

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative au projet de modification du Plan d'occupation
des sols de la commune de Lagord. (17140)**

AVIS MOTIVE

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Commissaire Enquêteur
Christian LECLERCQ**



Destinataires :

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE
Madame la Présidente du Tribunal Administratif à Poitiers.

I. CONSTAT ET FONDEMENT DE L'AVIS.

La commune de Lagord est membre de la communauté d'agglomération de La Rochelle, créée par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 1999.

La communauté d'agglomération de La Rochelle est compétente en matière d'élaboration et de suivi des plans d'occupation des sols et des PLU pour les communes membres.

La commune de Lagord, a demandé à la communauté d'agglomération de la Rochelle, au titre de ses compétences, de prescrire et conduire la modification de son POS. Un arrêté du 11 Mai 2015 de la communauté d'agglomération prescrit cette démarche.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 15 juin 2015 au jeudi 16 juillet 2015 inclus, le commissaire enquêteur constate :

SUR LA LEGALITE DE L'ENQUETE :

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le dossier d'enquête a bien été mis en permanence à la disposition du public.

Aucune remarque n'est à formuler en ce qui concerne l'affichage.

La publicité légale en amont et dans les huit premiers jours de l'enquête a bien été réalisée dans deux journaux diffusés dans le département.

- Sur le dossier présenté au public :

Le dossier présenté à l'enquête est complet, le Commissaire Enquêteur tient à souligner la qualité du dossier produit par le service des Études Urbaines de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

- Sur les observations du public :

Quinze observations ont été inscrites sur le registre d'enquête et deux lettres ont été reçues ou remises au Commissaire Enquêteur.

ARGUMENTATION DE L'AVIS.

La modification du POS porte sur les points suivants :

- Modification du secteur 2 du parc tertiaire Bas Carbone, afin de permettre une présence d'hébergements en lien avec les équipements publics, incluant des habitations.
- Evolution du zonage d'un secteur classé NAT, qui concernait le terrain de camping aujourd'hui fermé, en secteur NA permettant des aménagements urbains et de nouveaux logements.
- Suppression de l'emplacement réservé 4.1 dans le même secteur.

Cette procédure de modification est prévue, au titre de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, sous trois conditions :

- Ne pas porter atteinte à l'économie générale du document
- Ne pas comporter de réduction d'espaces boisés, agricoles ou protégés
- Ne pas comporter de risques de nuisances.

La présente modification obéit à ces trois conditions.

Les observations du public concernent essentiellement les domaines suivants :

- La préservation des espaces verts, cité à 6 reprises
- Des avis favorables à la modification du Puy Mou, 5 citations
- Mais sous conditions de ne pas construire d'immeubles, 5 citations.
- Contre la fermeture du camping municipal, 3 citations
- L'opportunité de la modification, 2 citations.

Le Commissaire Enquêteur constate :

Sur le fond du projet de modification du POS

- Que la présente modification du POS de Lagord est conforme aux textes en vigueur
- Cette modification du POS concerne deux dossiers distincts :
 - Une modification du secteur 2 du parc tertiaire Bas Carbone, afin de permettre une présence d'hébergements en lien avec les équipements publics, incluant des habitations.
 - Une évolution du zonage d'un secteur classé NAT, qui concernait le terrain de camping aujourd'hui fermé, en secteur NA permettant des aménagements urbains et de nouveaux logements, ainsi que la suppression de l'emplacement réservé 4.1

A titre personnel,

Je constate que la **modification du secteur 2 du Parc Bas Carbone ATLANTEC** est destinée à permettre la construction de logements à proximité d'entreprises et du centre de formation des apprentis, au cœur même de la zone.

Cela représente une surface d'environ 4,1 hectares qui autorise la création d'un potentiel d'environ 300 logements auxquels s'ajoutent les 200 studios définissant les hébergements du centre de formations des apprentis (CFA).

Ce projet de modification va ouvrir de nouvelles possibilités de créations de logements alors que la commune de Lagord ne dispose plus guère de disponibilités foncières.

En ce qui concerne la demande de modification d'écriture permettant d'ajouter des passerelles de liaisons fonctionnelles entre différents bâtiments (en particulier pour les bâtiments relevant du centre de formation des apprentis), cette demande me semble pertinente.

La modification **de zonage du Puy Mou** me semble intervenir dans une suite logique, *déjà mise en place depuis plusieurs années :*

La commune est déjà propriétaire de nombreux terrains situés à l'est de l'ancien camping et souhaite pour l'avenir développer son extension dans cette direction. Le futur projet englobera alors ce terrain, l'ex terrain de camping, le Parc Charrier et l'ancien terrain de sports. A cela s'ajoutera le terrain de l'ex l'ER 4.1 qui est déjà propriété de la commune.

Sur cet ensemble, la commune envisage de reconstruire un centre bourg, en intégrant de l'habitat, des commerces de proximité et des équipements publics, ainsi que des espaces verts et une coulée verte qui reliera à termes d'autres espaces verts de la commune.

Cette zone garde le règlement initial du Puy Mou et ne comportera ainsi aucun immeuble.

La modification de ce secteur m'apparaît donc fondée et cohérente avec un projet d'ensemble de recréer un centre bourg dans un espace de qualité en préservant les caractéristiques et les qualités de la commune de Lagord.

En conséquence, le commissaire-enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

à la demande de modification du Plan d'occupation des sols de la commune de Lagord.

Fait à Chatellaillon Plage, le

12 Août 2015


Christian LECLERCQ
commissaire-enquêteur.