

Marianne Azario
Commissaire enquêteur

A l'attention de Monsieur le Maire de
Châtelailon-Plage

20 Boulevard de la Libération

17340 Châtelailon-Plage

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique afférente à la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables sur la commune de Châtelailon-Plage et conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous adresse par la présente le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies auprès du public intervenu à l'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée sur le territoire en deux phases, une première enquête prescrite par arrêté municipal du 19 février 2020 pour la période du 9 mars au 24 mars 2020 suspendue pour raison de crise sanitaire liée au coronavirus et une deuxième enquête prescrite par arrêté municipal du 11 mai 2020 pour la période du 2 juin 2020 au 16 juin 2020. Cette deuxième enquête a été conduite dans le respect des consignes sanitaires édictées par les autorités de l'Etat.

A la faveur de la première enquête 2 personnes sont intervenues lors de la seule permanence effectuée, à la faveur de la deuxième enquête 17 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences, 11 dépositions ont été consignées au registre d'enquête, 3 courriers y ont été annexés ; soit au total 14 contributions dont 13 en opposition à la demande de modification du cahier des charges du lotissement du fief des sables et 1 approuvant la demande.

Afin d'améliorer la lisibilité du présent procès-verbal de synthèse, les observations écrites et orales du public sont ventilées de façon thématique dans la première partie et la seconde partie porte sur les questions du commissaire enquêteur.

Pour des raisons de clarté, de transparence et d'information du public, il est joint au présent document les éléments du registre d'enquête ainsi que les éléments constitutifs du cahier des charges et du PLUI permettant la bonne compréhension de l'objet de l'enquête publique.

A. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1) Les remarques afférentes à l'organisation de l'enquête publique.

1.1 La tenue tardive de l'enquête

- Pourquoi une enquête publique organisée si tardivement, alors que la commune ne pouvait pas ignorer l'existence de ce cahier des charges au moment de l'instruction du projet communal sur ce secteur ?
- Ou est la cohérence à consulter les citoyens, alors que les permis d'aménager du projet du stade ont déjà été accordés ?

1.2 La lisibilité du dossier d'enquête

- Le tableau de concordance entre les articles du cahier des charges et les articles du PLUI, comportait des coquilles et aurait gagné à être plus clair avec les articles « in extenso » en lieu et place du règlement du PLUI joint au dossier d'enquête.
- Dans la deuxième enquête, l'accès au dossier par voie internet était restreint et ne donnait pas accès aux différentes évolutions du cahier des charges avant la dernière modification de 1977.
- La complexité du cahier des charges : nombreuses évolutions, difficulté à identifier les ilots, les parcelles.

1.3 La concertation en amont avec les colotis

- Aucune concertation en amont de l'enquête publique n'a été menée par la municipalité avec les colotis sur la volonté de modifier le cahier des charges du lotissement.

2) Les remarques portant sur la justification du projet de modification du cahier des charges du lotissement du fief des sables.

2.1 La volonté de mettre fin à la fragilité juridique de projets de colotis réalisés au mépris du cahier des charges

- Certaines personnes intervenues à l'enquête ont des difficultés à comprendre comment les projets ont pu obtenir les autorisations d'urbanisme en méconnaissance du cahier des charges alors que la commune ne pouvait ignorer son existence.

2.2 Le cadre légal de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en vigueur (projet de suppression des articles 1, 5, 6, 9 et 11 du cahier des charges pour appliquer selon le zonage concerné (UL ou UM) les articles 4, 9, 1-6 et la charte architecturale du PLUI)

- Le cahier des charges est maintenu avec les articles restants mais se trouve vidé des articles substantiels qui confèrent au lotissement son identité de zone pavillonnaire et qui ont contribué à l'harmonie architecturale du quartier.
- Quelle sera l'efficacité de ce cahier des charges une fois modifié ?
- Des colotis ont le sentiment que les contraintes du cahier des charges ont été opposables pour leurs propres projets immobiliers et que la commune s'en affranchit pour les siens.
- La suppression des articles les plus importants du cahier des charges ouvre la voie à une urbanisation non maîtrisée, encourageant les divisions parcellaires et autorisant une densification et des hauteurs de bâti en zone pavillonnaire résidentielle.
- L'article 11 du cahier des charges est majeur car il prévoit que les constructions soient composées au plus de deux niveaux, soit rdc + 1, ce qui correspond à la morphologie du lotissement. Or le PLUI prévoit des hauteurs maximums de 11m en zone UM3 et de 8m en zone UL2. **La proposition suivante est formulée à l'enquête : maintenir l'article 11 du cahier des charges en prévoyant une hauteur maximum de 8m sans dérogation possible.**
- Introduire une hauteur de bâti importante en secteur pavillonnaire induit un risque important de conflits de voisinage : vis-à-vis direct, perte d'intimité dans une station balnéaire où l'on vit principalement dehors, perte d'ensoleillement, sentiment d'enfermement, petites parcelles avec faible coefficient de biotope.
- Une personne intervenue à l'enquête estime que cette modification du cahier des charges est à même de contribuer au développement urbain maîtrisé de ce secteur et à la modernisation des équipements publics.

3) Les remarques relatives au projet communal du stade évoqué dans le dossier d'enquête publique.

Toutes les personnes intervenues à l'enquête ont des questionnements sur ce projet. Dans la mesure où les permis d'aménager ont été délivrés, il paraît souhaitable que les informations accessibles soient données dans le cadre de ce procès-verbal des observations, ce dans un souci de transparence et de bonne information du public.

- Qui a la maîtrise foncière sur ce projet ?
- Pourquoi le projet ne respecte-t-il pas le cahier des charges en vigueur : alignements, hauteur, clôtures, haies, implantation en limites séparatives et sur emprise publique ?
- Quelles sont les hauteurs maximums des logements prévus au nord et au sud de l'emprise ?
- Quelles sont les distances séparatives appliquées ? Comment sont prévues les clôtures ?
- Comment sont traités les alignements sur rue ? Quid des bandes de verdure entre la construction et la rue ?
- Quelles sont les nouvelles voiries à créer et à quel endroit ?
- Le projet arrêté est très différent de ce qui avait été évoqué dans les premières réunions de quartier dans lesquelles il avait été question de logements individuels et/ou de petits collectifs. De quelle manière ont été prises en considération les remarques des riverains émises à la faveur de la réunion de novembre 2019 de présentation du projet ? Comment s'est poursuivie la concertation avec les riverains sur ce projet ? Le PLUI affirme la volonté de mettre les citoyens au cœur des projets or ce projet n'a pas été concerté avec les habitants.
- Comment éviter les conflits de voisinage avec les habitations au droit des projets de futurs logements (clôtures, vis-à-vis, perte d'ensoleillement) ?
- Quid du risque de dépréciation immobilière des maisons les plus proches du projet ?
- Pourquoi ne pas inverser les ilots du stade et ceux des logements, afin de rapprocher les logements du collège, réduisant les nuisances pour les riverains ?
- Pourquoi est-il prévu d'abattre les platanes sur l'entrée du stade ?
- Pourquoi la commune choisit-elle de concentrer les logements sociaux sur le quartier du stade ?
- Quid de l'utilisation habituelle du stade comme base d'atterrissage des hélicoptères de secours en cas d'évènement grave (tempête Xynthia, accident de la route sur la rocade...) ?
- Pourquoi se priver d'une partie des emprises du stade alors que la commune pourrait avoir besoin d'autres équipements sportifs dans l'avenir ?
- Au regard de ce qui se construit sur la commune de Châtelailon-Plage, les riverains intervenus à l'enquête ont le sentiment d'un projet qui ne présente pas les qualités architecturales et environnementales suffisantes. Les riverains intervenus ne sont pas opposés à la construction de logements sur ce secteur mais dans le cadre d'une opération qui contribue au bien être des voisins et à l'esthétique du secteur.

- Une personne intervenue à l'enquête estime que cette modification du cahier des charges est à même de contribuer au développement urbain maîtrisé de ce secteur et à la modernisation des équipements publics.

B. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La demande de modification du cahier des charges du lotissement du fief des sables est justifiée dans le dossier d'enquête par le cadre légal du code de l'urbanisme, le respect de la loi ALUR, l'obligation de production de logements sociaux, les objectifs mêmes du PLUI. C'est sur ce dernier point que porte ma question. Le PLUI traite dans son article 1.6 du règlement et dans l'OAP thématique construire aujourd'hui « de l'intégration harmonieuse aux lieux avoisinants ». Il traite également de la valorisation du patrimoine architectural de la commune à travers la charte architecturale, l'OAP patrimoine bâti, le règlement écrit annexes avec l'identification d'une habitation repérée au patrimoine architectural au 5 allée du stade, soit au droit du futur projet. Comment justifiez-vous de cette recherche d'intégration dans l'environnement existant de l'opération immobilière à destination d'habitat au nord et au sud des emprises du stade ?

Le présent procès-verbal de synthèse est notifié à l'autorité compétente le lundi 22 juin 2020 à 14 heures en la présence de Madame Tomasso, responsable Urbanisme-Habitat-Foncier de la commune de Châtelailon-Plage.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Fait à La Rochelle, le 21 juin 2020

Marianne Azario, commissaire enquêteur



Pièces jointes en annexe au procès-verbal de synthèse :

- articles du cahier des charges
- extraits des articles du PLUI correspondant
- tableau de concordance