rupture d'égalité vis-à-vis de la population, quels que soient ses disponibilités horaires ou son lieu d'habitation alors que la majeure partie des remarques lors de l'enquête publique a été faite de manière dématérialisée.

Les temps sur les marchés ont été annoncés par voie de presse (presse papier, internet et radio) et sur les sites internet de la ville de La Rochelle et de la CdA.

L'atelier et la restitution des contributions ont été annoncés de la même manière, donc de fait accessible à l'ensemble des habitants et associations de la CdA, ainsi que par voie d'affichage chez les commerçants. Un mail d'information a été envoyé dans les mairies de proximité pour relayer l'information.

De plus, afin de mobiliser également un nombre maximal de Rochelais, en tant qu'habitants du territoire d'accueil du projet, et non pas seulement les plus proches riverains, un courrier nominatif d'invitation a été envoyé à 3 425 habitants tirés au sort sur les listes électorales. Il s'agit d'un procédé de mobilisation autorisé par la CNIL et venant en complément d'autres canaux de mobilisation pour garantir à tous la possibilité de participer. Ce tirage au sort a été effectué de façon aléatoire par un logiciel informatique.

L'objectif initialement fixé était de 150 personnes participantes au 1er grand débat – dont 125 par tirage au sort. Il a été estimé que 3 425 courriers d'invitations devraient être envoyés de façon à ce qu'environ 137 s'inscrivent au débat - soit des taux de retour d'environ 4%.

NB : le nombre de participants s'inscrivant au débat (137) a été volontairement fixé au-dessus du nombre de participants effectivement attendus le jour du débat (125) du fait, notamment, des désistements attendus.

Chaque tiré au sort a reçu une lettre d'invitation signée par Monsieur le Président de la CdA et a été invité à s'inscrire à l'atelier participatif. Il lui était également exposé la possibilité de venir à la rencontre des équipes de Palabreo, bureau d'étude concertation et de la CdA lors des deux temps de terrain qui ont eu lieu le mercredi 27 novembre au matin.

La mobilisation a été plus importante vers les habitants de la commune de La Rochelle mais le projet a fait l'objet d'une concertation large avec information accessible pour tous les habitants de la CdA.

L'article est transmis à la commissaire enquêteuse en annexe.

Ce projet est porté par les élus en place de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de la commune, en responsabilité jusqu'aux prochaines élections municipales de mars 2026. Il n'y a aucune précipitation dans ce projet. Qui plus est, ce projet répond à un besoin de logements confirmé par le nouveau Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil communautaire du 11 décembre 2025.

Le nombre de participants aux réunions publiques et de personnes qui se sont exprimées à cette occasion comme sur les registres ne permet pas de confirmer le fait que « Beaucoup de personnes souhaitent que soit étudiée une autre option davantage respectueuse de l'environnement », comme en atteste le bilan de la concertation approuvé par le Conseil communautaire du 20 mars 2025 (ci-joint).

Enfin, la consultation pour la désignation de l'aménageur de la ZAC et la procédure objet de la présente enquête publique sont distinctes d'un point de vue juridique. Elles peuvent être conduites en parallèle.

ARTICULATION CALENDRAIRE

Pour rappel, la consultation lancée porte sur une concession d'aménagement et non sur la désignation des constructeurs des futurs logements.

Une fois désigné, l'aménageur sera chargé de lancer les études opérationnelles pour poursuivre les ambitions définies dans le cadre des caractéristiques essentielles de la future ZAC. En parallèle de ces études et pour enrichir ce travail, une démarche de concertation volontaire sera menée. Ces études aboutiront à un Plan guide actualisé de la ZAC, à la définition de l'aménagement des espaces publics et à l'élaboration d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) défini par la maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC, en lien permanent et avec l'arbitrage à chaque étape clé de la CdA et la Ville de La Rochelle.

Puis, l'aménageur réalisera l'aménagement du site et cédera les parcelles viabilisées destinées à la création des logements à des promoteurs auxquels seront communiqué ce CPAUPE pour garantir la qualité des bâtiments et des espaces extérieurs de ces parcelles.

...

La réponse du commissaire enquêteur,

...

En conclusion,

Au vu du Bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté et à la mise en compatibilité du PLUi, au vu des réponses formulées par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et au vu des éléments mentionnés ci avant, la concertation a été menée en respectant la procédure réglementaire.

7.6.6. Un équipement culturel

Observations relatives à/au/aux:

- Pour la création d'une zone de rencontres
- Référence à l'hôpital Saint Louis (9)
- Mise en exergue de la localisation idéale pour un équipement culturel (Accessibilité : transports en commun, stationnement)
- Pour un lieu de convivialité (11, 12)

La réponse du porteur de projet, PARC EXPO

Pour mémoire, dès l'année 2016, la ville de La Rochelle a pris conscience de la vétusté des locaux du parc des expositions et de leur dégradation constante. Les bâtiments étaient trop onéreux sur le plan énergétique et ne pouvaient plus répondre à des conditions acoustiques et de confort normal pour un spectacle de qualité. La fermeture de l'équipement était d'ailleurs initialement prévue pour la fin de l'année 2020 lors de la signature de la convention en 2016 entre la Ville de La Rochelle et le Comité des Fêtes, Foires et Salons de La Rochelle, mais elle avait été repoussée par prolongation jusqu'en mars 2022. Il était nécessaire de penser un nouveau projet et l'actualité autour du projet de nouvel hôpital a contribué à la nécessaire évolution de ce site.

Depuis sa fermeture, le site a une nouvelle destination et sert de parking temporaire dit « des Salines ». Des aménagements légers ont été réalisés dans ce sens (marquage au sol des places de stationnement, signalisation). Afin d'éviter les usages illicites, des merlons de terre et des clôtures ont été disposés sur le pourtour du site.

Le site comprend de grands bâtiments mais qui ne permettent pas aujourd'hui d'accueillir du public toute l'année. Au-delà du coût qu'aurait généré la remise en état desdits bâtiments du fait de leur vétusté et des dégradations du site, les besoins du territoire ne permettent pas aujourd'hui d'envisager une destination culturelle à cet endroit, cette attente étant prise en compte par ailleurs (extension de la Sirène, rénovation de La Coursive, réouverture prochaine après travaux du musée des beaux-arts...).

NOUVEL EQUIPEMENT

La question de la programmation et de l'implantation d'un équipement de type grande salle de spectacle a été abordée au cours de la phase de concertation. Sa faisabilité sur le foncier de l'ex-Parc Expo a été écartée, le site concerné ayant vocation à être mobilisé prioritairement pour répondre aux besoins majeurs du territoire en matière de logement. La CdA étudie toutefois les conditions de sa mise en oeuvre sur un autre site, plus adapté aux enjeux identifiés.

En effet, il convient de rappeler la vocation du site et sa programmation vers de l'habitat. Comme annoncé dans les documents cadres de l'agglomération, Programme Local de l'Habitat – PLH et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-PLUi, les besoins en logements sont caractérisés par une forte demande de logements sociaux en constante augmentation, une pression sur le marché locatif et sur le marché de l'accession à prix abordables. Le site des Salines constitue un des derniers secteurs constructibles majeurs, déjà artificialisé et qui répond donc aux objectifs du ZAN, maîtrisé par la collectivité, qui permettra à terme de développer une programmation bâtie orientée vers le logement locatif social et du logement en accession abordable à hauteur de 40%.

La volonté d'en faire un nouveau quartier vise également à établir un quartier démonstrateur de l'ambition "bas carbone" qui anime l'agglomération depuis plusieurs années, établissant un trait d'union entre le centre-ville et le quartier de Villeneuve les Salines par le renforcement des connexions en particulier pour les modes actifs (piétons, vélos).

Une salle Arena Basket de plus de 4000 places est évaluée à environ 35 millions d'euros (cf. article France bleu 17 juin 2025.) Le projet d'Arena a été étudié sur plusieurs sites dont celui des Salines. Aujourd'hui, d'autres sites sont à l'étude mais celui des Salines n'en fait plus partie.

Concernant la proposition de l'observation n°5, les éléments de réflexion spatialisés portés au dossier n'ont pas de rapport avec l'objet de la présente enquête publique. Ils viennent principalement décrire une vision globale d'urbanisme et de développement urbain qui cible l'urbanisation de terrains qui ne sont pas urbanisables en considération des documents de planification opposables.

La proposition de musée d'art contemporain ne fait l'objet d'aucune étude et doit être corrélé à la taille de l'agglomération, de son bassin de vie et aux finances locales. Le programme actuel vise à répondre aux besoins prioritaires du territoire et de ses habitants : la création de logements.

EQUIPEMENTS ACTUELS

« D'après la Base Permanente des Equipements INSEE 2021, la commune de La Rochelle comprend plus de 100 équipements publics de sports, de loisirs et de culture (bibliothèque, cinéma, salles multisports, terrains de jeux, ...) » Etude d'Impact p.238. Ce niveau d'équipement correspond déjà à un niveau élevé d'offre à la population pour une agglomération de cette taille.

-La Coursive, Scène nationale

-La Sirène

-Carré Amelot

-l'espace Encan

-Musée du Nouveau Monde

-Musée des Beaux-Arts

-Musée d'Histoire Naturelle

-Musée Maritime

-la Chapelle des Dames Blanches, lieux d'exposition dédié à l'art contemporain

-le Carré Amelot propose des ateliers de pratiques artistiques mais aussi des rencontres d'artistes et des expositions photo, spectacles

Les équipements situés à moins de 30 minutes à pied du site sont listés page 243 de l'Etude d'Impact avec une cartographie page 244.

La réponse du commissaire enquêteur,

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La connaissance de données chiffrées sur les coûts d'investissement et de fonctionnement auraient permis de compléter la réponse formulée.

Vu le contexte actuel, vu les équipements existants, la réhabilitation voire l'amélioration des salles existantes est préférable à la construction d'un nouvel équipement.

7.6.7. Le projet et son périmètre

Observations relatives à/au/aux:

- Secteur des concessionnaires
- Secteur du lycée

La réponse du porteur de projet,

PERIMETRE

Suite au départ du parc des expositions et du fait de la volonté des élus de conforter non seulement la coulée verte mais aussi le Pôle d'Echanges Multimodal, le Plan Guide, comme l'Etude d'Impact, portent sur un secteur en devenir. Ce secteur est partagé en trois grandes entités, avec des orientations distinctes pour chacune d'elles : la future ZAC (incluant une partie de la coulée verte), la coulée verte et la création d'un parking silo en remplacement du parking en surface existant. Dans la continuité, aucune orientation n'est aujourd'hui définie en prévision du départ des concessionnaires automobiles. Ce sont ces trois entités qui sont vouées à évoluer. Le lycée n'a pas vocation à être transformé ni à être relocalisé de sorte qu'il ne fait pas partie du périmètre.

Page 61 de l'Etude d'Impact : le quartier du petit Marseille n'a pas été tronqué, il s'agit de la délimitation d'une partie du quartier réalisée dans le cadre de l'étude d'optimisation de densité qui comprend une étude comparative de différents secteurs rochelais. Il s'agissait de comparer quatre secteurs de La Rochelle avec des typologies d'îlots urbains différents. Le découpage correspond à un secteur de 6,5 ha soit environ l'emprise constructible de la future ZAC Les Salines

LYCEE

L'évolution des effectifs d'un lycée ne dépend pas directement, ni en premier ordre, des opérations immobilières ou d'urbanisme réalisées à proximité immédiate de l'établissement. Contrairement aux écoles maternelles et élémentaires, dont le recrutement est fortement lié à la population résidente du quartier ou de la commune, les lycées s'inscrivent dans une logique de recrutement beaucoup plus large.

En effet, le périmètre de recrutement d'un lycée dépasse généralement le voisinage immédiat : il s'étend à plusieurs communes, voire à l'échelle d'un bassin de formation. Les élèves y accèdent en fonction de critères tels que l'offre de formation (générale, technologique ou professionnelle), les choix d'orientation, la sectorisation académique, ainsi que l'accessibilité par les transports. Ces facteurs structurants pèsent largement sur la simple proximité résidentielle.

Ainsi, la construction de nouveaux logements à proximité d'un lycée n'entraîne pas mécaniquement une augmentation significative des effectifs lycéens de cet établissement. Les ménages nouvellement installés peuvent être composés de profils variés (jeunes actifs, personnes âgées, ménages sans enfants ou avec enfants d'âges différents), et les adolescents scolarisés au lycée ne sont pas nécessairement affectés à l'établissement le plus proche de leur domicile.

En conséquence, les effets des opérations d'urbanisme sur la démographie scolaire doivent être analysés de manière différenciée selon le niveau d'enseignement. Assimiler l'impact d'un programme de logements sur un lycée à celui observé pour une école primaire conduirait à une surestimation des effets réels sur les effectifs lycéens.

La réponse du commissaire enquêteur,

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

7.6.8. Les forains, les gens du voyage

Observations relatives à/au/aux:

- La présence des gens du voyage sur le site du parc des expositions (aujourd'hui)
- La présence de quelques forains dans le cadre du projet (4 mois dans l'année)

La réponse du porteur de projet,

FORAINS

Les forains occupent ponctuellement aujourd'hui le site désigné dans le Plan Guide et l'Etude d'impact comme « la clairière technique ». C'est un usage identifié par les services de la Ville de La Rochelle qui permet d'accueillir temporairement les personnes qui participent à la fête foraine d'hiver, le Luna Park et la fête foraine d'été (environ 15 caravanes comme indiqué dans l'étude d'impact). Le site a été aménagé de manière légère (amené des réseaux, sol perméable en grave compacté de type « clairière technique ») et un contrat est passé avec ces occupants pour la durée de leur séjour. La clairière technique permet à la Ville de pouvoir accueillir des fêtes foraines et respecter la liberté du Commerce et de l'Industrie.

Dans l'idée de créer un parc unitaire sur l'emprise identifiée comme la Coulée verte, leur relocalisation pourrait être étudiée. Pour l'instant, aucun foncier n'a été identifié.

GENS DU VOYAGE

Les gens du voyage occupent le site de manière illicite, ils n'ont pas lieu de rester sur le site. Conformément aux préconisations du Schéma Directeur Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, la CdA va aménager des aires de moyen passage pour pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les voyageurs illicites stationnant sur le territoire de la CdA, notamment le groupe de 80 caravanes environ stationnant sur l'ancien site du parc des expositions.

La réponse du commissaire enquêteur,

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Pour rappel, le Département a validé son Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Charente-Maritime 2025 -2031.

7.6.9. Les infrastructures routières, les infrastructures, le trafic routier, les véhicules, les nuisances

Observations relatives à/au/aux:

- Infrastructures routières inadaptées
- Trafic routier
- Les véhicules
- Nuisances sonores et autres
- Les parkings autres que les parkings silos

La réponse du porteur de projet,

TRAVAUX SUR LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES-MAITRISE D'OUVRAGE

L'opération d'aménagement visant à créer un quartier à dominante habitat est l'occasion de requalifier le secteur par des travaux sur les voiries connexes : rue des Jars, rue Henri Barbusse, boulevard Jean-Paul Sartre et avenue Jean Moulin. Les études et travaux sont nécessaires pour inscrire pleinement le nouveau morceau de ville, la ZAC Les Salines, dans son contexte urbain.

Selon l'article L311-4 du code de l'urbanisme, l'aménageur assure la réalisation des équipements propres à l'opération pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone et doit contribuer, de manière proportionnée, aux équipements publics environnants rendus nécessaires par le développement urbain induit par la ZAC. La CdA a fait le choix de donner la maîtrise d'ouvrage sur ces voies à l'aménageur de la ZAC pour une cohérence et une gestion globale mais restera présente à chaque étape des études et des travaux.

L'objectif ici est de mieux relier les quartiers existants par l'intermédiaire de ce nouveau quartier de ville. Le développement de mobilités douces étant l'un des objectifs du projet de ZAC, il est bien envisagé de réaliser des travaux pour créer des flux de mobilités douces sécurisés depuis le centre-ville et la gare vers Villeneuve-les-Salines et inversement.

L'aménagement de traversées bien identifiées sur le boulevard Jean-Paul Sartre, prévu dans les missions de l'aménageur, permettra d'apaiser le trafic et donc les nuisances sonores. Il permettra également de sécuriser les mobilités douces et de prolonger la piste cyclable en cours de réaménagement dans le cadre du PRU de Villeneuve-les-Salines et ainsi de proposer un chemin des écoles apaisé. Le dessin précis sera développé lors des études menées par l'aménageur de la ZAC.

Concernant la citation page 366 de l'Etude d'impact, il s'agit d'une conclusion sur la thématique Mobilité dans un tableau comparant Etat actuel, Evolution probable de l'environnement en l'absence du projet et Etat projeté. Dans le cadre de l'Etat projeté, la conclusion de l'étude trafic permet de dire aujourd'hui que « le schéma de circulation général ne sera pas modifié par la création du projet ». En effet, il n'est prévu aucune création de voie, il n'est prévu aucun changement de sens de circulation. Les entrées prévues dans le quartier pour permettre aux voitures d'aller dans les parkings silo n'ont pas d'impact sur le schéma de circulation. On peut donc dire que le schéma de circulation général reste le même que dans l'Etat actuel.

Lors de l'élaboration des études pour l'aménagement du quartier, une étude trafic sera mise à jour avec le projet affiné de la future ZAC.

VOITURES ELECTRIQUES

Pour le nombre de place de stationnements pour les voitures électriques et les problématiques de capacité de recharge, les éléments de réponses ne sont pas encore disponibles, le niveau de définition n'ayant pas encore été atteint. Des études devront être menées pour affiner le nombre de places, dessiner les parkings silo en concertation avec les services de la Ville et de la CdA.

Le sujet des mobilités sur la ZAC sera abordé lors de la concertation volontaire avec les habitants qui devrait avoir lieu en 2026.

PARKING JOFFRE

Le parking Joffre (aussi appelé parking en enclos Maubec) est situé proche de l'Hôpital et du centre-ville, au nord du périmètre objet de l'enquête publique. Il est gratuit pour les abonnés Vélo et payant en stationnement horodaté selon les tarifs ville pour les autres.

Ce parking est situé sur un foncier acquis par la CdA pour le réaménagement urbain du quartier Romsay-Joffre. La CdA a mis temporairement à disposition de la Ville de La Rochelle dans l'attente du démarrage des travaux. La Ville a permis au centre hospitalier d'utiliser ce foncier pour le stationnement du personnel de l'hôpital situé à proximité selon une convention qui prend fin à ce jour le 31 décembre 2025.

PARKING PROJET NOUVEL HOPITAL

Dans le Résumé Non Technique page 32, le plan du projet de nouvel hôpital comprenait une approche maximaliste du stationnement avec un accueil des besoins dans un seul parking silo. Cette illustration était une première approche capacitaire de la réflexion pour l'implantation de l'hôpital sur le site des Salines qui n'est plus d'actualité aujourd'hui.

CAPACITES DES PARKINGS ACTUELS ET A VENIR

Le travail amorcé pour l'Etude d'impact (pages 81-85) par les services de la CdA prend en compte l'ensemble des parkings Ville et CdA ainsi que les projets d'urbanisme à venir. Une politique est aujourd'hui menée pour arrêter la voiture en amont du centre-ville en particulier pour les trajets domicile-travail avec le déploiement de parkings relais combinés à des modes alternatifs à la voiture (bus, vélo, marche, ...). Des études sont encore à affiner pour garder une cohérence globale en accord avec les besoins des usagers et la politique portée par les élus.

Le parking Jean Moulin, en tant que parking de proximité, est envisagé en complément du Pôle d'Echanges Multimodal. Les premières études réalisées pour évaluer les besoins pour le parking silo Jean Moulin prévoient une redistribution des stationnements entre plusieurs sites avec au moins deux étapes dans le temps. Cette première approche a permis d'identifier un besoin sur le parking Jean Moulin total de 1000 places dont la moitié en ouvrage vu les besoins identifiés dans le temps et afin de limiter le volume de l'ouvrage. Compléments cf. sujet PARKINGS SILOS

La réponse du commissaire enquêteur,

Je prends acte de la réponse formulée par les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

7.6.10. Le parc de logements, le projet immobilier de la ZAC

Observations relatives à/au/aux:

- Le nombre de logements
- La densité de logements à l'hectare
- La hauteur des bâtiments
- ...

La réponse du porteur de projet,

DENSITE – HAUTEUR -NOMBRE DE LOGEMENTS

Concernant les hauteurs, il est rappelé que le plan-guide, support au projet de la future ZAC, a été élaboré en vérifiant la faisabilité du programme et l'acceptabilité de son intégration urbaine, notamment grâce à une simulation des implantations et des hauteurs par l'équipe de maîtrise d'oeuvre menée par Atelier Georges, architecte, urbaniste, paysagiste en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle. L'étude qui a mené au plan-guide a été élaborée pour vérifier la capacité du site et proposer un projet, dans ses premières grandes lignes, permettant de répondre à plusieurs principes : assurer une cohabitation harmonieuse entre habitants actuels et futurs grâce à un filtre paysager et une modération des hauteurs en vis-à-vis ; organiser une gradation des volumes avec des constructions plus hautes le long des voies principales et un coeur de quartier calme au centre ; offrir une diversité architecturale favorisant des modes d'habitat variés et l'utilisation de matériaux biosourcés ; enfin, adopter une approche bioclimatique pour garantir un bon ensoleillement, une bonne ventilation et un confort optimal toute l'année. Dans un esprit d'économie du foncier, l'un des objectifs du projet est de proposer le plan permettant de répondre à la demande forte de logements tout en créant un maximum de sols perméables afin d'offrir le meilleur cadre de vie possible.

Sur la qualité architecturale, il est bien évident que la procédure actuelle de prise en compte des ambitions du projet ne permet pas encore de décliner d'intentions architecturales.

Le projet, quand il entrera dans une phase opérationnelle plus avancée (phase réalisation de la ZAC), donnera toutes latitudes pour des temps d'échange et d'association du public. Comme pour tous projets d'aménagement et immobiliers conséquents, les riverains seront concertés sur la qualité urbaine et architecturale souhaitée.

La programmation plus précise (type de logements libres, de logements abordables, de logements locatifs sociaux) sera affinée pendant la phase réalisation de la ZAC dans le respect de la répartition définie dans la délibération du 20 mars 2025 relative aux caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement).

Le territoire connaît un solde migratoire très positif (+1,15% / an contre -0,12%/an de solde naturel) avec un accès au logement de plus en plus difficile (1 attribution de logement social pour 7 demandes avec 11 400 demandeurs de logement social en 2024). L'attractivité de l'agglomération rochelaise a conduit ces dernières années à un envol des prix de l'immobilier et à un niveau de loyer élevé. Le marché s'est tendu et les biens se sont raréfiés (données issues du diagnostic du PLH 2026-2031). Le besoin identifié est de 1600 logements par an permettant de soutenir une croissance démographique de 0,85% par an.

Il faut également rappeler ici que l'agglomération de La Rochelle accompagne les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel, accompagne le vieillissement de la population en favorisant le développement de solutions adaptées et accompagne également les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins (orientation n°2 du PLH 2026-2031). La CdA cherche à proposer une offre résidentielle diversifiée et régulée.

La réponse du commissaire enquêteur,

Tel que stipulé par les services de la Communauté d'Agglomération,

Le territoire connaît un solde migratoire très positif (+1,15% / an contre -0,12%/an de solde naturel) avec un accès au logement de plus en plus difficile (1 attribution de logement social pour 7 demandes avec 11 400 demandeurs de logement social en 2024). L'attractivité de l'agglomération rochelaise a conduit ces dernières années à un envol des prix de l'immobilier et à un niveau de loyer élevé. Le marché s'est tendu et les biens se sont raréfiés (données issues du diagnostic du PLH 2026-2031). Le besoin identifié est de 1600 logements par an permettant de soutenir une croissance démographique de 0,85% par an.

Il faut également rappeler ici que l'agglomération de La Rochelle accompagne les jeunes (étudiants, alternants, actifs, défavorisés) dans leur parcours résidentiel, accompagne le vieillissement de la population en favorisant le développement de solutions adaptées et accompagne également les actifs et saisonniers dans l'accès à des logements adaptés à leurs besoins (orientation n°2 du PLH 2026-2031). La CdA cherche à proposer une offre résidentielle diversifiée et régulée.

Selon les éléments collectés,

12 047 logements sociaux sont comptabilisés sur le périmètre communal. Les T3 représentent 35,90% du parc de logements sociaux ; les T4 représentent 26,53% du parc de logements sociaux. Les T1, quant à eux, ne représentent que 7,01% du parc.

Concernant les T1, le nombre de demandes est très supérieur à l'offre existante. Concernant les T2, le nombre de demandes se rapproche de l'offre existante... Globalement, le nombre de logements attribués en 2023 est assez limité ; seules 12,02% des demandes ont une réponse favorable.

Au vu des préconisations formulées par la Communauté d'Agglomération : « *Les ambitions de l'Agglo en matière de logement s'expriment dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2025. Le PLH définit les orientations stratégiques, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les six années à venir (2026-2031). Il porte sur l'habitat et l'hébergement, la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement, ainsi que le développement et l'adaptation de cette offre dans une logique de sobriété foncière et énergétique. Il s'adresse à tous les publics* » ; au vu des données statistiques rappelées (de manière succincte), le logement est un enjeu primordial.

Les préconisations, recommandations développées notamment dans le dossier soumis à enquête publique mais pas uniquement devront être respectées.

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

7.7. Constats et avis

7.7.1. Préambule

Les objectifs de ce chapitre sont d'une part, d'évoquer, rappeler certains points, certains enjeux mis en exergue dans le cadre de cette enquête publique ; et d'autre part, d'émettre un avis.

7.7.2. La non mise en œuvre du projet

Dans le cadre de l'Etude d'impact, un chapitre porte sur l'évolution du site actuel sans la mise en œuvre du projet.

	Scénario de référence		Perspective avec projet
	État actuel	Évolution probable de l'environnement en l'absence du projet	État projeté
Utilisation des sols	<p>Le site d'étude (21 ha) se caractérise majoritairement par une grande nappe d'enrobée. Il comporte aussi un important patrimoine végétal avec des surfaces arborées et le canal de la Moulinette, en lien avec le Marais de Tasdon, qui le traverse.</p> <p>Le plus grand secteur du site est l'ancien Parc des Expositions (7 ha environ) qui comprend plusieurs bâtiments en friche depuis sa fermeture fin 2022. Le reste du site se décompose en parkings, en pôle d'échanges multimodal, en aire d'accueil de forains, en zone commerciale de concessionnaires automobiles, en ferme et en délaissé paysager.</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, les terrains pourraient soit rester en l'état actuel, soit faire l'objet à termes d'une urbanisation au coup par coup, sans réelle cohérence urbaine, donc au détriment de la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <p>Le site de l'ancien Parc des Expositions pourrait s'enrichir et ses aménagements se dégrader davantage. Le parking des Salines pourrait s'étendre sur le site de la ZAC. Le délaissé paysager et les rives du canal pourraient se renaturer.</p>	<p>Le projet de ZAC prévoit la construction de logements sur l'ancien Parc des Expositions, la réalisation d'un parking silo, le réaménagement des voiries à proximité et la création de cheminements piétons.</p> <p>Certaines zones feront l'objet d'une désimperméabilisation avec la création du Parc des Salines et la renaturation du Canal et de la Clairière de la Moulinette. Le projet permettra d'augmenter les espaces pleine terre sur l'ensemble du secteur et donc favoriser les fonctionnalités liées au sol.</p>
Eau superficielles et souterraines	<p>Le site se trouve dans le bassin versant de la Sèvre Niortaise et le sous-bassin versant Canal marais mais ne se retrouve dans aucune masse d'eau superficielle identifiée par le SDAGE Loire Bretagne.</p> <p>Le réseau hydrographique autour du site d'étude est composé de cours d'eau, de marais et de bassins, tous interconnectés, avec notamment le canal de la Moulinette qui traverse le site d'étude.</p> <p>Le projet repose sur une masse d'eau souterraine libre (FRGG106 Calcaires et marnes libres du Jurassien supérieur de l'Aunis) qui est en état chimique et quantitatif médiocre. Sa profondeur varie de 1,30 m à 1,47 m.</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, les surfaces imperméables du site favoriseront le ruissellement des eaux pluviales et seront susceptibles d'entraîner des dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Il n'y aura pas de changements exceptés ceux qui seront liés aux changements climatiques : modification des régimes de pluies, assèchements des nappes et des cours d'eau.</p>	<p>Le projet de ZAC souhaite redonner toute sa place à l'eau en restaurant le canal comme un véritable corridor écologique, support de biodiversité et de fraîcheur urbaine.</p> <p>Il propose une gestion intégrée et visible de l'eau en accordant une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, actuellement défaillante, avec l'ambition de concevoir un aménagement résilient, capable de s'adapter aux enjeux climatiques.</p> <p>La revalorisation des espaces naturels et des rives du canal par la désimperméabilisation des sols permettra une meilleure gestion des eaux pluviales, de manière aérienne et déconnectée.</p>
	<p>Le site d'étude est en dehors d'aires d'alimentation de captages ou de toute autre protection lié à cet enjeu.</p> <p>Au droit du site, aucune zone humide n'a été identifiée.</p>		
Eau potable	<p>Le site d'étude est en dehors d'une aire de captation de l'eau potable mais dans une ZRE.</p> <p>Une étude est en cours de réalisation par la CdA pour définir plus précisément les projections des besoins futurs en eau potable et anticiper les déficits.</p>	<p>Sans la réalisation du projet, la ressource en eau sera moins sollicitée.</p>	<p>Les nouvelles constructions impliqueront une hausse des besoins en eau potable pour les usages domestiques.</p>
Le contexte climatique	<p>Le site est soumis à un climat océanique tempéré, offrant une pluviométrie inférieure à la moyenne nationale et des températures douces et ensoleillées toute l'année. Cependant, les températures tendent à s'accroître, provoquant la multiplication des épisodes de canicule et de sécheresse. En hiver, les pluies sont plus intenses.</p> <p>Les vents proviennent essentiellement de l'Ouest puis du Nord.</p> <p>Évolutions climatiques : hausse des températures et des phénomènes climatiques extrêmes, baisse des précipitations</p>	<p>Les données prévisionnelles sur les évolutions du climat sont envisagées jusqu'à un horizon 2100.</p> <p>Selon l'observatoire régional, la température sera le 1^{er} facteur observable avec jusqu'à +2°C d'ici 2070 dans les conditions actuelles.</p> <p>Concernant les précipitations, aucune évolution majeure n'est prévue d'après l'analyse de l'évolution du climat depuis 1960. Toutefois, une augmentation des concentrations de CO₂ provoquerait une augmentation de 100 mm par an.</p> <p>L'élévation du niveau de la mer est également un enjeu pour la côte rochelaise, avec une augmentation minimale de 40 cm d'ici 2100 et maximal d'1 m.</p> <p>L'augmentation de la température, par le changement global mais également l'urbanisation adjacente, augmentera le phénomène d'îlot de chaleur.</p>	<p>A grande échelle, toute urbanisation implique une augmentation des gaz à effet de serre, responsables du changement climatique.</p> <p>Cependant, les caractéristiques du projet telles que sa proximité avec la gare et les aménités du centre-ville, la conservation du pôle d'échanges multimodal, la densification du quartier, l'utilisation d'EnR, la confection d'espaces publics sobres, la gestion des eaux au plus près de la goutte d'eau et la restauration des berges et des ripisylves permettront de limiter les émissions du projet.</p> <p>Une approche bioclimatique des formes urbaines permettra de garantir des conditions de vie agréables tout au long de l'année.</p>

Source : Etude d'impact

**Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)**

		Les impacts de la non-réalisation du projet sur ces évolutions sont difficilement quantifiables.	
Paysages	<p>Le site s'inscrit dans la diversité paysagère de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, entre marais, plaines calcaires et côte atlantique.</p> <p>Le site est fragmenté entre espaces imperméabilisés, espaces naturels et urbains.</p> <p>Un fort contraste du paysage est notable en raison de la proximité des zones naturelles (Marais de Tasdon) et des zones urbanisées.</p> <p>Le paysage se caractérise par des repères visuels forts ainsi que par la présence d'arbres.</p> <p>Le canal de la Moulinette est un élément naturel fort mais peu mis en valeur, avec des berges peu aménagées.</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, les terrains pourraient soit rester en l'état actuel, soit faire l'objet à termes d'une urbanisation au coup par coup, sans réelle cohérence urbaine, donc au détriment de la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p>	<p>Le projet de ZAC prévoit la construction de nouveaux bâtiments et la création d'aménagements qui vont nécessairement avoir un impact sur le paysage. Néanmoins, la hauteur des bâtiments et l'implantation des émergences ont été pensées en cohérence avec les ambiances souhaitées au sein du futur quartier.</p> <p>La variation de hauteur des bâtiments permettra de diversifier le profil bâti, tout en respectant les principes d'intégration et d'harmonie avec l'environnement.</p> <p>La diversité de familles bâties permettra des cadres d'utilisation de matériaux biosourcés en techniques courantes variées.</p>
Milieu naturel et biodiversité	<p>Le site se trouve à proximité du ZNIEFF Type I Marais de Tasdon et de zones Natura 2000 terrestres et marines. La connectivité entre zones humides et milieux littoraux y est importante.</p> <p>Le canal de la Moulinette constitue un corridor de biodiversité, composante de la Trame verte et bleue abritant des espèces protégées.</p> <p>Il présente une végétation spécifique et variée selon les milieux : haies, tamaris, arbres isolés.</p> <p>Habitats/Flore : Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est recensé sur l'aire d'étude.</p> <p>Les habitats inventoriés sont communs et majoritairement liés à l'activité anthropique. Le canal de la Moulinette qui traverse l'aire d'étude renforce l'intérêt écologique du site.</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, le site resterait majoritairement artificialisé. Les habitats en place sur le terrain seraient maintenus. L'intérêt floristique et faunistique de ce secteur se maintiendrait.</p> <p>Les bâtiments vacants pourraient toujours proposer des gîtes potentiels pour les chiroptères, rapaces diurnes et nocturnes et oiseaux associés à ces milieux.</p> <p>La présence de plusieurs foyers d'espèces exotiques envahissantes serait maintenue sur le site.</p>	<p>Le projet de ZAC participera à la renaturation du canal de la Moulinette et des berges pour créer un corridor écologique.</p> <p>De plus, l'aménagement du parc des Salines sur 3,4 hectares du site favorisera la continuité écologique avec les marais environnants et offrira un cadre propice à la biodiversité.</p> <p>La pérennité des végétaux sera assurée par le choix d'espèces végétales locales, et la création de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien.</p> <p>Le phasage des travaux et démolition sera adapté aux espèces présentes.</p>
	<p>Aucune plante protégée n'a été inventoriée. Cependant, 5 espèces déterminantes ZNIEFF Poitou-Charentes ont été observées. L'ensemble de ces espèces est classé en moindre préoccupation par les listes rouges.</p> <p>Faune : Le site présente une riche diversité faunistique, avec quelques espèces protégées d'amphibiens, d'avifaune, de reptiles et de mammifères.</p>		
Contexte urbain et socio-démographique	<p>Le projet est situé à proximité du centre-ville de La Rochelle et de réseaux de transport, offrant ainsi une accessibilité avantagée à différents services et équipements.</p> <p>La commune de La Rochelle est la plus peuplée de sa communauté d'agglomération. Néanmoins, sa population connaît une dynamique de vieillissement, avec une grande part de retraités. La croissance démographique de la commune est principalement le fait du solde migratoire. En parallèle, la part des ménages seuls augmente et le taux de chômage est très élevé.</p> <p>Concernant le logement, la commune fait l'objet d'une pression foncière marquée due à son attrait touristique. La part de logements vacants est en hausse et les petites surfaces prédominent en faveur des jeunes actifs et au détriment des familles.</p> <p>Quant aux équipements et commerces, La Rochelle bénéficie de nombreux équipements scolaires, de commerces de bouche, d'équipements de santé, d'infrastructures culturelles et sportives. Beaucoup sont</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, le site est susceptible de se maintenir en l'état et le manque de logements peut s'accroître. Il se peut que d'autres projets voient le jour sur le site sans qu'une cohérence urbaine avec le secteur ne soit recherchée.</p>	<p>Le projet de ZAC prévoit la construction de logements diversifiés favorisant une mixité sociale et fonctionnelle. Cette diversité s'accompagnera d'une attention particulière portée à l'accessibilité et à l'équilibre entre densité et confort résidentiel.</p> <p>La mutation progressive du secteur des concessionnaires vise à redéfinir les usages et à renforcer le lien entre la ville et le paysage naturel des anciens marais salants. La requalification de cet espace permettra d'améliorer sa lisibilité, son attractivité et sa qualité urbaine.</p> <p>Le maintien et le confortement du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), déjà existant, permettra d'assurer une accessibilité optimale.</p>

Source : Etude d'impact

**Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)**

	accessibles à moins de 30 minutes à pied du site d'étude.		
Risques naturels	Le site est concerné par les risques d'inondation, de retrait gonflement des argiles, de séisme et d'exposition au radon. Le zonage du PPRL concerne le site d'étude et émet des prescriptions par secteur.	En cas de non-réalisation du projet, la plupart de ces risques resteront inchangés. Le maintien des surfaces en grande partie imperméables sur le site est susceptible d'entraîner des dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales, et d'accentuer les problématiques liées aux inondations.	Le projet prendra en compte les risques d'inondation par submersion marine et de retrait-gonflement des argiles dans les dispositions constructives. Les différents projets qui seront réalisés, seront résiliants et adaptés en respectant la transparence hydraulique et en évitant d'augmenter la mise en danger des personnes.
Risques liés à l'activité humaine	Deux usines non SEVESO sont à moins d'1 km 2 sites BASIAS sont recensés sur le site d'études et dix autres sont localisés dans un périmètre inférieur ou égal à 500m. Aucun site BASOL et SIS ne sont présents sur le site. La canalisation de gaz naturel la plus proche se trouve à plus de 800 m du site. Néanmoins, l'ancien Parc des Expositions comporte 6 zones à risque de pollution et la majorité de ses bâtiments présente des traces d'amiante.	En cas de non-réalisation du projet, la plupart de ces risques resteront inchangés. L'amiante pourrait se répandre sur le site en raison de la dégradation des bâtiments.	La programmation et le fonctionnement des divers projets ne sont pas susceptibles de produire un accident industriel ou une catastrophe majeure.
Mobilité et déplacement	Le projet est desservi par plusieurs axes de transport structurants (avenues Jean Moulin et Jean-Paul Sartre) et secondaires (rues Jean Deméocq et Henri Barbusse). En heure de pointe matin et soir, les trafics les plus importants sont concentrés sur les avenues Jean Moulin Nord, Jean-Paul Sartre et la rue Jean Deméocq (environ entre 1100 et 1400 véhicules en double-sens). Le trafic de la rue Henri Barbusse	En cas de non-réalisation du projet, les problématiques liées à la mobilité resteront globalement inchangées. Il est toutefois possible que la part modale de la voiture se renforce sur la commune en raison de l'absence de projets d'urbanisme mettant en valeur les mobilités plus douces. Cela induirait des perturbations de trafics et de stationnement ainsi que des nuisances environnementales plus	Le schéma de circulation général ne sera pas modifié par la création du projet. Environ une centaine de véhicules en plus se trouveront sur les avenues Jean Moulin, Jean-Paul Sartre et la rue Henri Barbusse. Le trafic sur la rue Jean Deméocq sera accru d'environ une cinquantaine de véhicules. Le maillage piéton et cyclable proposé au cœur du projet répond aux enjeux d'accessibilité du site, de
	est plus faible mais s'accroît en heure de pointe soir. Les aménagements cyclables sont nombreux. Certains axes comme la rue Jean Deméocq ne possèdent pas d'enrobés ou d'aménagements définitifs pour les piétons sur les trottoirs. Les avenues Jean Moulin et Jean-Paul Sartre ont des aménagements aux caractéristiques très routières, avec des traversées piétons/cycles distantes les unes des autres. Le site bénéficie du meilleur niveau de service tous transports en commun confondus, avec la proximité de la gare pour les services ferroviaires, de la gare routière et de l'arrêt « Gare La Rochelle - Jean Bouche » qui dispose de plus de service de bus que l'arrêt du bâtiment historique.	fortes (consommations énergétiques, niveaux de bruits, émissions polluantes).	rabattement vers la gare ou l'arrêt de bus « Gare La Rochelle - Jean Bouche »
Nuisances	Le site est concerné par des nuisances lumineuses, notamment en raison de l'éclairage public. Des nuisances olfactives sont susceptibles d'impacter le site, les signalements les plus proches évoquant des odeurs de gaz d'échappement. Aucune installation radioélectrique de plus de 5 watts n'est implantée sur le site d'étude. De plus, un rapport de mesure effectuée le 19 août 2024 sur l'émetteur situé avenue du 14 juillet conclut au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002. Les nuisances sonores sont modérées en journée et plus faibles dans la nuit.	Les informations disponibles à ce jour ne permettent pas d'imaginer une évolution des nuisances autour du site.	Les principales nuisances lumineuses potentielles seront dues à l'éclairage des espaces extérieurs, publics ou privés, obligatoires pour des questions de sécurité ainsi que l'éclairage interne des logements. L'impact sur les futurs habitants et sur les riverains sera négligeable et les équipements seront orientés de façon à limiter l'impact pour les riverains et la biodiversité. Le projet d'aménagement de la ZAC des Salines respecte les exigences relatives à la réglementation relative au bruit des infrastructures routières. L'impact acoustique du projet peut être considéré comme faible pour l'ensemble des bâtiments existants avant-projet.

Source : Etude d'impact

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Gestion des déchets	<p>Le site ne produit pas de déchets, à part les végétaux.</p> <p>La collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers recyclables ainsi que la collecte et l'incinération des ordures ménagères est assurée par la Communauté d'Agglomération.</p> <p>La collecte se fait en porte à porte (déchets recyclables / ordures ménagères) ou bien en point d'apport volontaire. Plusieurs points d'apports volontaires sont présents à proximité du site, la déchèterie la plus proche étant à 3 km.</p> <p>Les déchets à l'échelle de la Communauté d'Agglomération sont valorisés à 94 %, dont une partie en énergie.</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, les problématiques de gestion des déchets resteront inchangées.</p>	<p>Une hausse de la production de déchets sera notable en raison de l'augmentation du nombre de logements et des assimilés et de l'entretien des espaces végétalisés.</p> <p>Le projet visera cependant, via le cahier de prescriptions imposées aux constructeurs et acquéreurs, à inciter à la réduction et à faciliter le tri des déchets à la source.</p>
Energies	<p>Plusieurs types d'énergies renouvelables sont disponibles sur le secteur des Salines notamment les réseaux de chaleur, l'énergie solaire, la géothermie sur sondes et l'énergie fatale pour la récupération de chaleur à l'échelle du logement et du bâtiment.</p>	<p>En cas de non-réalisation du projet, les problématiques énergétiques resteront inchangées.</p>	<p>La construction des différents aménagements implique une hausse de la consommation d'énergies.</p> <p>Le projet de ZAC des Salines viendra préciser la stratégie énergétique dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC. Cependant, le raccordement au RCU apparaît comme la meilleure solution, puisque le site est déjà traversé par ce réseau à 72% d'EnR&R et en cours de verdissement pour 2040. Un mixte énergétique pourra être mise en place pour augmenter l'utilisation d'EnR&R dans le cadre des projets.</p>

Source : Etude d'impact

Zoom sur quelques constats environnementaux

« Le site de l'ancien Parc des Expositions pourrait s'enfricher et ses aménagements se dégrader davantage. Le parking des Salines pourrait s'étendre sur le site de la ZAC. Le délaissé paysager et les rives du canal pourraient se renaturer ».

« En cas de non-réalisation du projet, les surfaces imperméables du site favoriseront le ruissellement des eaux pluviales et seront susceptibles d'entraîner des dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales ».

« En cas de non-réalisation du projet, le site resterait majoritairement artificialisé. Les habitats en place sur le terrain seraient maintenus. L'intérêt floristique et faunistique de ce secteur se maintiendrait ».

« La présence de plusieurs foyers d'espèces exotiques envahissantes serait maintenue sur le site ».

« Le maintien des surfaces en grande partie imperméables sur le site est susceptible d'entraîner des dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales, et d'accentuer les problématiques liées aux inondations ».

« L'amiante pourrait se répandre sur le site en raison de la dégradation des bâtiments ».

L'avis du commissaire enquêteur

Au vu des impacts potentiellement engendrés par la non mise en œuvre du projet, je considère qu'il faut valider ce projet d'aménagement du Secteur des Salines.

7.7.3. L'approche environnementale

Plusieurs observations du public ont mis en exergue le risque submersion, le risque inondation, l'environnement...

En réponse aux observations du public, le porteur de projet a répondu :

RISQUE INONDATION/SUBMERSION

Le périmètre de la future ZAC est situé sur d'anciens marais salants qui ont été massivement remblayés fin des années 60 pour le grand projet d'ensemble de Villeneuve-des-Salines. Les travaux de l'avenue Jean Moulin ont créé une barrière physique qui protège ce périmètre. Les entrées d'eau possible sur le futur quartier sont connues : par le sud avec le canal de la Moulinette et par le tunnel piéton/vélo qui passe sous l'avenue Jean Moulin. Les études menant au Plan Guide prennent bien en compte ces éléments.

L'Etude d'impact a étudié les différents risques et impacts du projet. Les éléments exposés dans le cadre de l'étude d'impact du projet rappellent que le risque submersion est à prendre en compte au regard du document réglementaire opposable du Plan de Prévention des Risques Littoraux. Le projet du Plan Guide a été étudié à l'aune du Plan de Prévention des Risques Littoraux ainsi que des études hydrologiques les plus récentes menées par la CdA.

SOL/REMBLAIS

Il existe déjà une première connaissance du sous-sol par les études réalisées : une étude a été menée par ECR environnement en avril 2021 sur la base d'une visite approfondie de la zone et d'une étude documentaire et historique. Elle a permis d'avoir une bonne connaissance des aménagements réalisés dans le temps et d'identifier les structures potentielles polluantes (bacs déboureur/dégraisseur et réservoirs de fioul domestique). Sur cette base, une étude a été menée par HPC début 2025 (annexe de l'Etude d'impact) comprenant :

- caractérisation des sols : 20 sondages (nommés S1 à S20) menés jusqu'à une profondeur maximale de 4,00m afin de réaliser des prélèvements de sols,
- caractérisation de l'air du sol : 5 piézaires temporaires réalisés au droit de sondages sélectionnés au regard de leur localisation et/ou des constats, et 5 prélèvements d'air du sol réalisés au droit des piézaires.
- caractérisation des eaux souterraines : 3 piézomètres (nommés PzA à PzC) forés jusqu'à une profondeur maximale de 7,0 m et 4 prélèvements d'eaux souterraines au droit des piézomètres nouvellement posés et le Pz1 existant.

Les conclusions de l'étude figurent dans l'étude d'impact pages 322 à 324 et dans le Résumé Non Technique de l'Etude d'impact page 80. Les recommandations et les mesures seront transmises à l'aménageur de la future ZAC afin qu'il puisse poursuivre ce relevé de l'état initial et faire le projet d'aménagement avec une bonne connaissance du sol.

Tel que stipulé dans le Rapport d'étude « Diagnostic de la qualité du sous sol »,
(HPC ENVIROTEC - 04 mars 2025 - 172 pages avec annexes)

7 Conclusion

« Dans le cadre d'un projet d'acquisition et de changement d'usage sur le site localisé 1 rue Barbusse à LA ROCHELLE (17) et de ses environs, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a mandaté notre société HPC Envirotec pour la réalisation d'un diagnostic de la qualité du sous-sol et la définition des exutoires des matériaux susceptibles d'être excavés lors de l'aménagement futur.

Selon les informations communiquées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, le projet d'aménagement du site correspond à la réalisation de logements collectifs sans sous-sol avec des usages tertiaires et sensibles (crèches, garderies) au rez-de-chaussée.

Cette étude fait suite à une première étude historique et documentaire (phase INFOS) menée par la société ECR Environnement en avril 2021 (voir rapport 1701643 en date d'avril 2021) sur la partie de l'ancien parc des expositions et à l'issue de laquelle des investigations de reconnaissance de la qualité des milieux sols et d'eaux souterraines ont été préconisées

Cette étude (de type DIAG ()) a été réalisée conformément à la norme NFX 31-620-2 « Prestations de services relatives aux sites et sols pollués (étude, ingénierie, réhabilitation de sols pollués et travaux de dépollution) » de l'AFNOR (décembre 2021) ainsi qu'à la méthodologie définie dans la note du Ministère chargé de l'Environnement du 19 avril 2017 et les guides associés ».*

() : codification des prestations dans la norme NFX 31-620-2 de décembre 2021.*

...

8 Recommandations

« Au regard de l'usage futur envisagé du site (usage de type résidentiel, tertiaire et sensible) et des résultats obtenus, les recommandations suivantes sont émises :

Concernant la présence d'ouvrages enterrés (cuves enterrées de FOD et bacs débourbeurs/dégraisseurs) :

- de vidanger, nettoyer, dégazer puis retirer les ouvrages par un organisme agréé,*
- de retirer les éventuels matériaux encaissants impactés et de les acheminer vers des centres d'élimination agréés,*
- de vérifier l'état résiduel des sols au droit de ces structures (réalisation de prélèvements en fond et flancs de fouille)*

Concernant l'impact en hydrocarbures présent à proximité d'un bac débourbeur/dégraisseur au droit du sondage S6,

éviter le contact avec les futurs usagers, soit par le retrait des matériaux impactés, potentiellement simultanément à l'évacuation de la structure enterrée, soit par le maintien de ces derniers sous recouvrement,

Concernant l'impact en TCE dans l'air du sol, réaliser une seconde campagne de mesure de la qualité de l'air du sol afin de confirmer ou infirmer les teneurs observées via la mise en place de 6 piézairs (localisation à définir en fonction des impacts identifiés et du futur projet d'aménagement),

Réaliser un plan de gestion associé à une Analyse des Risques Résiduels pour valider la compatibilité sanitaire du site avec le futur usage résidentiel/sensible projeté.

Par ailleurs, en cas de travaux d'excavation en sous-sol, l'application des mesures d'hygiène et de sécurité adaptées pour la protection des travailleurs (port d'équipements de protection individuelle adaptés : gants, masques à poussières, ...) et l'acheminement, après obtention d'une acceptation préalable, de l'ensemble des matériaux devant être excavés vers un centre adapté sont recommandés ».

L'avis du commissaire enquêteur,

Aussi, au vu des éléments mentionnés dans plusieurs rapports soumis à l'enquête publique, au vu des recommandations émises dans le Rapport d'étude « Diagnostic de la qualité du sous sol », je sollicite l'application des recommandations formulées ci avant.

7.7.4. Le parking silo Jean Moulin, les parkings silos

Plusieurs observations du public ont porté sur les parkings silos et notamment sur le projet de parking silo Jean Moulin.

En réponse aux observations du public, le porteur de projet a répondu :

PARKINGS SILOS

Le secteur des Salines comprend en termes de stationnement :

- un parking silo Jean Moulin qui sera réalisé par la Ville de La Rochelle pour le public, en complément du Pôle d'Echanges Multimodal
- deux parkings silos dans la future ZAC Les Salines qui seront réalisés par l'aménageur de la ZAC, à destination des futurs habitants de la ZAC.

Les études pour le parking silo Jean Moulin sont au niveau de la définition de la capacité. Des études programmatiques et de conception sont encore à mener pour pouvoir avoir un projet définitif.

Les études pour les parkings silos de la ZAC seront menées par l'aménageur en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle, une fois l'aménageur désigné.

PARKING SILO JEAN MOULIN

Le parking Jean Moulin actuel a été aménagé en 1999 alors que la ZPPAUP a été créée en 2009. Il est donc inexact de dire que le parking Jean Moulin a été construit en violation des dispositions de la ZPPAUP.

Concernant les intentions de la réalisation du futur parking silo Jean Moulin, elles ne contredisent pas le cahier des charges réglementaire du zonage ZPN de la ZPPAUP. Le zonage du PLUi sur l'emprise ciblée pour la réalisation de cet équipement n'a d'ailleurs pas été modifié dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité. L'ensemble des éléments de présentation et d'argumentation a été développé dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique (voir chapitre : III.1.2 -Projet du Parking Silo et lien au Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)). Il est écrit que "Le Pôle d'Echanges Multimodal Jean Moulin sera conservé pour garantir une accessibilité optimale à ce secteur en mutation et permettre ensuite aux usagers de rejoindre la gare et le centre-ville sans leur voiture. Le futur parking silo Jean Moulin est un projet de stationnement de proximité destiné à répondre aux besoins des publics cibles suivant : ayants-droits, visiteurs de moyenne durée, et tarifs été/hiver. Ce nouvel équipement a pour ambition de répondre aux besoins en stationnement de proximité, tout en accompagnant la mutation du secteur sud de La Rochelle, identifié comme une des principales entrées de ville à requalifier.

Dans l'attente d'une transformation plus globale du secteur actuellement occupé par des concessionnaires automobiles, le parking silo s'implantera sur la partie la plus imperméabilisée du parking aérien existant, limitant ainsi l'impact sur les sols naturels. Conçu pour s'inscrire dans les contraintes physiques et réglementaires du site, le bâtiment devra composer avec la nature géologique d'un ancien marais, la possible présence de canalisations liées au canal de la Moulinette, ainsi qu'avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) imposant la prise en compte des aléas de submersion et d'inondation. Il y aura des services/activités en rez-de-chaussée sur la partie non soumise au risque inondation.

Il est bien prévu dans le Plan Guide actuel du secteur des Salines que les voitures soient captées au plus tôt, aux entrées du futur quartier à dominante d'habitat. Toutefois, des voies seront bien circulables dans le quartier par des publics spécifiques afin d'assurer les services de défense incendie mais également l'accès par les soignants, urgences, ...

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Concernant l'exemple de la famille monoparentale, les usages liés à la voiture et à la manière de faire ses courses sont en pleine mutation et continueront d'évoluer dans les années à venir. Les contraintes environnementales, les évolutions technologiques, les nouvelles formes de mobilité et les changements de modes de vie transforment progressivement nos pratiques quotidiennes.

Dans ce contexte, il est essentiel de ne pas raisonner uniquement à partir de nos habitudes actuelles. Les usages observés aujourd'hui ne peuvent être considérés comme des références immuables pour la conception des services, des équipements ou des aménagements de demain.

Réfléchir aux usages de demain suppose donc de se détacher des pratiques existantes pour imaginer des solutions nouvelles, plus flexibles et plus durables. Il s'agit moins de prolonger les habitudes d'hier que d'anticiper les comportements à venir, afin de concevoir des services et des espaces capables d'accompagner ces évolutions, pour élaborer des réponses adaptées, durables et cohérentes avec les enjeux à long terme des territoires.

MODELES DE REFERENCE

Pour les modèles de référence, les études doivent encore être menées. Elles démarreront après la désignation de l'aménageur de la ZAC et de sa maîtrise d'oeuvre urbaine, en concertation avec la CdA et la Ville de La Rochelle. Une concertation volontaire des citoyens sera également menée pendant ces études.

L'avis du commissaire enquêteur

Pour rappel,
Extraits du PLUi,

1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

1.1- ZPN : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La ZPN, Zone de Patrimoine Naturel, recouvre les "zones vertes" de la commune qui ont un intérêt patrimonial :

* LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS : le marais et la côte de Pampin, la côte de Chef de Baie, le marais de Tasdon et les lacs de Villeneuve, le canal de Marans, le ruisseau de Lafond, la côte et la pointe des Minimes ;

* LES PARCS PUBLICS ET PROMENADES : le parc Franck Delmas, le parc de Laleu, la promenade des Tamaris, la promenade de Port Neuf, le Bois des Protestants à Lafond ;

* LES PROPRIETES ET DOMAINES : Coureilles, La Bergerie-La Faucherie-La Passe, Les Crapaudières, Le Margat-Le Petit Marseille, Le Petit Fétilly, Le Petit Brouage, le château de Port Neuf ;

* LES COULEES VERTES OU L'ECRIN DU PATRIMOINE BÂTI : front de mer, entrées Est du village de Laleu, abords du Secteur Sauvage (abords de la porte Dauphine et bassin de chasse).

La ZPN s'étend en mer sur une longueur de 500 mètres lorsqu'elle est située sur le littoral.

Les prescriptions de la ZPN visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, marais, prairies) qui font la qualité des paysages existants.

b- PRESCRIPTIONS

Il s'agit de maintenir ou de reconstituer les ensembles végétaux et les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Il n'est donc pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Ces secteurs comprennent quelques constructions protégées qui doivent être soigneusement restaurées. Les ouvrages anciens du marais notamment les petits ponts de pierres qui présentent un intérêt devront être préservés et restaurés.

Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades) ou d'intérêt général. Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général.

Dans les ensembles de jardins familiaux, les constructions de cabanes de jardin (destinées à ranger les outils) sont autorisées.

5. ZIP ZONE D'IMPACT PAYSAGER

5.1- ZIP : Caractère, localisation et objectif

L'objectif général des Zones d'Impact Paysager est de contrôler l'impact de ces secteurs spécifiques dans la silhouette générale de la ville et notamment les vues lointaines à partir des secteurs patrimoniaux.

L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limite ainsi à l'aspect extérieur et les volumétries générales des nouvelles réalisations, sans considérer les détails de construction. Les problématiques sont différentes selon qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés, de secteurs en devenir. Sont ainsi distingués les ZIP 1, ZIP 2, ZIP 3 dont les grands principes sont décrits ci-après.

** Les ZIP.1 concernent les secteurs déjà urbanisés, il s'agit d'y contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine avec le souci de requalifier ces espaces.

Il s'agit des secteurs suivants :

« LA GENETTE »
« PORT NEUF »
« OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF »
« ENTREE OUEST DE LALEU »
« ENTREE EST DE FETILLY »
« AVENUE DU CHAMP DE MARS »
« BASSINS ET QUAIS DES MINIMES »
« ENTREE NORD DE TASDON »
« QUARTIER DES JARS »

** Les ZIP.2, secteurs à projets, font l'objet de prescriptions particulières au chapitre III.6.10 qui fixent les grands principes de composition générale (coupe verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation, nature des clôtures,...). Une fois aménagés, ces secteurs seront considérés comme ZIP.1.

Il s'agit des secteurs suivants :

« GARE »
« HOPITAL SAINT-LOUIS »
« CASERNE MANGIN »
« HOPITAL DE LAFOND »
« ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS »
« PORT DE LA PALLICE »

** La ZIP.3 concerne le secteur du marais de Tasdon, où s'est engagée une réflexion d'évolution (partie Ouest). Dans ce secteur, la Z.P.P.A.U.P. vise à rechercher un équilibre entre la protection des éléments naturels d'intérêt et la requalification de la limite urbaine.

Source : PLUi (Tome 7)

Sur le plan réglementaire, en Zone de Patrimoine Naturel, les articles 1.4, 1.5 et 1.6 traitent des constructions (Implantation, hauteur,...)

Selon l'article 1.8 : *« Les stationnements publics associés aux parcs et aux promenades doivent être intégrés à l'environnement par un traitement paysager ; ils seront séparés de la voie et le moins visibles possible à partir de la mer ».*

Sur le plan réglementaire, en Zone d'Impact Paysager, les articles 5.4, 5.5 et 5.6 traitent des constructions (Implantation,...)

Selon l'article 5.4 : *« Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes doivent s'implanter de la même manière que les constructions voisines lorsque le contexte urbain le justifie. Quand la nouvelle construction s'implante au milieu de constructions implantées en rupture avec l'échelle du quartier (exemple La Genette-est) elle devra s'assurer de la cohérence avec ces deux tissus bâtis. Dans certains cas, il s'agira de restructurer les cœurs d'îlot et de rééquilibrer les densités bâties et les surfaces non bâties ».*

Selon l'article 5.5 : *« Les volumétries doivent être simples, respectueuses et cohérentes avec l'environnement bâti, et toujours dans un souci d'intégration dans la silhouette de la ville. Dans le cas de secteurs à projets (ZIP2), les volumes et hauteurs des constructions devront être définies après une analyse détaillée permettant d'apprécier leur impact dans la silhouette du paysage et le maintien des vues à protéger ».*

Selon l'article 5.11 Prescriptions particulières pour les secteurs ZIP 2

5.11.1. ZIP 2 « GARE »

a- DESCRIPTION

Superficie du site : 27 hectares

Le secteur concerne les terrains de la Gare, à savoir le bâtiment de la gare et son parvis, la grande halle fonctionnelle au Sud et l'emprise ferroviaire jusqu'au pont Jean Moulin à l'Est, il comprend également les îlots construits sur le Quai Louis Prunier à l'Ouest et les anciennes voies de triage donnant sur le bassin des Chalutiers.

Au centre de ce secteur émerge la tour horloge de la Gare qui compte dans la silhouette de la ville et se tourne vers le centre historique. Il s'agit d'un site extrêmement sensible donc. L'îlot prévoit de se densifier de manière importante. Les espaces reconquis sur les anciennes voies déclassées pourront accueillir un pôle d'échange multimodal et un important pôle tertiaire.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

▪ SOIGNER LES VUES LOINTAINES

Tout le quartier se compose avec les vues sur la gare. Les hauteurs des constructions devront respecter les vues repérées au Plan Réglementaire, en particulier les vues vers les tours du port de La Rochelle à partir du pont de Tasdon. Les volumétries seront simples, et les toitures seront de formes et de matériaux propres à constituer une silhouette cohérente dans le paysage de la ville. Les couleurs et matériaux seront discrets dans le paysage environnant.

▪ LES ABORDS DE LA GARE

Devant la gare, un parvis devra être ménagé pour mettre en valeur la façade Monument Historique. Il sera encadré par des grands alignements urbains sur le Boulevard Joffre. En arrière les voies ferrées peuvent être accompagnées de bâti. Les hauteurs ne devront en aucun cas masquer les vues principales sur la tour horloge à partir du pont de Tasdon. La hauteur des façades des bâtiments bordant le parvis de la gare respectera la hauteur de la corniche du bâtiment de la gare

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

Il convient de rappeler que la Zone de Patrimoine Naturel et la Zone d'Impact Paysager 2 sont en zone submersible.

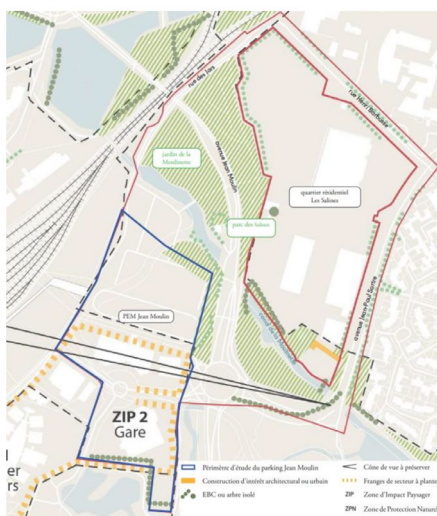
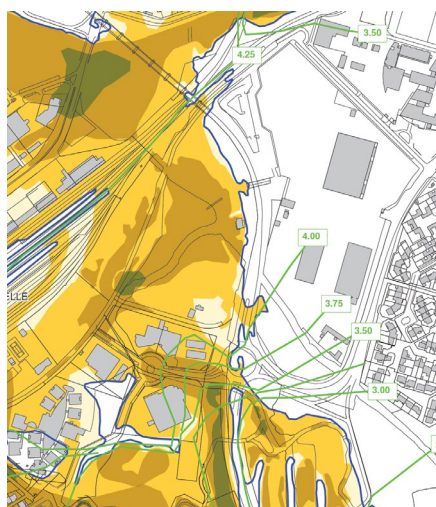


Figure 62 : Périmètre d'étude capacitaire et points de vigilance
Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

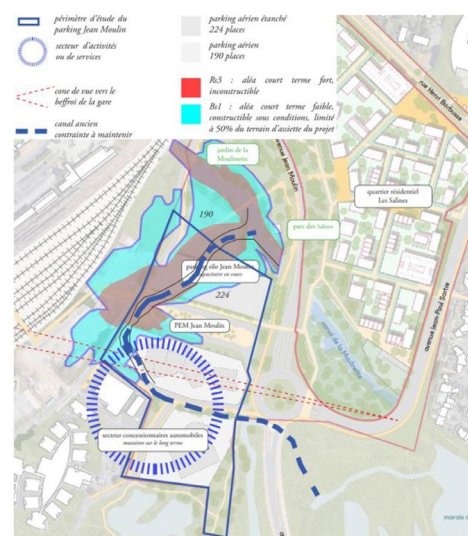


Figure 63 : Les entrants pour le projet de parking silo
Source : Plan guide mai 2025 – Atelier Georges

Sources : PPRL / Etude d'impact

Dans le cadre de son étude capacitaire réalisée, l'Atelier GEORGES a émis trois hypothèses :

- Scénario A : Sur le foncier des concessionnaires automobiles nord avec relocalisation sur place : R+3 500 places, aérien 100 places et activité 3 000 m²
- Scénario B : Sur le foncier du parking existant : R+4 415 places, aérien 110 places, activités 1 400 m²
- Scénario C : Sur le foncier du parking existant, englobant la gare routière existante : R+4 530 places, aérien 70 places, activité 1 300 m



Figure 64 : Scénarii parking silo
Source : Etude capacitaire 2025 – Atelier Georges

En conclusion,

Au vu des contraintes (Risque submersion, nature du sous sol,...), des obligations environnementales, réglementaires et autres (Préservation des espaces verts, préservation des cônes de vue, respect des prescriptions réglementaires,...), l'implantation du parking silo Jean Moulin nécessite une attention particulière et la recherche de la solution la plus adaptée.

Le scénario A émis par l'Atelier GEORGES qui préconise une implantation sur le foncier des concessionnaires automobiles, me semble être une solution cohérente. Ce scénario, qui requiert cependant la maîtrise du foncier, et la prise en considération de prescriptions réglementaires, mérite d'être approfondi.

7.7.5. La notion d'intérêt général

Pour rappel,

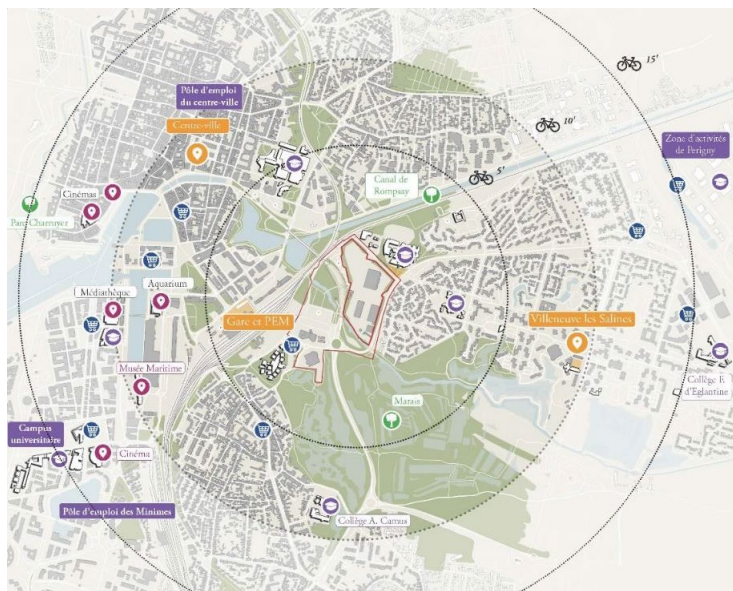
Selon l'Article L 126-1 du Code de l'environnement,

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Tel que stipulé dans la « Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité »,

« UNE SITUATION DE PROJET ATTRACTIVE PROCHE DU POLE D'ECHANGES MULTIMODAL »



Situation du site des Salines : associer programmation et évolution des mobilités pour un quartier à portée de marche à pied et de vélo – Plan guide, mai 2025

« Situé à proximité immédiate du Pôle d'Echanges Multimodal avec sa gare ferroviaire reliant la ville de La Rochelle à Poitiers et Paris en quelques heures et la gare routière, le site est une opportunité rare, pour imaginer un quartier bas carbone très bien desservi. A moins de 10-15mn à vélo se situent à la fois le centre-ville de La Rochelle et la polarité de Villeneuve-les-Salines, le campus universitaire et les principaux pôles d'emploi de l'agglomération.

Le choix d'un projet de quartier à cet endroit s'appuie sur l'orientation N°4 du PADD du PLUi qui vise à recentrer le projet de développement de territoire vers le centre de l'agglomération et à « produire la majorité des logements dans les enveloppes déjà bâties » ; il s'agit que « la production de logement se réalise à 70% dans les tissus déjà urbanisés de l'unité urbaine centrale ».

Le projet répond aussi à l'orientation n°1 du PADD du PLUi concernant l'accessibilité et les mobilités dans l'idée de « construire une ville des proximités apaisée ». Le projet développera un quartier laissant la voiture aux portes du quartier et créant ainsi des liaisons et espaces publics laissant la place aux modes actifs, plus accessible aux personnes à mobilité réduite. Il répond ainsi à la demande de cette orientation « aménager des nouveaux quartiers de manière à limiter les besoins en voiture ». La programmation du quartier vise à rapprocher services et lieux de travail accessibles en modes actifs et logements. Cette mixité fonctionnelle contribuera à limiter le recours à la voiture, en permettant aux habitants de trouver à proximité immédiate les services nécessaires à leur quotidien, tout en renforçant l'attractivité et la vitalité du quartier ».

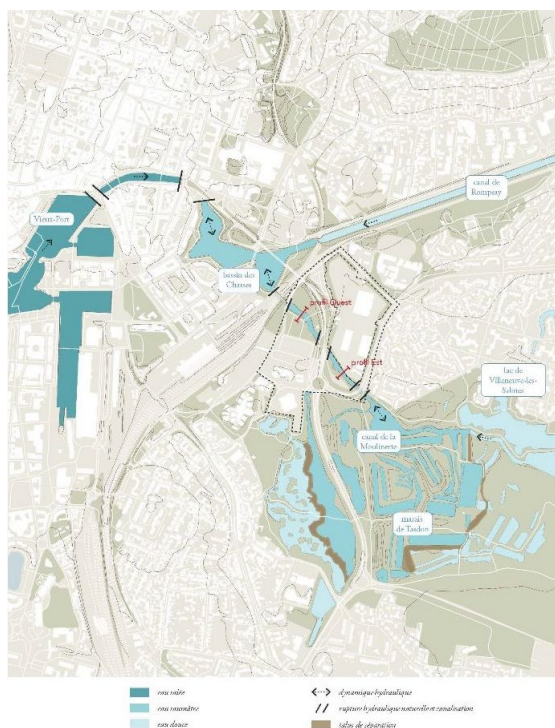
« UN PROJET SUR UN SITE DÉJÀ ARTIFICIALISÉ ET PERMETTANT DE LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS »

« Emprise aujourd'hui quasi totalement artificialisée, la mutation de l'ancien site d'implantation du parc des expositions permettrait de réaliser un projet d'aménagement en recyclage urbain, sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), limitant l'artificialisation des sols et s'inscrivant pleinement dans une démarche de ville durable et compacte.

La réutilisation des terrains déjà urbanisés permet avant tout de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui jouent un rôle crucial dans la régulation du climat, la biodiversité et la qualité des sols.

De plus, le projet prévoit dans la partie de la future ZAC de désimperméabiliser et renaturer par la création de venelles, square et un parc permettant d'amplifier la nature en ville (cf point 3.3). Le projet s'inscrit dans les politiques nationales (loi résilience et biodiversité, objectif ZAN), territoriales (SRADDET) et locale (PLUi, limitation des zones de développement urbain à 450ha sur 10 ans) ».

« UN PROJET QUI PREND EN COMPTE LA VALORISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE »



S'inscrire dans la revalorisation du marais de Tasdon par la renaturation du canal de la Moulinette
Plan guide mai 2025

« Le projet cherchera à mettre en lien le marais de Tasdon, réserve naturelle de 83 hectares, avec le bassin de chasse, le canal de Romsay et l'océan par la création du parc en partie sur la ZAC Les Salines avec une partie renaturation des bords de la Moulinette, s'inscrivant ainsi dans l'orientation n°5 du PADD du PLUi « s'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire d'influence maritime et préservé » qui cible la nécessité de « préserver la qualité des espaces à dominante naturelle » et « la mise de la nature citadine ».

Le parc des Salines avec la renaturation du canal de la Moulinette aura pour objectif de redonner un caractère écologique et paysager fort à ses ripisylves, en restaurant un milieu naturel propice à la biodiversité et à la régulation des eaux ».



Orientation pour la gestion des eaux, Plan guide mai 2025

« La désimperméabilisation de grandes surfaces permettrait une végétalisation accrue du site ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales permettant de mettre en place au sein de la ZAC Les Salines les principes de la Gestion des Milieux Aquatiques et de la Protection contre les inondations (GEMAPI), prise de compétence au 1er janvier 2018 par la CdA. L'ambition de l'Agglomération écrite dans l'orientation n°7 du PADD du PLUi est en effet de « ralentir les flux et conserver l'eau sur le territoire » et « accompagner l'eau par des coulées vertes ».

L'objectif recherché dans l'aménagement du futur quartier est de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales, tout en permettant une intégration harmonieuse de la nature au coeur du quartier. Ainsi, les espaces en pleine-terre et les noues végétalisées seront valorisés pour assurer une transition fluide entre les milieux urbains et naturels, pour favoriser la biodiversité, la résilience climatique et la qualité de vie des habitants ».

« UN PROJET QUI VISE UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS AMBITIEUSE AU COEUR DE L'UNITE URBAINE CENTRALE »

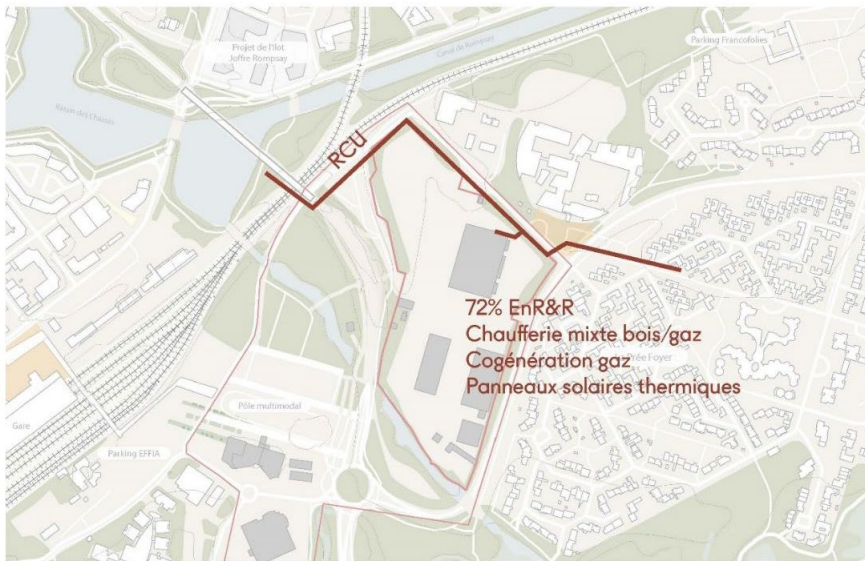
« Dans le contexte de pression foncière et de forte demande de logements, le site offre une opportunité de créer un quartier dans une logique de valorisation des fonciers déjà urbanisés, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de réaménagement des espaces urbains existants.

Dans une agglomération très attractive dont le marché immobilier est tenu, la maîtrise foncière du site des Salines permet d'y développer une vraie politique publique du logement (typologies, prix de sortie, diversification de l'offre) en plein centre de La Rochelle. Le programme de la ZAC répond ainsi aux objectifs de production en logements locatifs sociaux et logements en accession abordables ».

« A ce propos, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi s'est donné pour objectif de « développer le bien « vivre ensemble », accueillir et offrir au plus grand nombre les meilleurs services urbains, profiter d'un territoire à taille humaine ». Pour ce faire il a développé plusieurs orientations dont celle de « mettre en oeuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergement pour tous, répartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi et le réseau de transport » (orientation n°9).

Dans son orientation n°4 « accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante », il s'est donné l'objectif de produire plus de 1900 logements par an dont plus de 1250 dans l'unité urbaine centrale en visant « une croissance démographique moyenne de 0,8% par an » ».

« UN PROJET QUI PROFITE D'UN SITE D'IMPLANTATION DESSERVI PAR UN RESEAU DE CHALEUR URBAIN »



Proposition d'exploiter le RCU dans les consommations du futur quartier
Plan guide mai 2025

« Le site de projet est longé par le Réseau de Chaleur Urbain de Villeneuve les Salines et pourra donc facilement s'y connecter.

L'orientation n°7 du PADD du PLUi indique sur l'accompagnement à la transition énergétique une volonté de favoriser les énergies renouvelables : « la CdA souhaite favoriser la maîtrise des consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables, en prenant en compte les contextes architecturaux, urbains et paysagers des projets. » Ainsi, le PADD préconise d'« (articuler) développement urbain et réseau de chaleur urbain ».

Les réseaux de chaleur urbains permettent de réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre en utilisant majoritairement des énergies renouvelables et de récupération locale. En France, plus de 62 % de l'énergie utilisée par ces réseaux provient de sources renouvelables, telles que la biomasse, la géothermie ou la chaleur issue de l'incinération des déchets. Ce mode de chauffage contribue ainsi à la lutte contre le changement climatique et à l'amélioration de la qualité de l'air en émettant jusqu'à 18 fois moins de particules fines qu'un chauffage au fioul (France Chaleur Urbaine) ».

« UN PROJET MIXTE PRENANT EN COMPTE LES BESOINS DES FUTURS HABITANTS »

« Le projet dans sa programmation s'attache à trouver le juste équilibre entre logements et autres fonctions urbaines, en particulier de commerces d'hyper-proximité et de petits équipements répondant aux besoins de ce futur quartier, permettant de créer un véritable morceau de ville.

Le projet répond à l'orientation n°11 du PADD du PLUi avec l'implantation commerciales de services et équipements dans des espaces dits préférentiels (centralité de mixité fonctionnelle).

Cet ensemble doit s'articuler avec les équipements existants et ne pas mettre en péril les centralités existantes comme à Villeneuve-Les-Salines ».

« UN PROJET EMPORTANT LA REQUALIFICATION URBAINE D'UNE ENTREE DE VILLE »

« Le projet de ZAC est l'occasion pour la collectivité de requalifier l'entrée de ville sud par la création d'un quartier à dominante habitat inscrit dans son patrimoine paysager en lieu et place d'une emprise artificialisée. Le projet va au-delà du projet de construction de logements puisqu'il implique la réalisation d'un parc aux abords de la Moulinette, confortant cette zone naturelle, la création d'un parking silo sur le parking actuel permettant d'optimiser les surfaces dédiées au stationnement et si possible accueillir d'autres fonctions connexes, et la requalification des voiries limitrophes.

Au-delà de ces enjeux de production de nouveaux logements au plus près de la centralité et sans consommation d'espace naturel agricole ou forestier, le projet tirera profit de l'ensemble des enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers environnants : monument historique de la gare, Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex Zone de Protection de Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), patrimoine végétal, marais de Tasdon tout proche, canal de Rompsay. Le projet de ZAC impulse une requalification de ce secteur tout en assurant ses qualités patrimoniales, paysagères et environnementales ».

L'avis du commissaire enquêteur

L'analyse du dossier soumis à enquête publique, l'analyse des documents d'urbanisme, les informations communiquées par le porteur de projet, les déplacements sur le site, me permettent de confirmer le bien fondé du projet d'aménagement du Secteur des Salines.

Si certains arguments développés dans la « Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité » sont manifestes, d'autres ne seront « vérifiables » que par le traité de concession d'aménagement.

Aussi, il conviendra de s'assurer de la prise en considération de l'ensemble des arguments dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

7.7.6. La mise en compatibilité du PLUi

Pour rappel,

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

« La future mutation du secteur des Salines vise à répondre aux enjeux d'urbanisation bas carbone, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie pour les habitants grâce aux projets d'aménagement ou des évolutions de vocations de différents sites :

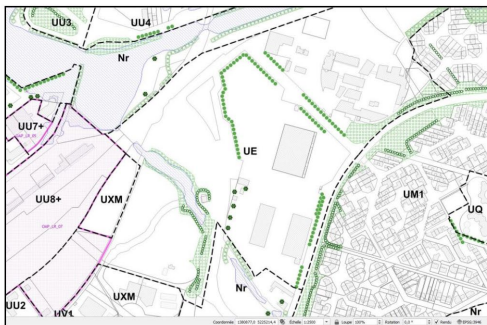
- La construction d'un quartier à dominante de logements
- Le parc des Salines et les aménagements paysagers
- La Clairière de la Moulinette et la renaturation du canal
- Le maintien du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et la création d'un parking silo
- Le réaménagement du secteur des concessionnaires automobiles

A ce jour, la réalisation d'un tel projet s'avère incompatible avec le règlement du PLUi en vigueur et nécessite son évolution pour permettre la mise en œuvre de ces différents projets, pensés dans une composition d'ensemble.

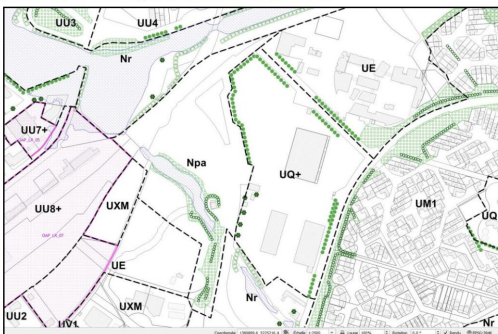
Le périmètre de l'opération d'aménagement des Salines, future ZAC d'intérêt communautaire, s'appuie principalement sur l'emprise de l'ancien parc des expositions qui est actuellement classé sous le zonage UE du PLUi, destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en référence au projet de nouvel hôpital, qui n'est donc plus envisagé sur ce site. Le zonage réglementaire limite pour l'instant les programmations possibles sur le site, en particulier en matière de logement : il nécessite donc des évolutions pour permettre l'accueil d'une nouvelle urbanité, d'une certaine mixité, et passer d'un "secteur" à un "quartier" ».

Tel que stipulé dans la « Notice explicative relative au projet de mise en compatibilité »,

Extrait du plan de zonage, avant mise en compatibilité (base de la modification N°2 du PLUi) :



Extrait du plan de zonage, après mise en compatibilité :



L'avis du commissaire enquêteur

Au vu des éléments rapportés, mis en exergue dans les autres chapitres, la mise en compatibilité du PLUi est cohérente, et est justifiée.

7.7.7. Le projet d'aménagement du Secteur des Salines

Pour rappel,

Tel que stipulé dans l'Etude d'impact,

« Le périmètre d'étude comprend en son sein différents projets qui ont des états d'avancement différents et des maîtres d'ouvrages différents :

- *Une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante logements sur l'ancien parc des expositions, sous maîtrise d'ouvrage de la CdA de La Rochelle, qui sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Les Salines). Sa réalisation sera confiée à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. A ce stade, seules sont validées les intentions et orientations d'aménagement.*
- *La réalisation d'un parking silo, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de La Rochelle. Il fera l'objet ultérieurement d'un permis de construire. A ce stade ne sont connus que le programme et le volume du bâtiment.*
- *Le réaménagement de l'avenue Jean-Paul Sartre sous maîtrise d'ouvrage du futur aménageur de la ZAC*
- *Le réaménagement des autres voiries ainsi que la création de cheminements piétons sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le périmètre de la ZAC et de la Ville de La Rochelle hors ZAC*
- *La création du Parc des Salines qui servira de poumon vert pour le quartier comme pour l'agglomération. Il entre en grande partie dans le périmètre de la ZAC. Sa réalisation sera portée essentiellement par l'aménageur de la ZAC et partiellement par la ville de La Rochelle.*
- *La renaturation du Canal et la clairière de la Moulinette portée en partie par la Ville de La Rochelle et en partie par l'aménageur de la ZAC »*

En réponse à certaines doléances du public, le porteur de projet a répondu :

ARTICULATION CALENDRAIRE

Pour rappel, la consultation lancée porte sur une concession d'aménagement et non sur la désignation des constructeurs des futurs logements.

Une fois désigné, l'aménageur sera chargé de lancer les études opérationnelles pour poursuivre les ambitions définies dans le cadre des caractéristiques essentielles de la future ZAC. En parallèle de ces études et pour enrichir ce travail, une démarche de concertation volontaire sera menée. Ces études aboutiront à un Plan guide actualisé de la ZAC, à la définition de l'aménagement des espaces publics et à l'élaboration d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) défini par la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC, en lien permanent et avec l'arbitrage à chaque étape clé de la CdA et la Ville de La Rochelle.

Puis, l'aménageur réalisera l'aménagement du site et cédera les parcelles viabilisées destinées à la création des logements à des promoteurs auxquels seront communiqué ce CPAUPE pour garantir la qualité des bâtiments et des espaces extérieurs de ces parcelles.

Dans le cadre du projet, l'aménageur et les autorités concédantes sont liés par un contrat de concession.

En référence à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme,

« L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ».

En référence à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,

« I. – Le traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié

2° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire

II. – Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le traité de concession précise en outre, à peine de nullité :

1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature

2° Le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles

3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe

a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser

b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération

c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'Etat. Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

L'apport financier mentionné aux trois premiers alinéas du II du présent article est approuvé par l'organe délibérant du concédant ou par l'autorité administrative lorsque celui-ci est l'Etat. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant ou par l'autorité administrative lorsque celui-ci est l'Etat.

III. – L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Dans ce cas, le traité de concession est soumis aux dispositions du II, même si le concédant ne participe pas au financement de l'opération. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

IV. – L'article L. 3131-5 du code de la commande publique n'est pas applicable aux concessions d'aménagement ».

En réponse à une observation de la MRAe, le porteur de projet a répondu :

Nous rappelons ici que les différents projets décrits dans l'étude d'impact sont à des niveaux d'avancement très divers. L'analyse qui en est faite permet d'avoir une vision globale de l'évolution du quartier, mais peut encore manquer de précisions à ce stade.

Comme demandé à l'article L122-1-1 III du code de l'environnement, l'étude sera actualisée en tant que de besoin à chaque nouvelle étape des projets (réalisation de la ZAC, demandes d'autorisations d'urbanisme le cas échéant, ...). Y seront précisés : les évolutions des projets, les nouveaux éléments de diagnostic éventuels, et les impacts résultant de ces évolutions.

Ainsi, les caractéristiques du projet de ZAC sont décrites au stade de la **création** de ZAC. A ce stade, le plan guide définit les ambitions du maître d'ouvrage, et les grands principes d'organisation spatiale et urbaine, en les illustrant par des intentions ou images de référence. Le plan guide apporte un cadre avec des principes structurants, il est donc flexible et évolutif.

Conformément à l'article R311- 7 du code de l'urbanisme, c'est le dossier de réalisation qui viendra figer le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ainsi que le programme des équipements publics. Il prendra en compte les résultats de la concertation, et des consultations des services (par exemple, l'architecte des bâtiments de France).

Lors de cette phase, des diagnostics complémentaires seront réalisés, afin de parfaire la connaissance du site, mais aussi de prendre les dispositions qui s'imposent en application de la démarche éviter-réduire-compenser et dans le respect de l'équilibre budgétaire du projet.

Les études relatives à la réalisation de ZAC seront menées par un aménageur, en cours de désignation. Cependant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), initiatrice de la procédure, continuera à maîtriser la qualité des interventions urbaines en tant que Concédant, au travers du suivi du traité de concession d'aménagement, des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) et de la validation du programme des équipements publics.

L'avis du commissaire enquêteur

A l'échelle du périmètre d'étude,

Aussi, au vu des enjeux relatifs à cet aménagement du Secteur des Salines, je préconise le respect des engagements évoqués par le porteur de projet.

A l'échelle de la ZAC,

Si, en l'état actuel, des interrogations pouvaient se poser sur la mise en œuvre du projet (Contenu du traité de concession), la mise à disposition d'un traité de concession m'a permis de conforter mon avis sur ce dit projet.

7.8. Conclusions

7.8.1. Forces et faiblesses du dossier d'enquête publique

Forces

- La conformité du dossier sur les aspects réglementaires
- La complétude du dossier d'enquête publique
- La communication d'explications, facilitant la connaissance du lieu du projet et la compréhension de plusieurs points du projet
- Les déplacements sur le lieu du projet en complément des informations communiquées
- La fréquentation du registre dématérialisé

Faiblesses

- Le nombre limité des observations des Personnes Publiques Associées (suite à la communication du dossier). Seules la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre d'Agriculture ont transmis des observations.
- Le nombre limité de Personnes Publiques Associées présentes à la réunion en date du 17 juin 2025. Seule la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) était présente.
- Le nombre limité de personnes lors des permanences, en comparaison des observations transmises par voie dématérialisée
- Le registre dématérialisé et la non possibilité d'avoir connaissance de la commune de résidence des visiteurs (en comparaison d'un autre registre dématérialisé)

7.8.2. Atouts, limites, et inconvénients du projet

Atouts

- L'avis favorable de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime Deux Sèvres
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) lors de la réunion d'examen conjoint en date du 17 juin 2025
- La prise en considération des aspects réglementaires
- Les efforts consentis pour répondre aux objectifs réglementaires
- La démarche de concertation menée
- Les engagements pris par le porteur de projet aux diverses observations

Limites, difficultés relatives au périmètre d'étude

- Le manque d'informations sur certains aspects du projet (en référence à certaines remarques de la MRAe)
- La perception du projet par quelques résidents de La Rochelle

Limites, difficultés relatives au projet de ZAC

- La perception du projet par quelques résidents de La Rochelle
- Des interrogations sur certains aspects du projet (Traité de concession d'aménagement pour la ZAC)

7.8.3. Le périmètre d'étude et le projet

Le périmètre d'étude,

- Un secteur soumis à des dégradations (de surcroît : l'occupation illicite de certains secteurs)
- Des espaces « détériorés » à renaturer (Canal de la Moulinette, espaces enherbés et/ou arborés,...)
- Un secteur hétéroclite (juxtaposition d'espaces)
- Un périmètre d'étude qui a perdu au fil du temps son identité, ses identités

Le périmètre d'étude,

- Un positionnement géographique indéniable (à proximité du « cœur » de la Ville de La Rochelle, à proximité de la gare,...)
- Un espace dans la continuité du marais de Tasdon
- Des espaces naturels (Canal de la Moulinette, espaces enherbés et/ou arborés,...)
- Un espace de près de 20 hectares

Le périmètre d'étude,

- Un secteur que les habitants, les touristes doivent se réapproprier
- Un secteur qui doit trouver/retrouver des fonctionnalités
- Un secteur qui doit retrouver son identité
- Un secteur qui doit être valorisé
- Des espaces qui doivent être renaturés
- ...

7.8.4. Avis, Recommandations

Avis favorable assorti de Recommandations

- Le respect des engagements développés dans la réponse à la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine (Chapitre 7.5.2.)
- La prise en considération des recommandations formulées dans le Rapport d'étude « Diagnostic de la qualité du sous sol »
- La recherche d'une solution plus adaptée concernant l'implantation du parking silo Jean Moulin (Scénario A à approfondir)
- Assurer les suivis des projets relatifs à la désartificialisation, la renaturation ...(canal de la Moulinette et autres espaces)
- La prise en considération des recommandations développées dans l'Etude d'impact
- Poursuivre la communication et la concertation de ce projet auprès du public

*Enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle (08 janvier 2026)*

**Projet d'aménagement du Secteur des Salines
ayant fait l'objet d'une étude d'impact et
sa déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi et
création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de La Rochelle**

**Au vu des commentaires énumérés précédemment, j'émet un
Avis favorable assorti de recommandations
(Cf. chapitres correspondants)**

A Saint Pierre d'Oléron, le 08 janvier 2026



Sylvie DANDONNEAU
Commissaire enquêteur

