

ENQUETE PUBLIQUE



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

- MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN
- MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Enquête publique N° E25000062/86
réalisée du 04 juin au 11 juillet 2025

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE DES ANNEXES

ANNEXE 1 – DECISION N° E25000062/86 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

ANNEXE 2 – DELIBERATIONS ET ARRÊTÉ COMMUNAUTAIRE

ANNEXE 3 – PUBLICATIONS PARUES DANS LES JOURNAUX

ANNEXE 4 – CERTIFICATS AFFICHAGE

ANNEXE 5 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE / MEMOIRE EN REPOSE DU PETITIONNAIRE

ANNEXE 6 – ETAT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

ANNEXE 1

DECISION N° E25000062/86 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

01/04/2025

N° E25000062 /86

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission d'enquête

Vu enregistrée le 25/03/2025, la lettre par laquelle le président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de La Rochelle et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Géralde BRAUD

Membres titulaires :

Monsieur Jean-Yves CARON
Monsieur Philippe KLETZEL

Membre suppléant :

Madame Françoise MAUBERT

En cas d'empêchement de l'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par le premier des membres suppléants.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3: La présente décision sera notifiée au président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Poitiers, le 01/04/2025.



le président,

signé

Antoine JARRIGE

ANNEXE 2

DELIBERATIONS ET ARRÊTÉ COMMUNAUTAIRE

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153- 20 et R.153-21,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant plan de mobilité approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions successives,

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLUi en modifiant des dispositions du règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et spatialisées et le Programme d'orientation et d'actions (POA),

Considérant que cette évolution du PLUi prend en compte les besoins du territoire de l'agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment :

- L'orientation n°9 « mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, répartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emplois et le réseau de transport » :
 - en ouvrant à l'urbanisation plusieurs secteurs aujourd'hui fermés à l'urbanisation afin de développer des projets de logements permettant aux communes d'atteindre les objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les objectifs définis par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) bien répartis sur le territoire : communes de Clavette, La Jarrie, Puilboreau et Saint-Xandre.
 - en créant les OAP sectorisées qui permettront d'encadrer ces développements et de définir un programme, soit 4 nouvelles OAP.
 - en créant et modifiant, voire en supprimant des OAP sectorisées dans les zones déjà urbanisées (U) afin de favoriser un renouvellement urbain adapté aux tissus et à l'évolution des contextes. Cela concerne :
 - la création de nouvelles OAP dans les communes de Puilboreau, La Rochelle (secteur de la caserne de Mireuil, secteur A Sautel), Sainte-Soulle, Saint-Christophe,
 - la création d'une OAP à destination d'un site sportif à La Jarrie (zone 1AUE),
 - la modification des OAP des communes de Dompierre-sur-Mer (OAP DP04), La Jarne (OAP LJ03), Nieul-sur-Mer, (OAP NL03), Saint-Rogatien (OAP SR01), Saint-Xandre (OAP SX01 et OAP SX03), L'Houmeau (OAP LH01) et Saint-Vivien (OAP SV 04).
 - La suppression d'une OAP activité dans le secteur de La Pallice et deux OAP dans le territoire communal de Puilboreau.

- en modifiant 2 OAP classées en 1AU afin d'adapter le programme aux évolutions du contexte d'aménagement et pour faciliter leur sortie opérationnelle (Lagord (Puy Mou) et d'Aytré (Petite Courbe)).
- L'orientation n° 4 « accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante » et plus spécifiquement son chapitre « C/ les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace » :
 - Afin de limiter au maximum les ouvertures à l'urbanisation et ne pas dépasser les objectifs de réduction des consommations d'espace définis par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, il est proposé de ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de 17 ha,
 - Cette consommation potentielle de 17 ha sera compensée par des réductions de zones à urbaniser pour une surface au moins équivalente dans les communes de Lagord et de Puilboreau.
 - Ces 17 ha représentent environ 4,2 % du volume total de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers défini par le PADD. C'est-à-dire une consommation bien inférieure à celle envisagée par an, (40 hectares annoncés dans les « objectifs chiffrés de la consommation d'espace » par le PADD).

Considérant que l'évolution de plusieurs pièces du PLUi est nécessaire afin de l'améliorer régulièrement et aussi de façon à ce qu'il soit un outil au service des projets de la collectivité, il est nécessaire de :

- adapter certains zonages en zone urbaine (U), en créant des emplacements réservés ou en faisant évoluer certains périmètres de mixité fonctionnelle, en créant de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A sans consommation d'espace, ou en modifiant le zonage du stationnement pour l'adapter au nouveau réseau de bus, en complétant les protections environnementales, ...
- modifier certaines règles en :
 - zone à urbaniser, notamment pour donner plus de souplesse dans la conduite des projets urbains d'intérêt communautaire ou les projets d'aménagement de grande dimension qui se déroulent dans le temps long, et en favorisant l'urbanisme de projet,
 - zone urbaine pour produire des projets mieux insérés dans leur tissu et tirant mieux parti de leur contexte,
- traduire la stratégie immobilière conduite par la Direction du développement économique de l'Agglomération de La Rochelle dans le règlement,
- apporter les éventuelles modifications nécessaires à certaines OAP thématiques (OAP TVB et OAP activité notamment) et au règlement pour une plus grande efficacité et ceci en adéquation avec les objectifs poursuivis par les orientations du PADD,
- compléter le POA par la mise à jour des cartes des hubs ou l'ajout de nouvelles cartes concernant le nouveau réseau de bus et l'amélioration de sa performance par axe et la mise à jour du réseau de hubs.

Considérant l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme qui dispose que les PLU doivent « définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant », un tel échéancier concernant l'ensemble des secteurs à urbaniser sera mis en oeuvre.

Considérant l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 renforçant la fonction dévolue au PLUi en tant que document d'urbanisme visant à exprimer un projet urbain, document « vivant », adaptable, doté de règles favorisant une démarche d'urbanisme négocié mais aussi outil de programmation au service de stratégies diverses.

Considérant qu'au regard de ces évolutions, le PLUi doit en conséquence être soumis à une procédure de modification de droit commun en vertu de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées par la CdA ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en application de l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi est engagée.

ARTICLE 2 /

Les objectifs poursuivis par cette modification sont :

- adapter le document aux projets portés par l'agglomération de La Rochelle et ses communes membre, notamment :
 - en ouvrant environ 8 ha de zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation pour l'aménagement d'un projet d'intérêt communautaire à vocation résidentielle majoritairement,
 - en ouvrant environ 9 ha de zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation pour le développement de projets de nouveaux quartiers d'habitat dans trois communes, dont deux n'avaient pu être ouvertes lors de la précédente évolution du PLUi en raison d'une insuffisance de la station d'épuration à laquelle elles étaient raccordées,
 - en créant les OAP permettant d'encadrer l'aménagement de ces secteurs, soit 4 OAP,
 - en créant 5 nouvelles OAP, modifiant 7 OAP et supprimant 3 OAP sectorisées,
 - en modifiant le règlement graphique et notamment certains zonages en zone urbaine (U) ou en zone agricole (A) pour la création de STECAL,
 - en modifiant des dispositions du règlement écrit,
 - en modifiant des dispositions des OAP thématiques,
 - en modifiant le POA
 - en ajoutant un échancier prévisionnel d'ouverture de zones à l'urbanisation pour l'ensemble des zones à urbaniser

ARTICLE 3 /

Une demande de saisine au « cas par cas » au titre de l'évaluation environnementale et selon les dispositions des articles R. 104-12 et R. 104-33 du Code de l'urbanisme sera effectuée auprès de la Mission

Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine afin de déterminer si une autorisation environnementale est nécessaire dans le cadre de la présente procédure.

Envoyé en préfecture le 23/07/2024

Reçu en préfecture le 23/07/2024

Publié le 23/07/2024

ID : 017-241700434-20240712-A_EU24_21-AR



ARTICLE 4/

Le projet de modification sera notifié à Monsieur le Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des 28 communes de la CdA concernées par ladite modification.

ARTICLE 5/

Il sera ensuite procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées, l'avis de l'Autorité environnementale, et le bilan de la concertation.

ARTICLE 6/

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, des observations du public, et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur ou de la commission d'enquête, puis approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 8/

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur le Préfet de Charente-Maritime. Il fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la CdA de La Rochelle et dans les mairies des communes membres concernées. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait à La Rochelle, le 12 juillet 2024,

P. le Président et par délégation
Le Premier Vice-président,

Antoine GRAU

Affiché le :



ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2224-10,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 et suivants,
Vu le Code de l'environnement et ses articles L.123-1 à L. 123-18 et R.123-2 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant plan de mobilité approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions successives,
Vu l'arrêté du 12 juillet 2024 prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLUi,
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 définissant les objectifs et les modalités de la concertation de la modification de droit commun n°2 du PLUi,
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU du PLUi,
Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation de la modification n°2 du PLUi,
Vu le schéma d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvé le 26 septembre 2024,
Vu la décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers en date du 1^{er} avril 2025, portant désignation de la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête,

ARRÊTE

ARTICLE 1 / OBJET DE L'ENQUETE

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur les objets suivants :

- le projet de modification de droit commun n° 2 du PLUi,
- la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 2 / INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

La procédure de modification n°2 du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale de ses incidences sur l'environnement conformément à l'avis de l'Autorité environnementale en date du 16 septembre 2024.

Les informations environnementales sont jointes au dossier d'enquête publique qui évalue l'impact environnemental de la modification de l'urbanisme. L'évaluation environnementale et son résumé non technique, ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

ARTICLE 3 / DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique aura une durée de 38 jours consécutifs, à compter du mercredi 4 juin 2025 à 9h00 et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17h00.

L'enquête publique pourra être prolongée en application et dans les conditions de l'article L.123-9 du Code de l'environnement.

ARTICLE 4 / DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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

- Monsieur Gérald BRAUD en qualité de Président de la commission d'enquête,
- Monsieur Jean-Yves CARON en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,
- Monsieur Philippe KLETZEL en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête.
- Madame Françoise MAUBERT en qualité de membre suppléant.

ARTICLE 5/ CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête sera accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête. Il sera consultable en version papier aux jours et heures habituels d'ouverture des 28 mairies des communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (accueil de l'urbanisme) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également mis à la disposition du public sur le site internet du registre dématérialisé indépendant et sécurisé ouvert spécifiquement pour cette enquête à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/modification2-plui> et accessible depuis le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<https://www.agglo-larochelle.fr/>).

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.

ARTICLE 6 / EXPRESSION DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

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

- Sur les registres papier ouverts à cet effet dans les 28 mairies de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle CdA (Service Urbanisme Réglementaire - 25 quai Maubec à La Rochelle).
- Sur le registre dématérialisé sur le site suivant : <https://www.registredemat.fr/modification2-plui>
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête chargée de l'enquête publique unique portant sur la modification n°2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées, à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération de La Rochelle – Direction des Etudes urbaines – 6 rue Saint- Michel - BP 41287 – 17 086 La Rochelle Cedex 2.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : modification2-plui@registredemat.fr

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public seront
commission d'enquête aux lieux, jours et heures mentionnés à l'article 7 ci-après.



Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par voie électronique, consignées dans les registres papier sur les lieux d'enquête, ou reçues par la commission d'enquête lors de leurs permanences, seront versées et consultables pendant la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/modification2-plui>

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.

ARTICLE 7/ PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public dans les différents lieux d'enquête publique suivants, aux jours et horaires précisés ci-après :

| Lieux | Permanences de la commission d'enquête |
|---|---|
| MAIRIE D'ANGOULINS | Lundi 23 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE D'AYTRE | Mardi 17 juin : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE BOURGNEUF | Vendredi 4 juillet : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE CHATELAILLON-PLAGE | Mardi 10 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE CLAVETTE | Jeudi 5 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE CROIX-CHAPEAU | Mercredi 18 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE DOMPIERRE-SUR-MER | Lundi 16 juin : 14h00-17h00 |
| MAIRIE D'ESNANDES | Vendredi 20 juin : 13h30-16h30 |
| MAIRIE DE LAGORD | Lundi 30 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE LA JARNE | Mercredi 9 juillet : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE LA JARRIE | Lundi 23 juin : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE LA ROCHELLE Accueil de tous les services 8 place Jean Baptiste Marcet | Mercredi 4 juin : 9h00-12h00 - ouverture Mercredi 18 juin : 14h00-17h00 Vendredi 11 juillet : 14h00-17h00 – clôture |
| MAIRIE DE L'HOUMEAU | Samedi 28 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE MARSILLY | Vendredi 27 juin : 9h00-12h00 |

| | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| MAIRIE DE MONTROY | Vendredi 4 juillet : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE NIEUL-SUR-MER | Mardi 10 juin : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE PERIGNY | Jeudi 3 juillet : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE PUILBOREAU | Mercredi 11 juin : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE SAINT-CHRISTOPHE | Mardi 24 juin : 8h00-11h00 |
| MAIRIE DE SAINT-MEDARD D'AUNIS | Vendredi 20 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE SAINT-ROGATIEN | Mercredi 11 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE SAINT-SOULLE | Mercredi 9 juillet : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE SAINT-VIVIEN | Mardi 17 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE SAINT-XANDRE | Vendredi 27 juin : 14h00-17h00 |
| MAIRIE DE SALLES-SUR-MER | Vendredi 11 juillet : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE THAIRE | Lundi 16 juin : 9h00-12h00 |
| MAIRIE DE VERINES | Mardi 24 juin : 15h30-18h30 |
| MAIRIE DE YVES | Jeudi 5 juin : 13h30-16h30 |

Chaque habitant de la Communauté d'Agglomération peut se rendre à la permanence de son choix indépendamment de sa commune de résidence. De même, l'accès au registre est le même dans tous les lieux d'enquête, le dossier d'enquête étant identique dans tous les points où se tient l'enquête.

ARTICLE 8/ PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête 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, 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, et dans les 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<http://www.agglo-larochelle.fr>).

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

ARTICLE 9/ CLOTURE DE L'ENQUETE ET RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commission d'enquête et clos par elle.

Après la clôture du registre d'enquête, la commission d'enquête rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans

un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par la Commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport de la commission d'enquête comportera le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du plan en réponse aux observations du public.

La commission d'enquête consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commission d'enquête transmettra le dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées, au Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête sous réserve de la faculté de demande motivée de report de délai prévue à l'article L. 123-15 du Code de l'environnement. La commission d'enquête transmettra simultanément une copie du rapport et les conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 10/ COPIE DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Une copie du rapport de la commission d'enquête sera adressée, par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

- à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
- aux Maires des 28 communes membres de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 11/ CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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 et à la Préfecture, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (<http://www.agglo-larochelle.fr/>) pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 12/ AUTORITES COMPETENTES POUR APPROUVER LE PROJET AUPRES DE LAQUELLE DES INFORMATIONS PEUVENT ETRE DEMANDEES

L'approbation du projet de modification n° 2 du PLUi relève de la compétence du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

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).

L'approbation du projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées relève de la compétence du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, (05.46.30.35.35).

ARTICLE 13/ FRAIS DE L'ENQUETE

L'indemnisation des membres de la commission d'enquête, ainsi que les frais d'affichage et de publication dans la presse sont à la charge du porteur de projet.

ARTICLE 14/ DECISION SUSCEPTIBLE D'ETRE PRISE A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête publique, la modification n° 2 du PLUi éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, 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.

A l'issu de l'enquête publique, le zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle éventuellement modifié suite aux observations du public et au rapport de la commission d'enquête sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 15 / EXECUTION DU PRESENT ARRETE

La Commission d'enquête et le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, aux Maires des 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et aux membres de la commission d'enquête désignée.

Fait à La Rochelle, le 12 mai 2025

P. le Président et par délégation

Le Premier Vice-président,



Antoine GRAU

Affiché le :

ANNEXE 3

PUBLICATIONS PARUES DANS LES JOURNAUX



Communauté d'agglomération de La Rochelle
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique unique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'agglomération de La Rochelle

Par arrêté en date du 12 mai 2025, le président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (PLUI), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

L'enquête publique se déroulera : Du mercredi 4 juin 2025 à 9 h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h.

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 :

M. **Géralde BRAUD** en qualité de président de la commission d'enquête.

Monsieur **Jean-Yves CARON** en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,

M. **Philippe KLETZEL** en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête.

M^{me} **Françoise MAUBERT** en qualité de membre 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 de modification de droit commun n° 2 du PLUI et son résumé non technique, 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 des 28 mairies membres de la Communauté d'agglomération 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/modification2-plui>

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 9 h à 12 h 30.

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

Sur les registres papier ouverts à cet effet dans les 28 mairies de la Communauté d'agglomération 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/modification2-plui>

Par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête chargé de l'enquête publique unique portant sur la modification n° 2 du PLUI et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées, à l'adresse suivante : Communauté d'agglomération de La Rochelle, direction des études urbaines, 6, rue Saint-Michel, BP 41287, 17086 La Rochelle Cedex 2.

Par courrier électronique à l'adresse suivante : modification2-plui@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.

Pour être recevables, les observations et propositions du public doivent être reçues durant la durée de l'enquête, soit du mercredi 4 juin 2025 à 9 h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public dans les différents lieux d'enquête publique suivants, aux jours et horaires précisés ci-après :

| Lieux | Permanence de la commission d'enquête |
|---------------------|---------------------------------------|
| MAIRIE D'ANGOULINS | Lundi 23 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE D'AYTRÉ | Mardi 17 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE BOURGNEUF | Vendredi 4 juillet : 9 h-12 h |

| | |
|--|---|
| MAIRIE DE CHATELAILLON-PLAGE | Mardi 10 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE CLAVETTE | Jeudi 5 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE CROIX-CHAPEAU | Mercredi 18 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE DOMPIERRE-SUR-MER | Lundi 16 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE D'ESNANDES | Vendredi 20 juin : 13 h 30-16 h 30 |
| MAIRIE DE LAGORD | Lundi 30 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE LA JARNE | Mercredi 9 juillet : 14 h -17 h |
| MAIRIE DE LA JARRIE | Lundi 23 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE LA ROCHELLE Accueil de tous les services 8, place Jean-Baptiste-Marcel | Mercredi 4 juin : 9 h-12 h - Ouverture Mercredi 18 juin : 14 h-17 h Vendredi 11 juillet : 14 h-17 h - Clôture |
| MAIRIE DE L'HOUEAU | Samedi 28 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE MARSILLY | Vendredi 27 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE MONTROY | Vendredi 4 juillet : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE NIEUL-SUR-MER | Mardi 10 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE PÉRIGNY | Jeudi 3 juillet : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE PUILBOREAU | Mercredi 11 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE SAINT-CHRISTOPHE | Mardi 24 juin : 8 h-11 h |
| MAIRIE DE SAINT-MÉDARD-D'AUNIS | Vendredi 20 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-ROGATIEN | Mercredi 11 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-SOULLE | Mercredi 9 juillet : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-VIVIN | Mardi 17 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-XANDRE | Vendredi 27 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE SALLES-SUR-MER | Vendredi 11 juillet : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE THAIRE | Lundi 16 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE VERINES | Mardi 24 juin : 15 h 30-18 h 30 |
| MAIRIE DE YVES | Jeudi 5 juin : 13 h 30-16 h 30 |

À 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, la modification n° 2 du PLUI éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission sera approuvée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle. La modification du zonage d'assainissement des eaux usées 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 le projet de modification n° 2 du PLUI, tout renseignement peut être obtenu auprès de la direction des études urbaines de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, (05 46 30 35 21). Concernant le projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées, tout renseignement peut être obtenu auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (05 46 30 35 35).



2 Rue Maurice Edgar Coindreau, 85010 LA ROCHE-SUR-YON

P.L.P
Société par actions simplifiée
au capital de 350 000 euros
Siège social : 7 route de Tonnay Boutonne
Lieu-dit « Touvent » 17430 Moragne
484 857 248 RCS La Rochelle

CHANGEMENT D'OBJET SOCIAL

Aux termes d'une décision en date du 7 mai 2025, l'associé unique a décidé d'étendre l'objet social aux activités de création et production de contenus digitaux, de fabrication et vente de produits dérivés, d'achat, aménagement, vente et location de véhicules et de société holding animatrice et, en conséquence, de modifier l'article 2 des statuts.

Pour avis,
Le Président

P.V.M.O. EXPERT
CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 12/05/2025, il a été constitué une SAS ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : P.V.M.O. EXPERT
Objet social : Activités de soutien aux cultures

Siège social : 2 rue des Artisans, ZA du Parc, 17770 BURIE

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de SAINTES

Président : M. BRADAC Ionut 59 chemin de Nancrevant 17610 CHANIERES

Admission aux assemblées et droits de votes :

Les décisions collectives résultent au choix du président d'une assemblée ou d'une consultation écrite. La volonté des associés peut aussi être constatée par des actes sous signatures privées ou authentiques si elle est unanime. Clause d'agrément : Toute cession d'actions, volontaire ou forcée, à titre gratuit ou onéreux, quelle que soit sa forme, alors même qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, est soumise à l'agrément préalable de la société donné par la collectivité des associés.

Ionut BRADAC

Hommages et souvenirs **Service client : 05 35 31 29 37**

Consultez, publiez un avis de décès en vous connectant à carnet.sudouest.fr

Avis d'obsèques

LA ROCHELLE

Ses enfants, Isabelle CARIS, Olivier CARIS et son épouse, Isabelle, ses frères, Jean-Jacques TORD, Benoit TORD et son épouse, Annie, ses petits-enfants, Arthur CARIS et son épouse, Fanny, Antoine CARIS, ainsi que le reste de la famille, ont la tristesse de vous faire part du décès de

M^{me} Françoise CARIS née TORD, survenu à l'âge de 94 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **mercredi 21 mai 2025, à 10 h 15** en la Chapelle de l'hôpital de La Rochelle. Françoise CARIS repose à la chambre funéraire Rochelaise située 2 Boulevard Arthur Verdier à La Rochelle (17). Les visites sont possibles. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Roc-Eclerc, La Rochelle, tél. 05.46.34.44.99.

307537

SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE ARCHIAC

Annie, son épouse ; Yannick et Stéphane, ses enfants ; Marlène et Isabelle, ses belles-filles ; Morgane, Noémy, Justin et Jeanne, ses petits-enfants ; ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Gerard ROUSSE survenu le dimanche 11 mai 2025 à l'âge de 78 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **lundi 19 mai 2025, à 14 h 30** en l'église Abbaye aux dames de Saintes. Gerard Rousse repose à la chambre funéraire Roc-Eclerc. Les visites sont possibles. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Faure, salons funéraires, agence de Saintes, tél. 05.46.93.49.17.

308240

MATHA

M^{me} Paulette ROYÉ, sa femme ; M^{me} Martine ROYÉ, sa fille ; M^{me} Marie-Hélène COSTE, sa sœur et son époux Jean, ses neveux et nièces ont la douleur de vous faire part du décès de

M. André ROYE survenu le mardi 13 mai 2025, à l'âge de 93 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **lundi 19 mai 2025, à 16 h 30** en l'église Notre-Dame des Grâces de Revel (31).

Lors de la messe dominicale du 25 mai 2025, en l'église Saint-Hérie de Matha, une intention de prière sera formulée en présence de sa femme et de sa fille. La famille remercie par avance toutes les personnes qui, par leur présence ou leurs marques de sympathie, s'associeront à sa peine.

307882

BEURLAY

Sylvain SEGUIN son époux, ses enfants, ses petits-enfants et arrière-petits-enfants ont la tristesse de vous faire part du décès de

M^{me} Marcelle SEGUIN née PÉRY, survenu à l'âge de 96 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **lundi 19 mai 2025, à 10 h 30** en l'église de Beurly suivie de l'Inhumation au cimetière des Essards. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Grandon, chambres funéraires, Tonnay-Charente, tél. 05.46.87.40.20 St-Jean-d'Angély, Echillais

307728

MARANS

Nous vous faisons part du décès de

M. Yves TRET survenu le samedi 10 mai 2025 à l'âge de 86 ans.

Son inhumation aura lieu le **mardi 20 mai 2025, à 14 heures** au cimetière de Marans. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Zélie, 106, rue d'Alligre, Marans, tél. 05.46.01.10.75.

PLAN & VILLE
Plus qu'une ville, un plan
Bordeaux, plans complets des 15 communes de Bordeaux métropole, par Patrick Mérianne, 80 pages
 EXTRAIT 12,5 x 19 cm
6,90€ Editions SUD OUEST

Annonces légales

Vie des sociétés

Ottavio BETTINI
Entrepreneur individuel
Entreprise : **3 Petit Chemin**
17430 Lussant
951 189 737 RCS La Rochelle

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant ASSP à La Rochelle du 12 mai 2025, Romain CELEREAU, demeurant 26 rue du Clous, 17170 Ferrières, immatriculé au RCS La Rochelle sous le n°837 851 815, a donné en location-gérance à Ottavio BETTINI, demeurant 6 rue des Halles, 17000 La Rochelle, immatriculé au RCS de La Rochelle sous le n° 951 189 737, le fonds de commerce de restauration rapide, pizzeria sis et exploité 35 bis rue de la Paix, 17230 Andilly, pour une durée de 1 an à compter rétroactivement du 1^{er} mai 2025, renouvelable ensuite d'année en année par tacite prolongation, sauf dénonciation.

LOCATION - GÉRANCE

Suivant un acte SSP du 08/05/2025, LE LOGIS, SAS au capital de 723 020 €, ayant son siège social 2 RUE CHATEAU DE DRANCOURT 80230 ESTREBOEUF, immatriculé au RCS d'AMIENS sous le n°445 046 915 a confié en location-gérance à M. BENAMARD ULRICH, demeurant 25 RUE HENRI DE TOULOUSE LAUTREC 81000 ALBI, son fonds de commerce de : EPICERIE, sis et exploité au 22 RUE DES PALOMBES, 17420 SAINT PA LAIS SUR MER. À compter du 08/05/2025 pour se terminer le 07/09/2025.

M. Stéphane Cléach

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

Par arrêté en date du 12 mai 2025, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'enquête publique se déroulera :

Du mercredi 4 juin 2025 à 9h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17h

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 :

- Monsieur Géralde BRAUD en qualité de Président de la commission d'enquête,
- Monsieur Jean-Yves CARON en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,
- Monsieur Philippe KLETZEL en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,
- Madame Françoise MAUBERT en qualité de membre 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 - 17 086 La Rochelle Cedex 2.

Le dossier d'enquête publique comprend notamment l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n° 2 du PLUi et son résumé non technique, 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 des 28 mairies membres de la Communauté d'Agglomération 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/modification2-plui>

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 dans les 28 mairies de la Communauté d'Agglomération 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/modification2-plui>

Par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête chargé de l'enquête publique unique portant sur la modification n° 2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées, à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Direction des Etudes urbaines - 6 rue Saint-Michel - BP 41287 - 17 086 La Rochelle Cedex 2

Par courrier électronique à l'adresse suivante : modification2-plui@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.

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues durant la durée de l'enquête, soit du mercredi 4 juin 2025 à 9h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17h.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public dans les différents lieux d'enquête publique suivants, aux jours et horaires précisés ci-après :

- MAIRIE D'ANGOULINS : Lundi 23 juin : 9h - 12h,
MAIRIE D'AYTRE : Mardi 17 juin : 14h - 17h,
MAIRIE DE BOURGNEUF : Vendredi 4 juillet : 9h - 12h,
MAIRIE DE CHATELAILLON-PLAGE : Mardi 10 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE CLAVETTE : Jeudi 5 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE CROIX-CHAPEAU : Mercredi 18 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE DOMPIERRE-SUR-MER : Lundi 16 juin : 14h - 17h,
MAIRIE D'ESNANDES : Vendredi 20 juin : 13h30 - 16h30,
MAIRIE DE LAGORD : Lundi 30 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE LA JARNE : Mercredi 9 juillet : 14h - 17h,
MAIRIE DE LA JARRIE : Lundi 23 juin : 14h - 17h,
MAIRIE DE LA ROCHELLE, Accueil de tous les services, 8 place Jean Baptiste Marcet : Mercredi 4 juin : 9h - 12h - ouverture - Mercredi 18 juin : 14h - 17h - Vendredi 11 juillet : 14h - 17h - clôture,
MAIRIE DE L'HOUMEAU : Samedi 28 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE MARSILLY : Vendredi 27 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE MONTROY : Vendredi 4 juillet : 14h - 17h,
MAIRIE DE NIEUL-SUR-MER : Mardi 10 juin : 14h - 17h,
MAIRIE DE PERIGNY : Jeudi 3 juillet : 9h - 12h,
MAIRIE DE PUILBOREAU : Mercredi 11 juin : 14h - 17h,
MAIRIE DE SAINT-CHRISTOPHE : Mardi 24 juin : 8h - 11h,
MAIRIE DE SAINT-MEDARD D'AUNIS : Vendredi 20 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE SAINT-ROGATIEN : Mercredi 11 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE SAINT-SOULLE : Mercredi 9 juillet : 9h - 12h,
MAIRIE DE SAINT-VIVIEN : Mardi 17 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE SAINT-XANDRE : Vendredi 27 juin : 14h - 17h,
MAIRIE DE SALLES-SUR-MER : Vendredi 11 juillet : 9h - 12h,
MAIRIE DE THAÏRÉ : Lundi 16 juin : 9h - 12h,
MAIRIE DE VERINES : Mardi 24 juin : 15h30 - 18h30,
MAIRIE DE YVES : Jeudi 5 juin : 13h30 - 16h30.

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-laroche.fr/>) pendant un an.

Au terme de l'enquête publique, la modification n° 2 du PLUi éventuellement modifiée

pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. La modification du zonage d'assainissement des eaux usées 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 le projet de modification n° 2 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 de modification du zonage d'assainissement des eaux usées, tout renseignement peut être obtenu auprès du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, (05.46.30.35.35).



Société par Actions Simplifiée
NOT ATLANTIQUE
Notaires associés
Etude de Maître Guillaume GERMAIN
Notaire à SAINT-PORCHAIRE
(Charente Maritime) - 9 rue Nationale

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Guillaume GERMAIN, Notaire à SAINT-PORCHAIRE, le 12 mai 2025, a été constituée une Société à Responsabilité Limitée ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
SARL LA BONNE ADRESSE
Objet : L'exploitation de tout commerce de boulangerie, pâtisserie, snacking, confiserie, chocolaterie, épicerie de dépannage.
Siège social : SAINTES (17100), 5 rue Pasteur.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au R.C.S.

Capital social : Mille euros (1 000 €). Apports en numéraire pour la totalité du capital.

Cessions de parts : Toute cession est soumise à agrément.

Exercice social du 01/04 au 31/03 de chaque année.

Gérants : M. Wilfried CHABINAUD, demeurant à SAINTES (17100), 5 rue Pasteur et Mme Laurène MORIN, demeurant à ECOYEUX (17770), 4 Impasse Morin.

La société sera immatriculée au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés de SAINTES.

Pour avis,
Le Notaire.

FRAGMENT

Société à Responsabilité Limitée
au capital de 10 000 €
Siège social :
21 rue du Cochon Duvivier
17300 ROCHEFORT

AVIS DE CONSTITUTION
(SARL à capital Fixe)

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à ROCHEFORT du 28/04/2025, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à Responsabilité Limitée.

Dénomination sociale : FRAGMENT
Siège social : 21 rue du Cochon Duvivier, 17300 ROCHEFORT.

Objet social : Restauration de type traditionnelle.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Capital social : 10 000 €.

Gérance : Monsieur Pierre CAVY et Madame Marine RENARD, demeurant ensemble 525 rue Irène Joliot-Curie, 29200 BREST.

Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Pour avis,
La Gérance.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Suivant acte reçu par Me CACAUD, notaire à BOURGNEUF (17), le 16/04/2025, enregistré à LA ROCHELLE 1 le 18 avril 2025, référence 1704P01 2025N613.

Dénomination :
CASADPOUPOUL
Forme : Société Civile Immobilière
Siège social : à SAINTE-SOULLE (17220), 26 rue Chantemerle.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.

Objet : Acquisition de tous biens mobiliers et immobiliers ; administration et la gestion du patrimoine social ; conclusion de baux ; la mise à disposition des immeubles lui appartenant à titre gratuit au profit des associés ; emprunter.

Capital : Mille euros (1 000 €).

Apports en numéraires : 1 000 €.

Gérants : Monsieur Patrick FILLON et Madame Nathalie SANSON, demeurant à SAINTE-SOULLE (17220), 26 rue Chantemerle.

Clause d'agrément préalable de la collectivité des associés pour les cessions de parts.

Immatriculation au RCS de :
LA ROCHELLE.

Pour avis et insertion,
Me CACAUD,
Notaire.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 9 mai 2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à Responsabilité Limitée (à associé unique).

Dénomination sociale :
AuréliFormationPro
Siège social : 10 rue de la Misaine, 17540 ANGLIERS.

Objet social : La formation professionnelle destinée aux adultes dans tous domaines liés :

- L'électricité,
- Aux habilitations électriques (HO, BO, HOV, BS, BE),
- Aux manoeuvres (BP, BC, BR, B1V, B2, B2V, H1V, H2V, BE (essai, mesure et vérification),
- Aux incendies,
- La sécurité au travail,
- Et formation SST, AIPR.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Capital social : 1 000 €.

Gérance : Monsieur Aurélien SASSIER, demeurant 10 rue de la Misaine, 17540 ANGLIERS, assure la gérance.

Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Pour avis,
La Gérance.

Maître Patrick LAVAUD
91 Cours National - 17100 SAINTES
Tél. 05.46.74.94.66

LES PETITS

Société par Actions Simplifiée
En liquidation
Au capital de 1 500 €
Siège social :
110 avenue de Pontailac
17200 ROYAN
RCS SAINTES 898 474 002

Aux termes des décisions de l'associée unique en date du 7 mai 2025, Madame Katia MONTEAUD, demeurant 1 rue des Loges, 17600 SAUJON, en sa qualité de liquidateur, a établi les comptes de liquidation et prononcé la clôture de la liquidation.

Les comptes de liquidation sont déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de SAINTES.

Mention sera faite au RCS de SAINTES.
Pour avis.

**CESSION**
DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Maître Ronald CHEVALIER, Notaire titulaire de l'Office notarial de PLOUFRAGAN, 5 avenue de Bretagne, le 22 avril 2025, enregistré à SAINT-BRIEUC, le 7 mai 2025, 2025N, n°1139,

A été cédé un fonds de commerce par :

La société dénommée **DBILE**, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000) 60 rue Saint Nicolas, identifiée au SIREN sous le n° 810 792 242 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE,

A : La société dénommée **L'ANTÉ**, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000) 60 rue Saint-Nicolas, identifiée au SIREN sous le n° 942 692 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Désignation du fonds : Fonds de commerce de débit de boisson, cave, vin à emporter, restaurant sis à LA ROCHELLE (17000) 58 et 60 rue Saint Nicolas, connu sous le nom commercial «La Scie Rose».

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de deux cent cinquante mille euros (250 000 €).

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en date des insertions prévues par la loi, chez Maître Christine BRUNET, Notaire à LA ROCHELLE (17000), 19 rue Gargoulleau, où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,
Le Notaire.

LES TAMARIS

Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 172 785 €
Siège social :
5 rue des Iles Grenadines
17410 ST-MARTIN DE RÉ
RCS LA ROCHELLE 419 730 957

Par décisions unanimes du 10 décembre 2024, les associés ont pris acte du décès de Monsieur Philippe HILLAIRET intervenu le 16 avril 2024 et ont décidé de ne pas procéder à son remplacement.

Pour avis,
La Gérance.



Communauté d'agglomération de La Rochelle

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique unique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'agglomération de La Rochelle

Par arrêté en date du 12 mai 2025, le président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

L'enquête publique se déroulera : Du mercredi 4 juin 2025 à 9 h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h.

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 :

M. Géralde BRAUD en qualité de président de la commission d'enquête,

Monsieur Jean-Yves CARON en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,

M. Philippe KLETZEL en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,

M^{me} Françoise MAUBERT en qualité de membre 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 de modification de droit commun n° 2 du PLUi et son résumé non technique, 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 des 28 mairies membres de la Communauté d'agglomération 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/modification2-plui>

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 9 h à 12 h 30.

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

Sur les registres papier ouverts à cet effet dans les 28 mairies de la Communauté d'agglomération 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/modification2-plui>

Par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête chargé de l'enquête publique unique portant sur la modification n° 2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées, à l'adresse suivante : Communauté d'agglomération de La Rochelle, direction des études urbaines, 6, rue Saint-Michel, BP 41287, 17086 La Rochelle Cedex 2.

Par courrier électronique à l'adresse suivante : modification2-plui@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.

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues durant la durée de l'enquête, soit du mercredi 4 juin 2025 à 9 h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17 h.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public dans les différents lieux d'enquête publique suivants, aux jours et horaires précisés ci-après :

| Lieux | Permanence de la commission d'enquête |
|---------------------|---------------------------------------|
| MAIRIE D'ANGOULINS | Lundi 23 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE D'AYTRÉ | Mardi 17 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE BOURGNEUF | Vendredi 4 juillet : 9 h-12 h |

| | |
|--|--|
| MAIRIE DE CHATELAILLON-PLAGE | Mardi 10 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE CLAVETTE | Jeudi 5 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE CROIX-CHAPEAU | Mercredi 18 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE DOMPIERRE-SUR-MER | Lundi 16 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE D'ESNANDES | Vendredi 20 juin : 13 h 30-16 h 30 |
| MAIRIE DE LAGORD | Lundi 30 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE LA JARNE | Mercredi 9 juillet : 14 h -17 h |
| MAIRIE DE LA JARRIE | Lundi 23 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE LA ROCHELLE Accueil de tous les services 8, place Jean-Baptiste-Marcet | Mercredi 4 juin : 9 h-12 h - Ouverture Mercredi 18 juin : 14 h-17 h Vendredi 11 juillet : 14 h -17 h - Clôture |
| MAIRIE DE L'HOUMEAU | Samedi 28 juin : 9 h -12 h |
| MAIRIE DE MARSILLY | Vendredi 27 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE MONTROY | Vendredi 4 juillet : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE NIEUL-SUR-MER | Mardi 10 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE PÉRIGNY | Jeudi 3 juillet : 9 h-12h |
| MAIRIE DE PUILBOREAU | Mercredi 11 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE SAINT-CHRISTOPHE | Mardi 24 juin : 8 h-11 h |
| MAIRIE DE SAINT-MÉDARD-D'AUNIS | Vendredi 20 juin : 9 h -12 h |
| MAIRIE DE SAINT-ROGATIEN | Mercredi 11 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-SOULLE | Mercredi 9 juillet : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-VIVIEN | Mardi 17 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE SAINT-XANDRE | Vendredi 27 juin : 14 h-17 h |
| MAIRIE DE SALLES-SUR-MER | Vendredi 11 juillet : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE THAIRE | Lundi 16 juin : 9 h-12 h |
| MAIRIE DE VERINES | Mardi 24 juin : 15 h 30-18 h 30 |
| MAIRIE DE YVES | Jeudi 5 juin : 13 h 30-16 h 30 |

À 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, la modification n° 2 du PLUi éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission sera approuvée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle. La modification du zonage d'assainissement des eaux usées 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 le projet de modification n° 2 du PLUi, tout renseignement peut être obtenu auprès de la direction des études urbaines de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, (05 46 30 35 21). Concernant le projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées, tout renseignement peut être obtenu auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (05 46 30 35 35).



Commune de Bourcefranc-Le Chapus

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En application de l'arrêté municipal du 2 juin 2025 et en application de l'article L 121-17 du code de l'urbanisme, le maire de la commune de Bourcefranc-Le Chapus a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le permis d'aménager n° PA 017 058 24 M0001 déposé par la SARL SPECIALES GILLARDEAU représentée par M. Thierry GILLARDEAU sur un projet de construction d'un parc à poches dans la bande littorale des 100 mètres.

M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné par décision n° E24000155/86 M^{me} Sylvie DANDONNEAU, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroule en mairie du mercredi 25 juin 2025, 9 h, au lundi 28 juillet 2025, 17 h, afin de recueillir l'avis du public. Pendant cette période, le dossier est consultable en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie : de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 00 les lundis, mercredis et jeudis, de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 00 les mardis, de 9 h 00 à 12 h 30 et de 14 h à 16 h les vendredis et de 10 h 00 à 12 h 00 les samedis. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune <http://www.bourcefranc-le-chapus.fr>

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations du public peuvent soit être consignées sur le registre d'enquête, soit adressées à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie - Place Henri Barbusse 17560 Bourcefranc-Le Chapus, ou par voie électronique à urbanisme@bourcefranc-le-chapus.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public en mairie le mercredi 25 juin 2025 de 9 h à 12 h 30 et le lundi 28 juillet 2025 de 14 h à 17 h 00.

À l'expiration de la période d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui transmettra dans les délais réglementaires son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées. Ce rapport sera rendu public par voie dématérialisée sur le site internet de la commune de Bourcefranc-Le Chapus et sur support papier en mairie où ils pourront être consultés pendant une période d'une année.

Après réception du rapport et des conclusions, le Maire de la commune de Bourcefranc-Le Chapus, autoriser ou de refuser la demande de permis d'aménager.

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €



Commune d'Angoulins (17)

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE (AAPC) MARCHÉ PUBLIC DE TRAVAUX

Travaux et mise en oeuvre d'un dispositif de vidéoprotection

Nom de la collectivité : Commune d'Angoulins (17),

Personne à contacter : M. Laurent GEORGE - Directeur Général des Services

Adresse postale : Avenue Commandant Lisiack, 17690 Angoulins

Tel : 05 46 56 80 25 - Email : laurent.george@angoulins.fr

Téléchargement du dossier sur la plate-forme de dématérialisation à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr>

Objet du marché : Travaux et mise en oeuvre d'un dispositif de vidéoprotection.

Nature du marché : marché de travaux.

Délais d'exécution : Le délai plafond est de 15 semaines au maximum pour la tranche ferme.

Conditions de participation : Voir règlement de consultation.

Critères d'attributions

Les critères de jugement des offres seront les suivants :

- Valeur technique appréciée au regard des éléments du mémoire justificatif 60 %

- Analyse et compréhension du projet, description des contraintes et méthodologie d'intervention 20 %,

- Description des fournitures et des matériaux proposés 30 %,

- Pertinence et cohérence du planning prévisionnel d'installation du dispositif de vidéoprotection et délai d'exécution 10 %.

- Prix des prestations 40 %.

Procédure de passation du marché : procédure adaptée.

Date et heure limite de réception des Offres : le vendredi 4 juillet 2025 à 12 h 00.

Instance chargée des recours : Tribunal administratif de Poitiers, 15 rue de Blossac, BP541, 86000 Poitiers.

Date d'envoi à la publication : le 4 juin 2025.

Annonces légales

Vie des sociétés

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Dénomination : SASU LDM 17.

Forme : SAS société en liquidation.

Capital social : 3000 euros.

Siège social : 29 avenue André Malraux, 17250 Pont-l'Abbé-d'Arnould, 880912423 RCS de Saintes.

Aux termes d'une décision en date du 11 avril 2025, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 11 avril 2025.

M. Didier LAVAL DE LA MAJORIE, demeurant 33 rue des Allards, 17250 Pont-l'Abbé-d'Arnould a été nommé liquidateur et lui a conféré les pouvoirs les plus étendus.

Le siège de la liquidation est au siège social, adresse où doit être envoyée la correspondance.

Pour avis,
Le liquidateur.



Hommages et souvenirs

Consultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr
Service client : 05 35 31 29 37

Avis d'obsèques

311521

CHANIER

Stéphane, son fils et Tanja sa compagne ; sa famille, ses amis ; ont la tristesse de vous faire part du décès de

M^{me} Huguette THIERY
née SCHNEIDER,

La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi 6 juin 2025, à 15 heures au temple de Saintes, suivie de l'inhumation au cimetière Saint-Vivien de cette même commune. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PFG Services funéraires,
60, rue des Rullas, Royan,
tél. 05.46.05.02.14.

311450

TONNAY-CHARENTE

Michel et Laurent ESTRADÉ, ses fils ; Robert BOURDET, son compagnon ; Dimitri, Nicolas, Léa et Antoine, ses petits-enfants ; Tino, Stélio, Liam et Ethan, ses arrière-petits-enfants ont la tristesse de vous faire part du décès de

M^{me} Hélène ESTRADÉ
née DUSSILLOL,

survenu le mercredi 4 juin 2025.

La cérémonie religieuse sera célébrée le mercredi 11 juin 2025, à 10 heures en l'église de Tonnay-Charente suivie d'un recueillement au crématorium de Saintes, à 12h. Le scellement de l'urne aura lieu à 16h, au cimetière de Tonnay-Charente. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine. Vos condoléances sur pf-grandon.fr

PF Grandon, chambres funéraires,
Tonnay-Charente, tel 05.46.87.40.20
St-Jean-d'Angély, Echillais

311511

LA ROCHELLE

M^{me} Jacqueline LE DLUZ
née JAUNET,

accompagnée de ses petits-fils, Yann & Thomas, et Léa, est partie paisiblement à l'âge de 93 ans.

La cérémonie sera célébrée le jeudi 12 juin 2025, à 15 heures en l'église de Fétilly à La Rochelle suivie de l'inhumation au cimetière de Saint Eloi. M^{me} Jacqueline LE DLUZ repose à la chambre funéraire d'Angoulins, salon Boyard. La famille remercie Isabelle et Deborah, ses infirmières, le Docteur CHOUTEAU ainsi que tout le personnel d'Age d'Or. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Roc-Eclerc,
Funérarium Angoulins, tél.
05.46.56.93.13.

Publiez votre annonce légale

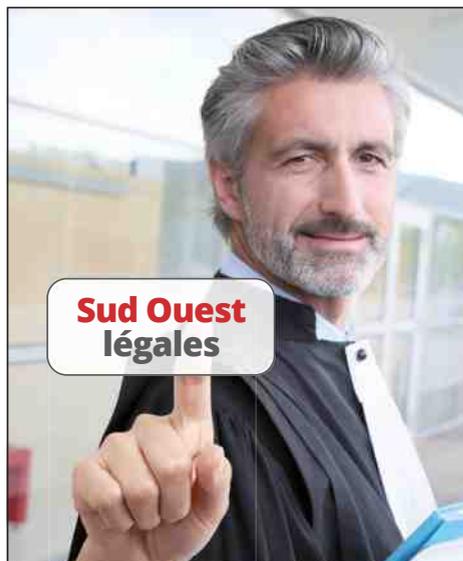
7 jours sur 7 - 24 h sur 24

- 1) Saisissez votre annonce légale via un formulaire
- 2) Visualisez votre avis avant sa parution
- 3) Téléchargez votre attestation de parution

Paiement en ligne sécurisé



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest



Sud Ouest légales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Par arrêté en date du 12 mai 2025, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'enquête publique se déroulera :

Du mercredi 4 juin 2025 à 9h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17h

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 :

- Monsieur Géralde BRAUD en qualité de Président de la commission d'enquête,
- Monsieur Jean-Yves CARON en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,
- Monsieur Philippe KLETZEL en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête,
- Madame Françoise MAUBERT en qualité de membre 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 - 17 086 La Rochelle Cedex 2.

Le dossier d'enquête publique comprend notamment l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi et son résumé non technique, 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 des 28 mairies membres de la Communauté d'Agglomération 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/modification2-plui>

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 dans les 28 mairies de la Communauté d'Agglomération 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/modification2-plui>

Par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête chargé de l'enquête publique unique portant sur la modification n°2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées, à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Direction des Etudes urbaines - 6 rue Saint-Michel - BP 41287 - 17 086 La Rochelle Cedex 2

Par courrier électronique à l'adresse suivante : modification2-plui@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.

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues durant la durée de l'enquête, soit du mercredi 4 juin 2025 à 9h et jusqu'au vendredi 11 juillet 2025 à 17h.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public dans les différents lieux d'enquête publique suivants, aux jours et horaires précisés ci-après :

- MAIRIE D'ANGOULINS : Lundi 23 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE D'AYTRE : Mardi 17 juin : 14h - 17h,
 MAIRIE DE BOURGNEUF : Vendredi 4 juillet : 9h - 12h,
 MAIRIE DE CHATELAILLON-PLAGE : Mardi 10 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE CLAVETTE : Jeudi 5 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE CROIX-CHAPEAU : Mercredi 18 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE DOMPIERRE-SUR-MER : Lundi 16 juin : 14h - 17h,
 MAIRIE D'ESNANDES : Vendredi 20 juin : 13h30 - 16h30,
 MAIRIE DE LAGORD : Lundi 30 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE LA JARNE : Mercredi 9 juillet : 14h - 17h,
 MAIRIE DE LA JARRIE : Lundi 23 juin : 14h - 17h,
 MAIRIE DE LA ROCHELLE, Accueil de tous les services, 8 place Jean Baptiste Marcer : Mercredi 4 juin : 9h - 12h - ouverture - Mercredi 18 juin : 14h - 17h - Vendredi 11 juillet : 14h - 17h - clôture,
 MAIRIE DE L'HOUMEAU : Samedi 28 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE MARSILLY : Vendredi 27 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE MONTROY : Vendredi 4 juillet : 14h - 17h,
 MAIRIE DE NIEUL-SUR-MER : Mardi 10 juin : 14h - 17h,
 MAIRIE DE PERIGNY : Jeudi 3 juillet : 9h - 12h,
 MAIRIE DE PULBOREAU : Mercredi 11 juin : 14h - 17h,
 MAIRIE DE SAINT-CHRISTOPHE : Mardi 24 juin : 8h - 11h,
 MAIRIE DE SAINT-MEDARD D'AUNIS : Vendredi 20 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE SAINT-ROGATIEN : Mercredi 11 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE SAINT-SOULLE : Mercredi 9 juillet : 9h - 12h,
 MAIRIE DE SAINT-VIVIEN : Mardi 17 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE SAINT-XANDRE : Vendredi 27 juin : 14h - 17h,
 MAIRIE DE SALLES-SUR-MER : Vendredi 11 juillet : 9h - 12h,
 MAIRIE DE THAIRE : Lundi 16 juin : 9h - 12h,
 MAIRIE DE VERINES : Mardi 24 juin : 15h30 - 18h30,
 MAIRIE DE YVES : Jeudi 5 juin : 13h30 - 16h30.

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, la modification n° 2 du PLUi éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. La modification du zonage d'assainissement des eaux usées 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 le projet de modification n° 2 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 de modification du zonage d'assainissement des eaux usées, tout renseignement peut être obtenu auprès du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, (05.46.30.35.35).



CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Maître Thomas BARRE, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée «NOT' ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIES» dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133 boulevard André Sautel, titulaire d'un Office notarial à ROYAN (17200), 1 boulevard de Cordouan, avec bureaux annexes à MESCHERS -SURGIRONDE, GEMOZAC et LA TREMBLADE, le 27 mai 2025, a été cédé un fonds de commerce par :

La société dénommée DELICES D'ANTAN, dont le siège est à SAINT-ROMAIN-DE-BENET (17600), 18 rue de Villeneuve, identifiée au SIREN sous le n° 792 122 079 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

A la société dénommée S3P, dont le siège est à LES MATHES (17570), 3 avenue de l'Océan, identifiée au SIREN sous le n° 944 377 597 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Désignation du fonds : fonds de commerce de restaurant, bar, brasserie, pizzeria, glacier sis 3 avenue de l'Océan, la Palmyre 17570 LES MATHES, connu sous le nom commercial L'ADRESSE PAR DELICES D'ANTAN, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de SAINTES, sous le n° 792 122 079.

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de cent soixante-huit mille euros (168 000 €).

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des insertions prévues par la loi, à l'adresse suivante : Office notarial NOT' ATLANTIQUE, 64 boulevard Maréchal Joffre, 17390 LA TREMBLADE, où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,
Le Notaire.

SELARL « OFFICE NOTARIAL DU PALAIS » - Mes Vincent GUILLAUMIN et Nicolas DANGALY - Notaires associés à SAINTES (17100) - 5 place Foch

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Me Nicolas DANGALY, Notaire associé à SAINTES (17100), 5 place Foch, CRPCEN 17114, le 2 juin 2025, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la COMMUNAUTE UNIVERSELLE entre : M. Frédéric Roger Guy SCHNEIDER et Mme Victoire Hélène Cosette Marie-Joséphine LEQUES, dt ensemble à SAINTES (17100), 3 allée du 14 Juillet.

Mariés à la mairie de LA ROCHELLE (17000) le 30 mars 1985 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

En cas de dissolution de la communauté par le décès d'un des époux, il est prévu au

contrat une clause d'attribution intégrale de la communauté au survivant des époux.

Oppositions à adresser s'il y a lieu, dans les trois mois de la date de parution du présent avis, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier auprès de Me Nicolas DANGALY, notaire sus-nommé.

Pour avis,
Me Nicolas DANGALY,
Notaire.

FROM SUD OUEST
89 Quai du Ponant
Port de Pêche de Chef de Baie
17000 LA ROCHELLE

Nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de notre Société aura lieu le jeudi 12 juin 2025 à 15h, à la salle de réunion de la criée de La Rochelle.

En cas de défaut de quorum, une seconde réunion aura lieu le **Jeudi 19 Juin 2025 à 15h à la salle de réunion de la criée de La Rochelle, Port de Chef de Baie.**

Le Conseil d'Administration.

SELARL « OFFICE NOTARIAL DU PALAIS » - Mes Vincent GUILLAUMIN et Nicolas DANGALY - Notaires associés à SAINTES (17100) - 5 place Foch

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Me Nicolas DANGALY, Notaire associé à SAINTES (17100), 5 place Foch, le 27 mai 2025, enregistré au SPFE de SAINTES 1, le 28 mai 2025, dossier 2025 00013899, dossier 1704P04 2025 N 746, a été cédé :

Par la SAS «PETITES PAILLETTES», au capital de 10.000 €, dont le siège est à SAINTES (17100), 30 rue des Fougères, identifiée au SIREN sous le n° 811 954 718 et immatriculée au RCS de SAINTES,

A la SARL «LUX NET CARS», au capital de 5.000 €, dont le siège est à CAIRON (14610), 9 rue des Ormes, identifiée au SIREN sous le n° 877 577 593 et immatriculée au RCS de CAEN,

Un fonds de commerce de station de lavage de véhicules et engins mécaniques exploité à SAINTES (17100), 30 rue des Fougères, connu sous le nom commercial PETITES PAILLETTES, et pour lequel le cédant est immatriculé au RCS de SAINTES sous le n° 811 954 718.

Le cessionnaire est propriétaire du fonds vendu à compter du jour de la signature de l'acte. L'entrée en jouissance a été fixée au jour de la signature.

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de trente-quatre mille six cents euros (34 600 €), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour vingt-sept mille huit cent vingt euros (27 820 €),
- au matériel pour six mille sept cent quatre-vingts euros (6 780 €).

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des insertions prévues par la loi, en l'Office notarial de Me Nicolas DANGALY notaire associé à SAINTES (17100), 5 place Foch, où domicile a été élu à cet effet ainsi que pour la correspondance.

Pour avis,
Me Nicolas DANGALY,
Notaire.

SOCIETE ANONYME COOPERATIVE A PERSONNEL ET CAPITAL VARIABLE DES ACHETEURS DES PRODUITS DE LA PECHE DU CENTRE OUEST ATLANTIQUE
Société Anonyme Coopérative
Siège social : 89 Quai du Ponant
17000 LA ROCHELLE
RCS LA ROCHELLE 443 394 689

Les actionnaires de la société sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle pour le 20 Juin 2025 à 15 heures, à l'Hôtel MERCURE Vieux Port, Quai Louis Prunier, 17000 La Rochelle, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ORDRE DU JOUR
- Lecture du rapport de gestion par le Président,
 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024,
 - Rapport du Commissaire Aux Comptes,
 - Approbation des budgets, cotisations et prestations pour 2025,
 - Point sur le FNCA,
 - Questions diverses

Le droit de participer à l'assemblée est subordonné à l'inscription en compte des actionnaires sur le registre au jour de convocation.

Le Conseil d'Administration.

FAVELA ART TATTOO
Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 1 000 €
Siège social : 13 rue Font de Cherves
17200 ROYAN
Société en cours de formation

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à ROYAN du 21/05/2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à Responsabilité Limitée.

Dénomination sociale : FAVELA ART TATTOO
Siège social : 13 rue Font de Cherves, 17200 ROYAN.

Objet social : Salon de tatouage, piercing, dessins, réalisations de tatouages, réalisations et créations d'oeuvres graphiques sur tous types de support ainsi que leurs ventes ;

Vente de produits de soins pour tatouage et piercing, bijoux et tout autre produit liés à l'activité ;

Vente au détail de prêt à porter, vêtements, maroquinerie, chaussures, accessoires et bijoux.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

Capital social : 1 000 €.
Gérance : M. Denis CARVALHO PEREIRA et Mme Amanda GUIMARAES DA SILVA, demeurant ensemble à LES MATHES (17570), 34 A rue des Carabines.

Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de SAINTES.

Pour avis,
La Gérance.

ANGIAN17
SARL au capital de 10 000 €
Siège social :
7 rue de la Gare
16200 BOURG-CHARENTE
RCS ANGOULEME 944 135 029

Aux termes d'une délibération en date du 20/05/2025, l'AGE a décidé de transférer le siège social au 56 bis rue Pierre Loti, 17200 ROYAN à compter du 20/05/2025, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

La société a été constituée le 07/05/2025 pour une durée de 99 ans et a pour objet : bar, restauration, vente sur place et à emporter, épicerie, snack.

Gérance : M. Denis FRATTER et Mme Emilie FRATTER, demeurant 7 rue de la Gare, 16200 BOURG-CHARENTE. Dépôt légal au RCS de ANGOULEME et de SAINTES.

Pour avis,
La Gérance.

ANNEXE 4

CERTIFICATS AFFICHAGE



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Modification du zonage d'assainissement des eaux usées
Enquête publique

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle certifie que l'arrêté qu'il a pris le 12 mai 2025, prescrivant l'enquête publique à laquelle a été soumis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et l'avis au public ont été affichés :

- aux lieux et places réservés à cet effet,
- sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<http://www.agglo-larochelle.fr>).

à compter du 16 mai 2025 jusqu'au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Rochelle

Le 28/07/25

P. le Président et par délégation

Le Premier Vice-président,

Antoine GRAU



COMMUNE DE ANGOULINS

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de ANGOULINS certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 04/06/25 __ jusqu'au 11/07/25 __ inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Angoulins

Le 11/07/25

Le Maire



Nicolas Nivet

an-Pierre NIVET
Le Maire

COMMUNE DE AYTRE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire ^{Adjoint} de la commune de AYTRE certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 15 mai 2025 jusqu’au 15 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à AYTRE

Le 15 juillet 2025

Le Maire

Pour le Maire
Par délégation
Le Maire Adjoint
Chargé de l’Urbanisme



Pierre CUCHET
Pierre CUCHET

envoyé le 11/07/2025

COMMUNE DE BOURGNEUF

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de BOURGNEUF certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 16/05/2025 jusqu'au 11/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à BOURGNEUF

Le 11/07/2025

Le Maire

Paul-Roland VINCENT
Maire de Bourgneuf



COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Châtelailлон-Plage certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 19 mai 2025 jusqu'au 12 juillet inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Châtelailлон-Plage,

Le 15 juillet 2025

Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Le Maire



15 JUIL. 2025

Régis LEBAS

COMMUNE DE CLAVETTE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de CLAVETTE certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 24/05/2025 jusqu'au 15/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à CLAVETTE

Le 15/07/2025

Le Maire

COMMUNE DE CROIX-CHAPEAU

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Croix-Chapeau certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 20 mai 2025 jusqu'au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Croix-Chapeau,

Le 11 juillet 2025

Le Maire



Patrick BOUFFET

COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Dompiere-sur-mer certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du mercredi 04 juin 2025 jusqu’au vendredi 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Dompiere-sur-Mer

Le 15 juillet 2025

Le Maire



COMMUNE D'Esnandes

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune d'Esnandes certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 4 juin 2025 jusqu'au 11 Juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Esnandes

Le 15/07/2025

Rémi DESPLANTES

Le Maire



COMMUNE DE LAGORD

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de LAGORD certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 19/05/2025 jusqu’au 11/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à LAGORD

Le 11 JUL. 2025

Le Maire
Le Maire



Antoine GRAU

(Handwritten signature of Antoine GRAU)

COMMUNE DE LA JARNE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de la Jarne certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 20 mai 2025 jusqu’au 14 juillet inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à la Jarne

Le 15.07.2025

Le Maire
Vincent COPPOLANI



COMMUNE DE LA JARRIE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de La Jarrrie certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 19/05/2025 jusqu'au 11/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Jarrrie

Le 15/07/2025

Le Maire,

David BARDON



COMMUNE DE La Rochelle

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de La Rochelle certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 06/06/2025 jusqu'au 11/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Rochelle

Le 04/08/25.

Le Maire



Pour le Maire
et par délégation,
La Première Adjointe,

Catherine LEONIDAS

COMMUNE DE L'Houmeau

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de L'Houmeau certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 04 juin 2025 jusqu'au 11 juillet inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à L'HOUMEAU le 15 juillet 2025.

Pour Le Maire

Jean- Luc ALGAY

L'adjoint délégué à
l'urbanisme Raymond ESCOBAR



COMMUNE DE MARSILLY

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de MARSILLY certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 04 juin 2025 jusqu’au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à MARSILLY

Le 15 juillet 2025

Le Maire



Le Maire,
Hervé PINEAU

COMMUNE DE MONTROY

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de MONTROY certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 04/06/25 __ jusqu'au 11/07/25 __ inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à MONTROY __

Le 15/07/25

Le Maire

Le Maire
Viviane
COTTREAU GONZALEZ



COMMUNE DE *Nieul/Mer*

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de *Nieul/Mer* certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du *19 mai 25* jusqu'au *11 juillet 25* inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à *Nieul/Mer*

Le *15 juillet 2025*



L'Adjoint délégué à l'Urbanisme
Patrick PHILBERT

COMMUNE DE PERIGNY

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Périgny certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 19/05/2025 jusqu'au 11/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Périgny

Le 15 juillet 2025

Pour Mme la Maire et par délégation,
Le 2^{ème} adjoint à l'urbanisme durable,
Jean-Jacques SAGOT



COMMUNE DE PUILBOREAU

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de PUILBOREAU certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 05 mai 2025 jusqu’au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Puilboreau

Le 16 juillet 2025

Le Maire
Alain DRAPEAU



COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de ST-CHRISTOPHE certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

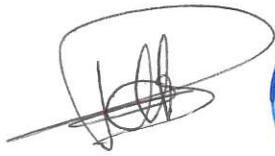
à compter du 19/05/25 jusqu'au 15/07/25 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ST-CHRISTOPHE

Le 15/07/25

Le Maire
Philippe CHABRIER



COMMUNE DE Saint Médard d'Aunis

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de St Médard d'Aunis certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

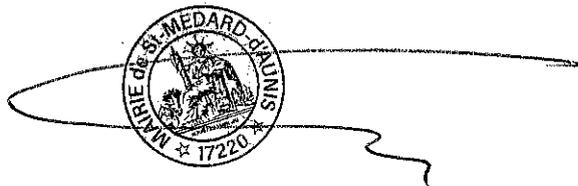
à compter du 22 mai _____ jusqu'au 11 JUIL. 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint Médard d'Aunis

Le 11 JUIL. 2025

Le Maire



EU

COMMUNE DE SAINT-ROGATIEN

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de St Rogatien certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 20/05/2025 jusqu'au 11/07/2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à SAINTE-ROGATIEN

Le 12 JUL. 2025

Le Maire

Le Maire,
Didier LARELLE



A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Larelle', is written over the left side of the seal.

COMMUNE DE SAINTE-SOULLE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Sainte-Soulle certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 04/06/25 jusqu'au 11/07/25 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Sainte-Soulle

Le 11/07/2025

Le Maire



Bertrand AYRAL

COMMUNE DE SAINT-VIVIEN

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Saint-Vivien certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 20 mai 2025 jusqu’au 19 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Vivien

Le 15/07/2025

Par Le Maire et par délégation



Géraldine SAGOT, adjointe au Maire

COMMUNE DE SAINT XANDRE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
Enquête publique

La Maire de la commune de SAINT XANDRE certifie que l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d'affiches dans la commune,

à compter du 3 juin 2025 jusqu'au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à SAINT XANDRE,

Le 15 juillet 2025

La Maire
Evelyne FERRAND



COMMUNE DE SALLES-SUR-MER

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de SALLES-SUR-MER certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 19 mai 2025 jusqu’au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à SALLES-SUR-MER

Le 15 juillet 2025

Le Maire

Chantal SUBRA

The image shows a blue circular official seal of the Commune de Salles-sur-Mer. The seal features a central emblem and the text 'MAIRIE DE SALLES-SUR-MER' around the perimeter. A black ink signature is written across the seal.

COMMUNE DE Thairé

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de Thairé certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 3 juin 2025 jusqu’au 11 juillet 25 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Thairé

Le 15 juillet 2025.

Le Maire



Le Maire,
S. BOURAIN

COMMUNE DE VERINES

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de VERINES certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 19 MAI 2025 jusqu’au 11 JUILLET 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à VERINES
Le 15/07/2025

Le Maire
Line MÉODÉ



COMMUNE DE YVES

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification de droit commun n°2 du plan local d’urbanisme intercommunal
Enquête publique

Le Maire de la commune de YVES certifie que l’avis d’enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (PLUi), ainsi que sur la modification du zonage d’assainissement des eaux usées de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, a été publié par voie d’affiches dans la commune,

à compter du 15 mai 2025 jusqu’au 11 juillet 2025 inclus.

En foi de quoi le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à YVES

Le 15/07/2025

Le Maire



ANNEXE 5

PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE / MÉMOIRE EN RÉPONSE

La Rochelle, le 30/07/2025

Pôle développement urbain
Direction Etudes urbaines
Affaire suivie par
Emilie MONROUX, Assistante d'études
Tél. : 05 46 30 35 14
emilie.monroux@agglo-larochelle.fr

Monsieur Géralde BRAUD
Président de la Commission d'enquête
10, rue de la casse aux prêtres
17300 ROCHEFORT

Objet : Enquête publique unique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi et sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse
Pièce(s) jointe(s) : Mémoire en réponse
Réf : M:\EtuUrb\DOC\CDA\10_PLUI-modif-dt-commun_2\01-procedure\08-enquête publique\PV synthese\Réponse au PVALT_réponse pv ce.docx
Sous couvert de : Bernard HABBOUCHE

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Vous nous avez transmis votre procès-verbal de synthèse des observations relatives à l'enquête publique unique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi et sur la modification du zonage d'assainissement des eaux usées et je vous en remercie.

Conformément à la procédure prévue par le Code de l'environnement (article R. 123-18), vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse produit sur la base de votre document source.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.

P. le Président et par délégation
Le Premier Vice-président,



Antoine GRAU

CHARENTE-MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

PORTANT SUR

- LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
- MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Enquête publique N° E22000000/86

réalisée du 04/06/2025 au 11/07/2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Remis et commenté le vendredi 18 juillet 2025

| Le porteur de projet | La Commission d'enquête | | |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | Géralde BRAUD Pdt Commission | Jean-Yves CARON Membre Commission | Philippe KLETZEL Membre Commission |

SOMMAIRE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

| | |
|--|------------|
| 1. DEROULEMENT GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE. | 3 |
| 2. POINT SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE | 4 |
| 3. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DEPOSEES ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PPA | 7 |
| 3.1. CONTRIBUTIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAE | 7 |
| 3.2. CONTRIBUTIONS DES PPA | 12 |
| 3.3. CONTRIBUTIONS DES COMMUNES | 16 |
| 4. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DEPOSEES ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU PUBLIC | 30 |
| 4.1. THEME 1 : OAP-LR-10 BOULEVARD SAUTEL – LA ROCHELLE | 31 |
| 4.2. THEME 2 : OAP-PB-08 BAILLAC-BEAUSEJOUR - PUILBOREAU | 37 |
| 4.3. THEME 3 : OAP-LG-02 PUY MOU LAGORD | 45 |
| 4.4. THEME 4 : OAP SPATIALISEES HABITAT (AUTRES) | 50 |
| 4.5. THEME 5 : DENSIFICATION | 61 |
| 4.6. THEME 6 : MOBILITES | 66 |
| 4.7. THEME 7 : CONSOMMATION D'ESPACES | 68 |
| 4.8. THEME 8 : ZONAGE | 71 |
| 4.9. THEME 9 : REGLEMENT | 81 |
| 4.10. THEME 10 : EMBLEMES RESERVES | 89 |
| 4.11. THEME 11 : DIVERS | 92 |
| 4.12. THEME 12 : ASSAINISSEMENT | 100 |
| 5. QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE | 101 |

PREAMBULE

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, « après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet, dispose d'un délai de quinze jours pour produire un mémoire de réponses.

1. Déroulement général de l'Enquête Publique.

L'enquête publique a été prescrite sur une durée de 38 jours, du mercredi 04/06/2025 au vendredi 11/07/2025.

Le dossier d'enquête et le registre papier de recueil des observations a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du 04/06/2025 au 11/07/2025 soit une durée de 38 jour consécutive.

Chacun des 3 membres de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public suivant le calendrier établi ci-dessous aux dates et lieu prescrit par l'arrêté communautaire.

Les permanences de St Xandre et de La Jarne ont dû être prolongées d'une heure.

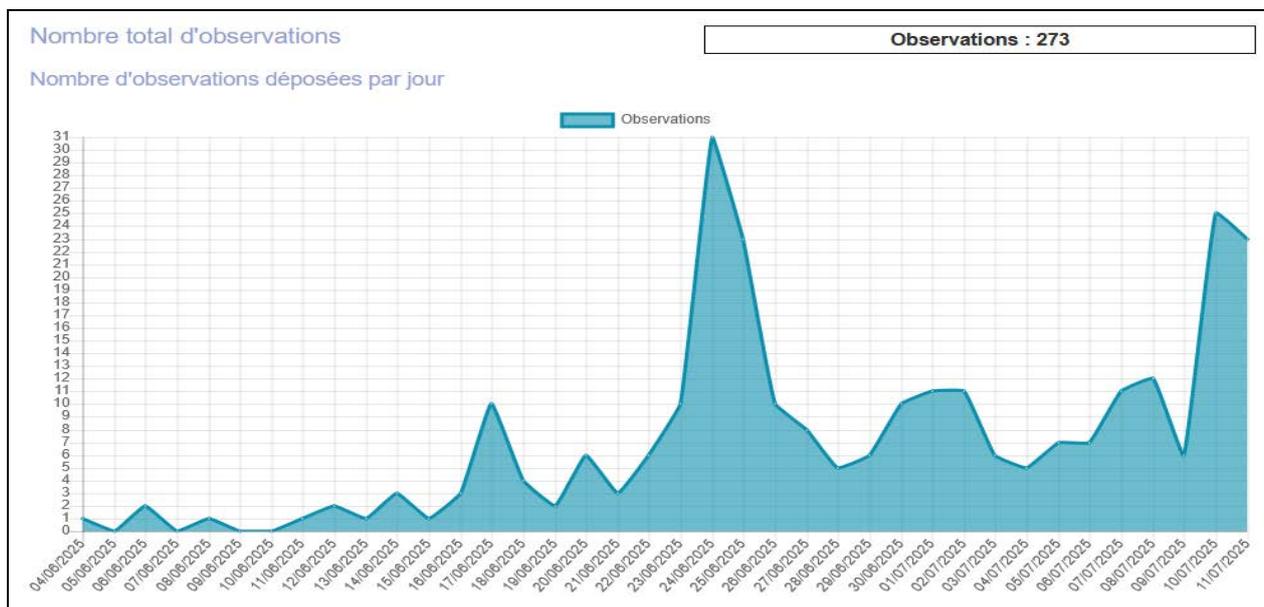
Le climat du déroulement de l'enquête a été serein et aucun incident majeur n'a été relevé.

Points particuliers remarqués.

2. Point sur la participation du public et bilan comptable des observations reçues pendant l'enquête publique

| Communes | Registres papier | | Lettres | Nb Personnes reçues | Registre dématérialisé + Emails |
|----------------------|------------------|----|---------|---------------------|---------------------------------|
| | N° Rgt | | | | |
| CdA La Rochelle | Rp1 | 0 | 66 | | |
| Angoulins | Rp2 | 1 | | 3 | |
| Aytré | Rp3 | 4 | | 4 | |
| Bourgneuf | Rp4 | 0 | | 4 | |
| Châtelailon-Plage | Rp5 | 2 | | 3 | |
| Clavette | Rp6 | 3 | | 5 | |
| Croix Chapeau | Rp7 | 0 | | 2 | |
| Dompierre-sur-Mer | Rp8 | 6 | | 12 | |
| Esnandes | Rp9 | 0 | | 5 | |
| Lagord | Rp10 | 21 | | 25 | |
| La Jarne | Rp11 | 3 | | 7 | |
| La Jarrie | Rp12 | 1 | | 2 | |
| La Rochelle | Rp13 | 4 | | 12 | |
| L'Houmeau | Rp14 | 0 | | 6 | |
| Marsilly | Rp15 | 0 | | 4 | |
| Montroy | Rp16 | 0 | | 2 | |
| Nieul-sur-Mer | Rp17 | 2 | | 3 | |
| Périgny | Rp18 | 1 | | 1 | |
| Puilboreau | Rp19 | 4 | | 4 | |
| Saint-Christophe | Rp20 | 1 | | 1 | |
| Saint-Médard-d'Aunis | Rp21 | 0 | | 3 | |
| Saint-Rogatien | Rp22 | 2 | | 1 | |
| Saint-Vivien | Rp23 | 0 | | 0 | |
| Saint-Xandre | Rp24 | 8 | | 24 | |
| Sainte-Soulle | Rp25 | 1 | | 4 | |
| Salles-sur-Mer | Rp26 | 1 | | 1 | |
| Thairé | Rp27 | 0 | | 1 | |
| Vérines | Rp28 | 0 | | 1 | |
| Yves | Rp29 | 1 | | 1 | |
| Total : | | 66 | 66 | 141 | 273 |

Statistiques de fréquentation relevées sur le registre dématérialisé



| Qualité des contributeurs | | Avis présentés par les observations | |
|---|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Qualité | Nombre d'observations | Type | Nombre d'observations |
| Non renseigné | 101 dont 80 anonyme(s) | Non traité | 0 |
| Particulier | 136 | Neutre | 173 |
| Association | 15 | Positif | 8 |
| Professions Juridiques (Avocat, Notaire...) | 2 | Négatif | 63 |
| Élu | 1 | Hors Sujet | 3 |
| Autre | 3 | Doublon | 26 |
| Entreprise | 14 | | |
| Eco-organisme | 0 | | |
| Organisation professionnelle | 1 | | |

Négatif : l'observation mentionne clairement l'opposition au projet.

Neutre : l'observation exprime des souhaits, lève des questions et ne mentionne pas clairement l'opposition au projet.

Nota : les contributions exprimées sans avis ferme sur le l'ensemble du projet ressortent de demande d'adaptation ponctuelle du projet. Notamment on retrouve les critiques des hauteurs maximums des constructions relatives aux OAP.

Qualité des avis du public

Au bilan 405 contributions sont enregistrées :

- 8 sont favorables au projet (doublons déduits) ;
- 106 sont défavorables (doublons déduits) ;
- 26 sont des doublons.

Dans leur ensemble les avis sont majoritairement attachés à une thématique.

| Thématiques | Avis Négatifs | Avis neutres | Favorables |
|-------------------|---------------|--|------------|
| OAP-LR-10 Sautel | 24 | 96 Portent un avis critique sur les hauteurs de construction, la mauvaise prise en compte du réchauffement climatique, stationnement et circulation, architecture | 3 |
| OAP-LG-02 Puy Mou | 82 | | |
| OAP-PB-08 Baillac | 26 | | |

3. Analyse des contributions déposées et synthèse des observations des PPA

3.1. Contributions de l'Autorité Environnementale MRAé

Avis de la MRAé sur le projet de modification N°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

Décision n°MRAe 2025ANA54 du 28/05/2025

| Remarques de la MRAé | Réponses apportées par la CdA | Réponses complémentaires apportées par la CdA |
|--|--|---|
| 1- La MRAe recommande de présenter plus clairement les objets de la modification n°2, a minima en faisant ressortir plus clairement la hiérarchie des enjeux des différentes évolutions apportées au PLUi. | L'organisation de la présentation sera remaniée afin de faire ressortir plus clairement les enjeux des évolutions apportées. Toutefois, le résumé non technique rappelle d'ores et déjà page 7 dans un tableau synthétique les principaux sujets de la modification et leurs enjeux spatiaux | |
| 2- La MRAe recommande de présenter de façon plus approfondie comment les 2 730 logements créés se répartiront sur le territoire, en expliquant plus précisément la stratégie de densification | Une carte de leur localisation par rapport aux centralités et réseaux de TC et mobilité douce sera ajoutée à la notice explicative. | Un rappel de la stratégie de densification présente dans le PLUi de 2019 sera également fait. |
| 3- La MRAe recommande de justifier l'exhaustivité de l'évaluation environnementale pour chaque objet de la modification n°2, et le cas échéant, de compléter l'analyse | Pour rappel le rapport d'incidence n'a pas pour objet d'analyser les incidences des choix validés lors de l'élaboration du PLUi ou de sa modification de droit commun n°1. Cette procédure ayant été approuvée en juillet 2023. C'est bien l'incidence de l'évolution du plan qui est à développer dans le document. Les modifications analysées comme n'ayant pas d'incidence ou présentant une incidence positive ne sont pas développées. Les modifications et leurs rayons d'applications sont synthétisés page 121 de l'évaluation environnementale | |
| 4- Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de présenter un tableau exhaustif des consommations d'espaces NAF depuis | La consommation des espaces depuis 2020 a été présentée dans la notice explicative page 5 et page 93 du rapport environnemental. Un tableau des | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>2021, des évolutions de la modification n°2 générant de la consommation d'espace et de celles qui les réduisent, par communes, en tenant compte des évolutions des zones 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL</p> | <p>évolutions apportées au zonage (zonages, emplacements réservés) et des surfaces est présent dans le rapport environnemental pages 97, 99 et page 106, un tableau de synthèse récapitulatif peut être ajouté dans le résumé non technique.</p> <p>En outre, seulement un STECAL, parmi tous ceux qui sont créés ou modifiés, implique une consommation d'espace, il s'agit du STECAL Av situé sur la commune de Saint-Xandre et destiné à accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage. Les autres STECAL correspondent à des espaces déjà urbanisés mais classés en zone A.</p> | |
| <p>5- La MRAe recommande de préciser les sources ayant permis de caractériser l'occupation actuelle des terrains (bibliographique, inventaires, etc.). En particulier, elle recommande d'identifier les zones humides également selon le critère floristique, en cohérence avec le Code de l'environnement⁴. Elle recommande de préciser les modalités d'alimentation des zones humides identifiées (ruissellements, remontée de nappes) afin de s'assurer que les mesures ERC envisagées sont pertinentes.</p> | <p>Les zones 2AU qui mutent en zones 1AU sont couvertes par des cultures. Ces habitats occupés par une flore non spontanée, sont considérés comme des habitats dits « pro parte ». Ainsi, seuls les relevés pédologiques permettent de détecter la présence de sols visés par l'arrêté zone humide. Les relevés ont été réalisés aux points bas des parcelles. Selon les données de la cartographie des probabilités de présence seuillée des zones humides (INPN, 2023), les secteurs ne présentent pas de forte probabilité de présence de zones humides.</p> | |
| <p>6- La MRAe s'interroge sur la caractérisation de l'enjeu des sites susmentionnés, qualifié de « moyen » alors que les sites du Moulin de Millon et de Puy Mou sont favorables à la reproduction d'espèces protégées possédant d'après le dossier « un statut de menace élevée ».</p> <p>Site du « Moulin de Millon » Au vu des enjeux écologiques, la MRAe recommande de privilégier l'évitement de l'urbanisation du site du Moulin de Millon, la communauté d'agglomération disposant d'après le dossier d'une réserve de 76 hectares en zone 2AU au sein de laquelle</p> | <p>La réflexion proposée par la MRAE de chercher un autre site dans la réserve foncière ne fonctionne pas. En effet, et bien que la vision portée par le PLUI soit intercommunale, les communes de l'EPCI sont assujetties individuellement à des obligations de production de logements (PLH, loi SRU). La commune de La Jarrie dispose de peu de fonciers urbanisables et ne peut proposer un autre site à ouvrir à l'urbanisation qui puisse être urbanisé à moyen terme et qui soit aussi bien situé par rapport aux centralités et au réseau de transport en commun.</p> | <p>Depuis notre première réponse, des investigations supplémentaires ont été menées en juin sur site dans la partie actuellement non cultivée, les inventaires menés au début de l'étude ne correspondaient pas à une époque favorable et avaient laissé des doutes sur la présence de certaines espèces. Une station très importante d'odonites de Jaubert (estimation de 800 pieds) a été identifiée. La friche est décrite comme une réserve à insectes et source d'alimentation pour l'avifaune. Il est donc proposé d'éviter cette station soit en évitant complètement la parcelle AN 5 en la</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>des sites de moindre enjeu peuvent éventuellement être recherchés.</p> <p>Site de « Puy Mou », Sur le site de « Puy Mou », la MRAe recommande d'étudier une solution alternative d'évitement complet de la zone humide, qui semble envisageable au regard de la situation périphérique de la zone humide sur la zone à urbaniser</p> | <p>Concernant la zone de Puy Mou, secteur agricole en culture céréalière conventionnelle, classée en 1AU au PLUi en vigueur, la modification de droit commun n°2 consiste justement en la réduction notable du périmètre de l'OAP en raison des enjeux avifaunistiques et des zones humides mis en avant lors des investigations réalisées en 2023/2024. La modification de l'OAP dans le cadre de la modification n°2 permet la prise en compte de ces enjeux pour un évitement maximisé.</p> <p>Des investigations complémentaires sont en cours sur la zone humide au sud-ouest pour préciser la nature des sols identifiés comme visés par l'arrêté (de nombreux dépôts de terre ont été réalisés sur cette zone).</p> <p>La création de l'emplacement réservé sur la commune de L'Houmeau assorti d'un changement de zonage (de U à N), permet à la collectivité de préempter ce secteur d'enjeu afin de le valoriser et de le préserver de toute artificialisation, au lieu de le rendre constructible, comme c'était le cas précédemment. L'incidence a donc été considérée comme positive et vue comme un évitement</p> | <p>supprimant de l'OAP, soit en évitant partiellement avec compensation. L'option n'a pas encore terminée d'être étudiée et devra être validée par le comité de pilotage du PLUi.</p> <p>Dans tous les cas, l'OAP sera modifiée pour prendre en compte ces éléments et la station sera indiquée sur le plan de l'OAP. Par conséquent, la surface urbanisable sera réduite ainsi que le nombre de logements produire.</p> |
| <p>7- Site dit de « Basse Varenne » à Saint-Xandre, le dossier précise que les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'ont pas révélé d'enjeu écologique. Le site est en effet une prairie, qui d'après le registre parcellaire graphique de 2022, a été utilisée pour la culture de l'orge. Au vu de la présence d'une zone humide et de parties inondables du fait de phénomènes de remontée de nappes, au vu également de la proximité du site avec un corridor écologique (un fossé situé à 100 mètres</p> | <p>le site dit de "Basse Varenne" est un secteur en agriculture conventionnelle et en prairie artificielle lors des investigations où il n'a pas été relevé d'enjeu écologique. Une zone humide et des zones de remontée de nappes ont été identifiées et évitées. L'OAP prévoit de mener une opération de renaturation de tout l'espace évité. Cela peut être dit dans l'OAP et donc ajouté.</p> <p>La commune ne dispose pas de site alternatif dans ses réserves foncières qui soit aussi proche de la</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>d'après le dossier), la MRAe invite la communauté d'agglomération à étudier le potentiel de renaturation du site, et la possibilité de rechercher un site alternatif de moindre enjeu pour créer des logements au sein de la réserve foncière en zone 2AU</p> | <p>centralité et des transports en commun</p> | |
| <p>8- Le dossier ne fournit aucun élément d'appréciation des enjeux sur le terrain concerné par le projet de centrale photovoltaïque à La Rochelle, lacune à laquelle il convient de remédier.</p> | <p>Projet de centrale photovoltaïque il s'agit d'un dossier privé qui participe à l'atteinte des objectifs de production d'énergie décarbonée définis par le PCAET de l'agglomération. Le projet est finalisé et le permis déposé. Celui-ci a été assorti d'une étude d'impact qui n'a pas montré d'enjeux particuliers. En outre le PLUi ne peut évaluer les projets abandonnés. Puisqu'il s'agit bien de la suppression d'une OAP qui encadrerait un futur projet tertiaire</p> | |
| <p>9- Pour la bonne information du public, la MRAe recommande d'expliquer la répartition des 2 730 logements supplémentaires prévus et des hébergements entre les STEP, et en mettant clairement en regard les volumes d'effluents supplémentaires générés et les capacités résiduelles des équipements d'assainissement</p> | <p>Ce point sera développé sur la base du schéma directeur d'assainissement. On rappelle que celui est modifié en parallèle du PLUI pour intégrer ces évolutions.</p> | <p>Ce tableau est joint en annexe 2 du présent document.</p> |
| <p>10- Ressource en eau potable le dossier affirme, en présentant des projections des besoins à horizon 2030, que le territoire dispose de ressources suffisantes. Le tableau présenté à la page 125 du rapport précise toutefois les besoins estimés sans les mettre en regard avec les volumes pouvant être distribués. En outre, les hypothèses sur l'évolution des besoins (domestiques, liés au tourisme ou aux activités) ne sont pas détaillées. La MRAe recommande de compléter ces informations</p> | <p>L'étude citée (Egis) dans le rapport d'évaluation date des années 2016 et se projetait à 2030. Elle se basait sur la carte d'alimentation en eau potable partagée entre les ressources propres CDA et celles d'Eau 17. Cette situation a depuis évolué. Une étude prospective diligentée par Eau17 en 2024, analyse les besoins et les perspectives, mais ne prend pas en compte les volumes disponibles de l'usine de Coulonges de la CdA qui permettent d'assurer une ressource à court, moyen et long terme, Elle ne peut donc pas être utilisée en l'espèce pour répondre aux interrogations de la MRAE. La disponibilité de la ressource en eau est une préoccupation de tous les instants pour la CdA, et</p> | <p>L'enquête publique a permis à une personne d'évoquer la récente évolution du PLUi de Rennes qui a réglementé la taille des piscines afin de préserver la ressource en eau. Ce point sera abordé avec les services de l'eau pluviale et débattu par le comité de pilotage du PLUi.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>les actions suivantes sont d'ores-et-déjà menées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestion de la sobriété, actions de sensibilisation auprès des partenaires institutionnels et de la communication grand public ; – Programme de recherche de fuites et de renouvellement du patrimoine ; – Tarification incitative, qui sera complétée par une tarification saisonnière avec le renouvellement complet du parc de compteurs pour permettre la télérelève dans les 3 ans à venir. La télérelève permettra aussi de supprimer le risque de fuite après compteur chez les usagers. – Développement de la réutilisation des eaux usées traitées et plus largement des eaux non conventionnelles (pour l'arrosage des espaces verts, du nettoyage de voirie...). <p>La CdA a inscrit une baisse de consommation de 10% dans les objectifs du programme TETE (Territoire engagé pour la Transition Ecologique), à échéance de 2030 (par rapport à 2022), en tenant compte de l'évolution démographique du territoire. Elle participe à deux PTGE (Curé et Charente).</p> <p>Enfin, la CdA a acté la création d'une réserve d'eau brute pour se prémunir des risques de pollution accidentelle ou de la remontée, au droit de la prise d'eau de l'usine de Coulonges, du bouchon vaseux et de la salinité à l'amont du barrage de Saint Savinien, phénomène qui pourrait survenir à l'occasion des grandes marées en août et septembre. Cette réserve aura un volume de 300 000 m³, correspondant à 10 jours de production à capacité nominale. Sa mise en service devrait intervenir en 2029.</p> <p>Toutes ces données seront analysées dans le cadre du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|---|--|--|
| | <p>Potable que la CdA vient d'engager et qui devrait aboutir à l'automne 2025.</p> <p>Ce n'est qu'à l'issue de cette étude que les demandes et recommandations de la MRAE pourront trouver une réponse.</p> | |
| <p>Incidences sur les activités humaines 11- Le dossier met en avant les incidences positives de la modification n°2 sur les déplacements. Une carte étaie cette assertion s'agissant des OAP créées. Il aurait été pertinent d'ajouter sur cette carte les OAP modifiées</p> | <p>Les éléments demandés seront portés dans la carte Page 10 du Rapport de présentation - Résumé non technique.</p> | |

3.2. Contributions des PPA

| PPA | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|--------------------------|---|--|
| Préfecture 17 | Pas de réponse enregistrée | / |
| DDTM | Le dossier n'appelle pas d'observation particulière | / |
| Conseil Régional NA | Pas de réponse enregistrée | / |
| Conseil Départemental 17 | <p>Avis Favorable</p> <p>La direction juridique de Département sollicite la possibilité de modifier le zonage de la parcelle CE508 située au 45 avenue Aristide Briand à La Rochelle actuellement propriété du Département.</p> <p>Cette demande s'inscrit dans une démarche visant à répondre aux objectifs de production de logements. Il serait opportun de reconsidérer l'affectation de la partie du terrain nu de cette parcelle pour permettre des constructions à usage d'habitat. Le zonage actuel en UE ne le permet pas.</p> | <p>Cette demande ne sera pas prise en compte car les emprises concernées sont soumises à un régime de protection tant au niveau de la ZPPAUP que du PLUi (Espace vert protégé) qui ne peut pas être modifié par la présente modification.</p> <p>Ce sujet pourra être réabordé au moment de la révision du PLUi.</p> |
| CCI | <p>Pas d'avis clairement exprimé mais seulement des rappels</p> <p>✓ La chambre de Commerce et d'Industrie signale l'entrée en vigueur d'une nouvelle obligation réglementaire imposant la création de locaux à vélos pour l'ensemble des bâtiments à usage économique y compris les établissements industriels. Rappel de remarques non prises en compte dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur Chef de Baie : doutes sur la légalité des sous-secteurs UPM et UMPp | <p>Les demandes de reclassement et les choix de zonage contestés ne seront pas modifiés ; les arguments de ce statu quo des zonages ont été développés dans le cadre de la procédure contentieuse en cours entre la CCI et la CDA.</p> |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Secteur des minimes : maintien d'un projet de densification • Secteur Rivauds/aéroport : la CdA maintient en zone A de terrains en zone sud, la Cci souhaite y développer un projet à vocation économique d'où la demande reclassement de cette parcelle. | |
| Chambre Métiers LR | Pas de réponse enregistrée | / |
| CDPENAF | <p>Avis simple favorable au titre de l'article L.122-1-1 du code rural et de la pêche</p> <p>Avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme</p> <p>Préconisations liées principalement au manque de précisions relatives aux surfaces consommées et aux constructions de logements.</p> <p>Plus précisément on peut noter des rappels de données concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ouverture à l'urbanisation ✓ Le déclassement de surfaces destinées à l'urbanisation (zones 2AU) ✓ 7 STECAL pour lesquelles les surfaces ne sont pas précisées ✓ Modifications supplémentaires du règlement nécessaires pour une meilleure compréhension ✓ <i>Attire l'attention de réception hors délai de projets reçus après l'envoi auprès des PPA de la modification No2 du PLUi</i> | <p>Les réponses aux remarques de la CDPENAF étant liées à celles apportées à la chambre d'agriculture, se reporter au point suivant.</p> <p>La CDPENAF n'ayant pu instruire les demandes survenues lors des demandes des autres PPA, les demandes exprimées de nouveaux STECAL ne pourront être étudiées dans la présente modification et cela nécessitera une évolution ultérieure du PLUi.</p> |
| Chambre Agriculture 17 | <p>Avis défavorable</p> <p>1 - Ouvertures à l'urbanisation des secteurs 2AU (17ha) :</p> <p>L'analyse de la consommation foncière mentionne que parmi les 93 ha ouverts à l'urbanisation, 77 ha sont en cours d'études ou concernés par des permis d'aménager accordés. Afin de qualifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, des précisions sur les surfaces des projets en cours d'étude situés dans cette zone et leur état d'avancement semblent nécessaires.</p> <p>Ces projets représentent 82% de la surface déjà ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Conscient que la réalisation des projets se fait sur un temps long (4 à 5 ans comme cela a été précisé en CDPENAF), il nous semble que l'ouverture de nouvelles zones soit 45 ha (17ha par le projet de modification n°2 et 28 ha par la modification n°1) sont conséquentes alors qu'il subsiste un potentiel dont la temporalité de réalisation n'est pas précisée. L'ouverture des nouvelles zones présentées par l'actuel projet nécessite d'être</p> | <p>1/ Sur ce point, un tableau inventoriant l'ensemble des zones 1AU et 2AU et leur état d'activation est joint à la présente en annexes 3 et 4.</p> <p>2/ La temporalité des aménagements est précisée dans le tableau présentant l'échéance d'ouverture à l'urbanisation qui se trouve dans le dossier présentant les OAP (page 9 et 10 de la pièce .3.2.1 par exemple) et également dans la justification des choix (même tableau dans un chapitre dédié page 25). Il est difficile d'être plus précis dans ces échéances, celles-ci n'étant pas contrôlées par la collectivité mais liées à l'avancement de procédures portées par de nombreux acteurs privés et connaissant divers</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>précisée par rapport aux potentiels constructibles restants.</p> <p>2 - Emplacements réservés : Nous notons la création d'emplacements réservés (pour la création de cheminements doux, d'aménagements paysagers, de défense incendie ...) sur des espaces agricoles et naturels qui conduisent à la consommation de 4 ha 77. Il nous semble nécessaire de les prendre en compte dans la consommation foncière au même titre que l'ouverture de zones 2AU, bien que la réglementation ne l'indique pas, mais cela permettrait de mesurer réellement les effets sur les espaces agricoles.</p> <p>3 - Création de STECAL : Nous n'avons pas de remarques sur ces créations à l'exception du STECAL Av pour l'aire d'accueil des gens du voyage qui s'implante sur un espace agricole. Nous ne remettons pas en cause le besoin de ces surfaces mais souhaitons que ces aménagements s'implantent en priorité sur des espaces sous maîtrise foncière des collectivités locales. L'analyse de ce foncier nous semble à présenter dans le projet de modification afin de justifier le choix de localisation. Le bilan de la consommation foncière du projet de modification est donc de 22 ha 07 d'espaces agricoles et naturels (17 ha de zone 2AU modifiée en 1AU urbanisable immédiatement, 4 ha 77 d'emplacements réservés et 0 ha 3 d'aire d'accueil de gens du voyage). Nous notons que 19 ha 40 de zones 2AU sont reclassés en zone A. Cependant, aujourd'hui, ces secteurs sont exploités par des entreprises agricoles. Il ne s'agit donc pas pour nous d'un retour à l'agriculture puisque ce sont toujours des espaces agricoles. Selon le site « mon diagnostic artificialisation », la consommation foncière moyenne annuelle depuis 2020 est de 28 ha 92, alors que le rapport d'incidence en page 92 mentionne une moyenne de 22 ha. Ce différentiel est important dans l'évolution de la consommation. En conséquence, il questionne sur ces évolutions et les modalités d'appréciation de la consommation foncière qui nous semblent à préciser.</p> | <p>aléas dans leur progression (temps de l'acquisition foncière, temps des « études, inventaires, recours, crise de l'immobilier, etc). Les seules échéances connues sont celles qui sont maîtrisées dans le cadre des ZAC en cours et en voie de finalisation, comme celle de Dompierre-sur-mer et celle de l'Houmeau.</p> <p>2/ La surface des emplacements réservés sera ajoutée au rapport à la notice explicative. Il s'agira d'une surface indicative car un emplacement réservé n'est qu'un outil pour mener des acquisitions foncières qui se réalisent en tout ou partie, voire pas.</p> <p>La Chambre cite « mon diagnostic artificialisation » qui a été utilisé <u>également</u> par la CDA pour produire le diagramme page 4 de la Justification des choix, à partir des mêmes données du Cerema (fichiers fonciers).</p> <p>Le chiffre indiqué dans le rapport d'incidence est produit à partir d'une analyse interne de la réelle consommation d'espace, la méthode du Cerema se basant sur les unités foncières, ce qui a tendance à maximiser la consommation réelle. Ce chiffre sera adapté.</p> <p>En effet, l'appréciation de la consommation foncière doit être faite selon la même méthode, par tous les acteurs, sur de longues périodes. Pour les prochaines années à venir elle sera basée désormais sur l'OCS GE 2024, mais dont les millésimes ne sont pas disponibles pour analyser la consommation passée et qui n'est pas non plus disponible chaque année (que tous les 4 ans). La CDA se voit donc contrainte de faire des extrapolations à partir d'une combinaison entre photos aériennes et permis de construire</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| | | pour les périodes sans millésime disponible ou d'utiliser les travaux du Cerema dont la méthode est discutable, car maximisante. |
| Comité Régional Conchyliculture | Pas de réponse enregistrée | / |
| Parc Naturel Régional Marais Poitevin | Pas de réponse enregistrée | / |
| Syndicat Mixte La Rochelle Aunis | Avis Favorable sans remarque | / |
| SNCF Réseau | Pas de réponse enregistrée | / |
| CdC Aunis Atlantique | Pas de réponse enregistrée | / |
| CdC Aunis Sud | Pas de réponse enregistrée | / |
| CdA Rochefort Océan | Pas de réponse enregistrée | / |
| CdC Ile de Ré | Aucune observation formulée. | / |
| Agence régionale de santé | Avis favorable à l'intégration anticipée des mesures de protection du captage les Mortiers dans le document d'urbanisme. | / |

3.3. Contributions des Communes

Au bilan des avis des communes :

- 11 communes émettent un avis favorable sans remarque.
- 15 communes émettent un avis favorable assujetti de remarques ou de réserves.
- 2 communes ne portent pas d'avis en s'abstenant.

| Communes | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|-----------|--|---|
| Angoulins | Avis favorable sans commentaire | |
| Aytré | <p>Pas d'avis formel</p> <p><i>La commune émet 9 observations</i> : Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ajout d'une disposition permettant le respect de surface favorable à la nature en cas de projet de division ✓ Création d'un périmètre de mixité fonctionnelle ✓ Limite du nombre d'abris de jardin de moins de 5m2 ✓ Modification de droit commun liée à la problématique des abris de jardin pour des terrains de surface inférieure ou égale à 150 m2 ✓ Demande de clarification des dispositions applicables aux professionnels de santé dans les zones UX et 1AUX ✓ Demande de précisions de la vocation de la zone industrielle spécifique des Cottes Mailles ✓ Modification de l'emplacement at_er_01 ✓ Demande de phasages de certaines OAP Habitat qui sont aujourd'hui difficilement réalisables ✓ Modification en ajoutant pour le secteur de Varaize (zones 2AU) la possibilité de réaliser des équipements comme l'indique la vocation de la zone 2AUX | <p>Point 1 : Cette disposition doit être étudiée.</p> <p>Point 2 : Cette proposition de nouveau secteur de mixité fonctionnelle doit être soumise au prochain Copil PLUi afin de vérifier quelle correspond aux enjeux de protection de l'appareil commercial situé dans le bourg.</p> <p>Point 3 : Cette question sera posée au prochain Copil PLUi pour arbitrage, les abris de jardins sont déjà limités par le calcul du coefficient de biotope et des obligations de pleine terre, sauf pour les terrains inférieurs à 150 m2.</p> <p>Point 4 : Revient à la question N3</p> <p>Point 5 : Une clarification sera réalisée si besoin, le sujet sera abordé au prochain Copil PLUi</p> <p>Point 6 : La modification a décliné la volonté de mise en oeuvre d'une stratégie de l'immobilier d'entreprise. A ce titre l'intitulé de la zone industrielle de Cottes Mailles est maintenu dans un choix de zone UXM, plus mixte que les parcs structurants qui eux sont classés en UX. Le cahier des charges de l'actuelle zone UXe n'a pas été modifié pour ce qui concerne les interdictions des destinations et sous destinations suivantes : industries et ICPE soumis à autorisation ou à enregistrement.</p> <p>Point 7 : La modification de cet Emplacement Réservé (ER) pourra être réalisée en fonction du projet qui sera retenu, dans l'attente d'études.</p> <p>Pont 8 : Une OAP donne des orientations d'aménagements et parfois de phasage. La notion de compatibilité permet de moduler les aménagements. Il est précisé dans certaines OAP qu'une réflexion d'ensemble doit permettre un aménagement</p> |

| | | |
|-------------------|---|--|
| | | <p>cohérent, mais en effet la multiplicité des fonciers dans certains cas rend la réalisation complexe sans phasage. Ce point sera globalement analysé et amélioré dans une prochaine évolution du PLUi.</p> <p>Point 9 : Ces zones 2AU n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 2, il n'est pas possible de changer leur destination.</p> |
| Bourgneuf | Abstention | |
| Châtelailon-Plage | <p>Avis favorable sous réserve</p> <p>• <i>Règlement</i> : La commune prend acte du passage de zone 4 en zone 3 de stationnement, lié au changement du réseau de bus ce qui conduit à prendre en compte de nouvelles dispositions règlementaires quant au calcul des besoins en matière de stationnement pour les projets d'urbanisme.</p> <p>La commune précise que la nouvelle règle de calcul ne semble pas opportune générant qu'une seule place de stationnement par logement. Cette règle de calcul est dommageable au regard de son statut de station balnéaire.</p> <p>La commune souhaiterait un nouvel examen de ce point lors de la prochaine révision du document d'urbanisme.</p> | <p>Cette remarque est notée pour un examen lors d'une prochaine évolution du PLUi.</p> |
| Clavette | <p>Avis favorable sous réserve</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Classer en emplacement réservé et espace boisé la Raise Rabeau 2. Limiter les capacités d'urbanisation dans le quadrant sud-ouest de la commune 3. Réduire la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, la plupart situées sous les périmètres des 3 lignes électriques aériennes Haute tension en y limitant les capacités d'urbanisation à l'agrandissement du bâti existant à 20% maximum 4. Ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AB42 derrière l'école et modification de l'OAP Fief Nouveau sur l'espace correspondant à la parcelle AB159 | <p>Point 1 : La demande sera prise en compte.</p> <p>Point 2 : Cette demande se rapporte à la demande 11.</p> <p>Point 3 : Les réductions apportées dans les espaces proches des lignes hautes tensions sont déjà importantes, pour les réduire de nouveau, cela implique un débat en comité de pilotage du PLUi.</p> <p>Point 4 : Cette demande peut être prise en compte, un ER sera défini sur la parcelle AB 42, et l'OAP sera modifiée sur la parcelle AB 159 pour supprimer la notion d'équipement et y permettre de l'habitat.</p> <p>Points 6, 7 et 8 : Cette demande de nouvelles protections peuvent être prises en compte.</p> <p>Point 9 : Le zonage de stationnement a fait l'objet d'une modification dans la présente procédure à cet effet.</p> <p>Point 10 : Cette demande peut être prise en compte.</p> |

| | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 5. Ajout d'une prescription pour la protection d'un tilleul centenaire situé 2 chemin des Billettes parcelle AB161 6. Ajout d'une prescription pour la protection d'un mur en pierres de taille mitoyen situé en limite séparative des 32-34-36 rue du Grand Chemin et limite Ouest des parcelles situées 7-8 Clos de l'Aunis 7. Ajout d'une prescription pour la protection de 2 arbres (cerisier et frêne à feuilles étroites) sur la parcelle AC10 situés le long de la limite séparative de la haie classée à l'ouest des parcelles situées 7 et 8 Clos de l'Aunis 8. Nouvelle OAP à vocation principale d'habitat en extension de l'urbanisation de 3Ha permettant d'y construire 120 logements dont 30% de logement abordable à la propriété. 9. Modification du zonage de stationnement du fait de l'évolution de l'offre de réseau de bus prévue à la rentrée scolaire 2025. 10. Nouvel emplacement réservé pour cheminement piéton et cycle et nouvel espace boisé classé (EBC) le long de la Raise Rabeau <p>Dans le cadre de la procédure de révision des périmètres de protection du captage « Les Mortiers »</p> <p><i>Du fait de la nécessité du renforcement de la protection des captages</i> en cohérence avec la délibération du conseil communautaire du 10 mars 2025 et le PADD du PLUi dans son orientation no 7 « gérer durablement les ressources en eau du territoire... » <u>la commune demande</u> à l'agglomération de prendre en compte ces propositions dans l'attente de l'arrêté préfectoral instaurant les nouveaux périmètres de protection et leurs servitudes</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Classer en emplacement réservé et espace boisé la Raise Rabeau ✓ Limiter les capacités d'urbanisation dans le quadrant sud-ouest de la commune ✓ Agrandir la Zone naturelle N sur la surface d'environ 150 Ha pour | <p>Point 11 : Cette demande a été relayée par l'ARS et FNE 17 et consistera à appliquer les recommandations de l'hydrogéologue, à savoir, un zonage N sur le périmètre de captage rapproché, une réduction des constructibilités dans les zones U dans le périmètre de captage rapproché.</p> |
|--|---|

| | | |
|------------------|---|--|
| | respecter le périmètre de protection rapproché futur (captage des Mortiers) | |
| Croix Chapeau | Avis favorable sans remarque | / |
| Dompierre | Avis favorable avec réserves 1) La commune demande le retrait de la référence à une haie protégée, localisée chemin de la Moinerie à Bellecroix ; cette dernière ne correspond à aucune réalité physique ; 2) La superficie indiquée pour l'OAP Galland-Hirondelles n'est pas de 0.4 ha mais de 1.03 ha. Il convient de rectifier. | L'erreur matérielle sera vérifiée et corrigée le cas échéant. L'erreur sera corrigée. |
| Esnandes | Avis favorable sans remarque | / |
| Lagord | Avis favorables sous réserves Modifications ou observations de la commune à intégrer au projet <ul style="list-style-type: none"> • OAP : OAP Puy-Mou (Document 3-2-5 : OAP spatialisées – secteur d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rappel des grandes lignes d'adaptation du projet urbain en fonction des études futures qui seront réalisées ✓ Le périmètre de l'OAP doit reprendre le périmètre de l'ancienne zone 1AU02 actuellement en vigueur ✓ Interrogations sur la faisabilité réelle de la construction du Centre Technique Municipal, demande de modification de l'OAP, flexibilité souhaitée pour son implantation. ✓ Points à modifier dans la rédaction de l'OAP concernant la cartographie ainsi que des § dédiés au CTM • OAP : OAP des Gonthières <ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégrer le site de l'emprise entre gendarmerie et maison des syndicats destinée au stationnement ✓ Limiter la hauteur des constructions à R+1 pour des raisons de sécurité/sûreté • Règlement : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Demande à ce que le règlement autorise l'implantation de portail en retrait | <p>- Puy Mou : L'OAP sera retravaillé pour permettre une implantation plus flexible d'un équipement public type CTM au sein du périmètre de l'OAP sans le localiser précisément avec un hachurage dédié. La rédaction du texte sera également améliorée pour différencier les obligations concernant les constructions de logements et celles pour l'équipement public. Les 3 parcelles anciennement en zone 1AUO-2 qui ont rebasculé en zone A dans le projet seront bien maintenues en zone constructible et intégrées à l'OAP de secteur d'aménagement. L'OAP sera donc redessinée et complétée en ce sens.</p> <p>- OAP des Gonthières : le périmètre de l'OAP sera modifié pour prendre en compte le terrain dédié aux places de stationnement du projet.</p> <p>- Modèle second rang : cette proposition sera étudiée pour un assouplissement et nécessite un arbitrage en Comité de pilotage du PLUi car s'applique sur l'ensemble de la CdA.</p> <p>- L'emplacement réservé ER_lg_05 sera positionné au bon endroit.</p> <p>- Le périmètre du zonage UM3 sur la parcelle ZB127 sera redessiné.</p> |

| | | |
|----------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Modification de l'emplacement réservé ER Ig 05 ✓ Modification du zonage de UE à UM3 sur la parcelle ZB 127 ✓ S'assurer de la cohérence de l'agrandissement de la zone Av au sud de la rocade avec le schéma départemental des gens du voyage ✓ Ajouts d'emplacements réservés pour le projet de vélo-rocade (passerelle...) ✓ Erreurs matérielles sur une parcelle une inversion de schémas dans le rapport environnemental | <p>- L'aménagement de terrains familiaux permet de répondre aux exigences de la commune de Lagord concernant l'accueil des gens du voyage comme identifié dans le Schéma Département d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2030 approuvé en 2024.</p> <p>- Demande d'ajout d'emplacements réservés (ER) pour la Vélorcade : Il est prévu d'intégrer au plan de zonage du PLUi l'ensemble des tracés en une seule fois. Pour l'instant, les études ne sont pas terminées sur la totalité des tracés et non pas été croisés avec les protections environnementales qui pourraient les concerner. Les ER seront donc intégrés lors d'une prochaine évolution du PLUi.</p> <p>- Les erreurs matérielles dans la notice explicative (dénomination parcelle AC 40 et schéma à intervertir) seront corrigées.</p> |
| La Jarne | <p>Avis favorable avec réserves :</p> <p>OAP « La Pierre Levée » de remplacer le paragraphe du point 5. PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE de l'OAP « La Pierre Levée »</p> <p>« Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 40% de logements* locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dont 15% de PLAi au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS au maximum. <p>et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*. »</p> <p>par la phrase :</p> <p>« La programmation de mixité sociale devra se conformer au règlement et PLH en vigueur. »</p> <p>Conformément au projet de rédaction validé par la commune en janvier 2025 et à la modification du PLH en cours.</p> | <p>Ces demandes peuvent être intégrées et seront apportées à l'OAP.</p> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| <p>La Jarrie</p> | <p>Avis favorable avec réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonage : La commune souhaite voir l'ensemble de ses zones urbaines basculer en zone 3bis sur le plan de stationnement pour maintenir le stationnement de 2 places obligatoires en extérieur pour chaque logement • Règlement : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Reprendre une phrase d'un article du règlement concernant les « Entrepôts » pour l'appliquer aux logements « le nombre de place de stationnement est réalisé sans gêne ni report sur les voies et accès (quel que soit leur statut) » ✓ La commune suggère une précision concernant l'harmonisation de la nature des clôtures à l'avant des habitations qu'elles soient en limites séparatives ou à l'alignement. • OAP : demande d'approfondissement de l'OAP « Construire Aujourd'hui » à la rubrique Énergie permettant la proposition de solutions thermiques et environnementales en adéquation avec la RE 2020. | <p>Les demandes liées au règlement et au zonage devront être abordées en comité de pilotage du PLUi.</p> <p>La demande concernant l'OAP thématique est trop peu précise, cette OAP a déjà été formulée de manière à être en adéquation avec la RE 2020.</p> |
| <p>La Rochelle</p> | <p>Avis favorable avec réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il est proposé de modifier l'écriture concernant la définition des magasins d'usines qui ne rentrent pas dans la classification « commerce de détail suivant la définition de la sous destination « artisanat et commerce de détail » développée dans le lexique du règlement. Ainsi le terme « surface de l'unité bâtie » pourrait être remplacé par « surface de plancher ». L'écriture serait donc la suivante : « <i>magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit</i> » ; - il conviendrait de modifier l'écriture de l'article 1 des zones | <p>Sous réserve d'arbitrage du comité de pilotage du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette demande sera prise en compte en vue d'améliorer l'application de la règle. - Cette demande sera prise en compte et l'écriture des |

| | |
|--|--|
| <p>concernées en supprimant le terme « <i>regroupement</i> ». L'écriture serait donc la suivante :</p> <p>UX-1 : « <i>Sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, le regroupement de des professionnels de santé</i> » et UXM-1 : « <i>Sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, à l'exception du secteur UXMd, le regroupement de des professionnels de santé</i> ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones UU (+) et 1AUO, une erreur matérielle concernant l'écriture de la norme de recul par rapport à la limite séparative des modèles de catégorie B ne comportant pas d'ouverture pour la zone UU (+) doit être corrigée. L'écriture de la formule écrite dans la notice explicative n'a pas été correctement posée dans le règlement. Ainsi, il conviendrait de corriger l'écriture comme suit : « <i>Toutefois, la marge de recul est au moins égale à $(H-6)/2$ ($(H/2)-6$ avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture</i> » ; - Concernant l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives : il serait nécessaire de généraliser à toutes les zones la disposition « <i>Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.</i> ». Actuellement l'écriture est uniquement proposée dans les zones UD2, UD3, UL1, UU(+)- excepté UU4 ; - La nouvelle disposition concernant les règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les attiques pourrait utilement être généralisée aux autres zones pouvant accueillir des logements collectifs à savoir : UM, UV, 1AUM, 1AUM-1, 1AUV et 1AUV-1. - Dans le lexique, les définitions de « modèles d'insertion et d'implantation », « accès et « voies et emprises publiques » semblent parfois contradictoires. Pour une meilleure compréhension, il serait judicieux de mieux préciser les voies et emprises publiques sur lesquelles s'appliquent les modèles d'implantation et les bandes de constructibilité, ainsi que les conditions pour qu'un accès soit considéré comme une voie. - Concernant le modèle d'implantation « façade en retrait » pour la zone | <p>articles 1 des zones UX et UXM concernées sera modifiée. A titre d'exemple, article UX1: " sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, les professionnels de santé".</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'erreur sera corrigée pour bien indiquer une règle "(H-6)/2". - Cette proposition est pertinente. L'implantation des annexes < ou égale à 4 m ne sera donc plus réglementée dans toutes les zones. - Cette proposition est pertinente. Il s'agit en effet d'un oubli puisque la règle spécifique des attiques doit s'appliquer partout où la hauteur est suffisante pour accueillir des logements collectifs. La règle sera donc étendue aux zones mentionnées. - La rédaction des définitions d'"accès", de "modèles d'implantation" et de "voie ou emprise publique" sera améliorée afin d'apporter une cohérence d'ensemble et éviter les contradictions ou erreur d'interprétation. - Cette proposition d'écriture est pertinente et l'écriture sera |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>UU(+) la norme d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques nécessiterait d'être assouplie pour permettre des reculs plus généreux afin de ne pas impacter des espaces paysagers qui seraient identifiés au PLUI par un statut de protection, un élément végétal par exemple. L'écriture pourrait utilement être complétée par une disposition particulière qui préciserait que <i>« pour l'ensemble des secteurs de la zone UU (+), un recul d'implantation supérieur à 10 mètres peut être autorisé dans le cas de la protection ou du confortement d'espaces verts protégés ou espaces boisés classés en contact de la voie. »</i> ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - En ce qui concerne l'écriture du coefficient de biotope, il semblerait que la règle de bonus en faveur de la plantation d'arbres en compensation d'arbres arrachés produise un effet négatif sur la préservation des arbres existants. Il est proposé que le bonus/ malus soit affiné dans l'objectif de mieux préserver les arbres existants ; - Pour permettre une meilleure préservation de la biodiversité, il est proposé de modifier l'écriture concernant l'aspect extérieur des clôtures développé dans les dispositions d'ordre général du règlement. Ainsi l'écriture pourrait être la suivante : <i>« Un passage au ras du sol de minimum 20 cm de diamètre dans la clôture est obligatoire, dans le respect d'1 passage minimum par longueur de clôture créée ou restaurée. La mise en place de haies sera toutefois favorisée lorsque cela est possible en remplacement des clôtures ». Il est également proposé de modifier l'OAP Construire aujourd'hui pour préciser la demande grâce à la rédaction suivante : « La création de passages au ras du sol de minimum 20 cm de diamètre dans la clôture est obligatoire pour la libre-circulation des hérissons afin de lutter de manière individuelle à l'érosion de la biodiversité. ». L'occasion également de proposer des images de référence. L'OAP Paysage et trame verte et bleue serait quant à elle modifiée à la marge grâce à la rédaction suivante « un espace d'au moins 15 cm entre le sol et le bas de la clôture sera maintenu » au lieu de « 8 cm » préconisé jusqu'à présent.</i> <p>Ajout de la CDA de la Rochelle : Il convient également d'ajouter au</p> | <p>modifiée dans ce sens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement et l'OAP Paysage & Trame verte et bleue seront modifiés sur la partie clôture pour améliorer le passage de la petite faune et ainsi préserver la biodiversité et le déplacement des petits mammifères, comme le hérisson. |
|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>procès-verbal l'oubli de report des trois remarques suivantes qui figurent dans l'avis PPA de la commune et dont les réponses sont données :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La notice explicative, en page 37, expose clairement le choix et la justification de l'évolution du règlement permettant de porter le droit à extension des pharmacies situées en dehors des secteurs de mixité fonctionnelle de 10% à 30% de la surface de vente initiale. Mais cette évolution d'écriture réglementaire n'a pas été reportée dans l'écriture du chapitre 2.3 des dispositions générales du règlement. Il est proposé que cette erreur matérielle soit corrigée et l'article 2 de ce chapitre pourrait donc être complété comme suit : « les commerces* existants pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces de vente initiales à la date d'approbation du PLUi. Pour le cas particulier des pharmacies existantes, elles pourront s'agrandir dans la limite de 30% des surfaces de ventes initiales à la date d'approbation du PLUi pour répondre aux nouvelles obligations conventionnelles et réglementaires et sous réserve que la surface supplémentaire produite ne soit pas une surface de vente (réserves non accessibles, boxes de vaccination, cabines de conseil, soins, téléconsultation...). » - La protection de la trame verte en ville a été complétée par de nouvelles identifications d'espaces verts, d'arbres isolés ou de récentes plantations d'alignement sur le territoire rochelais. Pour permettre une application de la règle cohérente prenant en compte la réalité de terrain, il conviendrait de mieux délimiter ces nouveaux périmètres de protection de façon à ce qu'ils ne se superposent pas avec des constructions ou des voies de circulation existantes. <p>Toujours en lien avec cette volonté de mieux protéger la présence de la nature en ville, il conviendrait de proposer un classement en zone Nr ainsi qu'une nouvelle délimitation d'espace vert protégé sur la partie Nord, non artificialisée et classée sous un statut de zones humides, des parcelles DN 402 et DN 404</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'obligation d'avoir à produire des places de stationnement en structure dans les PRU, bute sur un certain nombre de difficultés opérationnelles. il est donc demandé de modifier cette règle | <ul style="list-style-type: none"> - Cette remarque est justifiée et l'erreur matérielle sera donc corrigée avec le report de l'écriture dans l'article 2 du chapitre 2,3 des dispositions générales. - Les nouvelles protections de la trame verte sur La Rochelle, ajoutées dans le cadre de la présente modification, seront vérifiées et ajustées en tant que de besoin afin de ne pas être en superposition avec des voies de circulations existantes. - Ensuite la demande de protection de la partie Nord des parcelles DN 402 et DN 404 est pertinente et totalement justifiée au regard du statut avérée de zone humide de ces parcelles. L'évolution de zonage en Nr et la protection en EVP seront portées au document. - Une proposition d'écriture de la règle de stationnement, dans le cas spécifique du PRU, sera étudiée et soumise à l'arbitrage du Copil PLUi. |
|--|---|---|

| | | |
|------------|--|---|
| | | |
| L'Houmeau | <p>Avis favorable avec réserve</p> <p>La commune demande de faire passer de zone 3 bis à zone 3 les espaces compris à une distance de 300 mètres de part et d'autre des lignes de bus.</p> | Cette disposition étant conforme aux orientations du PADD, le zonage stationnement passera en zone 3 dans le périmètre des 300 m autour de la ligne de bus. |
| Marsilly | <p>Abstention</p> <p>Marsilly n'est que peu concerné par cette modification.</p> <p>La commune a demandé à plusieurs reprises que les divisions foncières dans le périmètre protégé du clocher classé soient soumises à une déclaration préalable (art L115-3 du code de l'urbanisme). Cet article stipule que le conseil municipal peut délibérer pour instituer son application.</p> | / |
| Montroy | Avis favorable sans remarque. | / |
| Nieul/Mer | <p>Avis favorable avec réserve</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de la commune : ajouter 6 logements à l'OAP du Nalbret. | Le nombre de logements dans l'OAP sera augmenté. |
| Périgny | <p>Avis favorable avec réserves</p> <p>Rectification d'une erreur dans la notice explicative.</p> <p>1- La protection de la haie arborée aux abords du « Biopôle Léa Nature » relève de l'article L.153-123 du code de l'urbanisme et non de l'article cité (L.123.23).</p> <p>2- Protection d'une haie arborée (L123-23 du CU) située à proximité d'autres haies protégées et d'un espace vert protégé.</p> <p>Cette haie présente un intérêt environnemental et paysager et se situe en continuité d'une haie protégée. Il est ainsi souhaité la préserver pour assurer sa pérennité dans le temps.</p> | La correction sera effectuée et la demande de protection de la haie ajoutée au règlement graphique. |
| Puilboreau | <p>Avis favorable avec les réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'OAP La Belle Etoile et y intégrer dans sa totalité la parcelle AC 250. - Simplifier la rédaction de la définition de la véranda en partie D de la fiche 4 de l'OAP thématique « construire aujourd'hui ». - Mettre en cohérence le titre du paragraphe 4.3 de l'OAP secteur | <p>- OAP Belle Etoile : Cette OAP sera maintenue.</p> <p>Il n'est pas nécessaire d'intégrer la partie sud de la parcelle AC 250 dans l'OAP car celle-ci est desservie par un accès sur la rue de la Belle Etoile (et donc la future voie du projet) et le zonage UV1 permet une constructibilité suffisante sur la parcelle.</p> <p>- OAP Construire aujourd'hui et définition de "véranda" : cette</p> |

| | | |
|---------------|--|--|
| | <p>d'aménagement Malemore qui indique la création de 400 logements avec la rédaction de la partie 2.2 concernant la mixité sociale qui indique la création de 380 logements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier la rédaction du paragraphe 4.3 de l'OAP Malemore concernant les besoins en stationnement pour le paragraphe suivant : » Afin de répondre...ratio 0.3) ». - Modifier la rédaction de la partie 1.15 Obligations en termes de gestion des déchets ménagers concernant les maisons individuelles « tout projet de construction ou d'aménagement doit comprendre ... » - Modifier le zonage UXc en UC pour la création d'une aire de camping-cars (environ 3700 m²) sur le parc commercial de Beaulieu. | <p>demande est à étudier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP-PB-09 Malemore : Cette incohérence sera corrigée, l'OAP à secteur d'aménagement (ou dite sans règlement par la CDA), une évolution de l'écriture sera étudiée afin d'atteindre l'objectif souhaité. - Création d'une aire de camping-car : nécessite un arbitrage en Comité de pilotage du PLUi afin de s'assurer que ce secteur soit adapté à ce projet. |
| St Christophe | Avis Favorable sans remarque | / |
| St Médard | Avis favorable sans remarque | / |
| St Rogatien | Avis favorable sans remarque | / |
| St Vivien | <p>Avis favorable</p> <p>Principales modifications spécifiques de la commune intégrées au projet</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ OAP la Grange Sud : ouverture d'une zone 1AUV-1 destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat...et modification de l'OAP afin de revoir la programmation et la densité (30 au lieu de 50) ❖ Rue de l'Ermitage : Reclassement de la zone 1AUV en 1AUV-1 ❖ Nouvelle zone des Bonnevaux : ouverture d'une zone 2AUX ❖ La Ragoterie et le Chemin vert : Ouverture de 2 zones 2AU ❖ Secteur de mixité fonctionnelle : périmètre actuel trop restreint, étendu pour une plus grande latitude d'implantation des commerces dans le centre bourg <p>Autres modifications ou observations de la commune à intégrer au projet</p> <p>Les modifications listées dans la délibération semblent faire partie de la modification No2, vérifié pour l'OAP la Grange Sud. (P31 de la notice explicative et p681 du document OAP Spatialisées Tome 2). À vérifier pour les autres points.</p> | <p>En effet, les demandes effectuées par la commune avant réception de l'avis PPA ont été prises en compte.</p> <p>Par contre, les demandes d'ouvertures de zone 2AUX et 2AU n'ont pas été faites et n'interviennent que dans cet avis PPA.</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| St Xandre | <p>Avis favorable avec réserves</p> <p>OAP-SX-01 Centre Bourg République - Rectifier à la marge le périmètre de l'OAP pour la parcelle AE1257 à diviser qui contient une maison à conserver située hors OAP sur la rue de la République (rectification 35m2). Le zonage de l'OAP est UV1. Cette correction modifie : le schéma d'aménagement de l'OAP et le plan de zonage.</p> <p>OAP-SX-07 Basse Varennes - Rectifier une erreur de rédaction dans l'OAP qui évoque un lotissement créé « autour des années 2000 ». A la place, il convient d'indiquer « autour des années 1970 ». L'un des principaux enjeux est de prendre en compte la présence d'emprises soumises à des risques d'inondations sur le site et de prévenir les risques pour les futures constructions en sauvegardant la zone humide. L'ajout de « secteurs soumis à risques d'inondations » (parcelles ZI35, ZI34, ZI33 fait suite à diverses analyses demandées par la CdA. - Rectifier une erreur de rédaction qui indique « des émergences ponctuelles en R+2 et non en R+1+Attique comme autorisée dans la zone de référence.</p> <p>STECAL At/Ferme des Mottais Demande d'ajout suite à un information récente de la DDTM, le service des études urbaines a informé la mairie de la possibilité de créer un STECAL At sur la ferme des Mottais dans le cadre de la modification de droit commun au lieu d'attendre la révision du PLUi.</p> | <p>- OAP-SX-01 : le périmètre de l'OAP sera redessiné pour coller au périmètre opérationnel d'un futur projet étudié en parallèle. De fait, le plan de zonage sera également corrigé pour suivre le périmètre de l'OAP.</p> <p>- OAP-SX-07 : les deux corrections demandées seront prises en compte.</p> <p>- STECAL At sur la ferme des Mottais : La création d'un nouveau STECAL nécessite un passage devant la CDPENAF. Or la commission n'a pu être saisie au moment de l'envoi du projet de modification aux PPA, puisque cette demande est postérieure. La création de ce STECAL nécessitera une nouvelle évolution du PLUi et ne peut être prise en compte dans la modification n° 2 en cours.</p> |
| Ste Soulle | <p>Avis favorable avec réserves :</p> <p>Zonage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dans le bourg, rue Chantemerle, Passer la parcelle actuellement en ZN1, en emplacement réservé, zone UV1 vers la zone Agricole en raison de la présence d'un fossé. 2. Zone de Cheusse modifier 3 parcelles actuellement en zones At et A, incluant un STECAL sur la zone At en 3 parcelles en zone As. 3. Route de la Gremenaudière reclasser une parcelle actuellement répartie entre 58% en zone UD3 et 42% en zone N entièrement en zone N, pour une meilleure cohérence d'affectation et | <p>Zonage :</p> <p>1 : La création d'un emplacement réservé est possible, mais il s'agira d'expliquer son objet et son bénéficiaire. Le changement de zonage du U vers A ne semble pas pertinent au regard de l'occupation actuelle de la parcelle située au sein d'une zone de lotissement, même si elle permet de desservir la zone agricole adjacente.</p> |

d'environnement proche.

4. Bois de Longueil reclasser les parcelles actuellement en zone N en zone Npa. Des parcelles annexes seront également intégrées en zone Npa afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.
5. Château de la Grimenaudière créer une portion d'environ 3500m² de la parcelle aujourd'hui en zone N et la reclasser en zone Nc, avec la création d'un STECAL sur cette partie.
6. Ecole des Grandes Rivières modifier une partie de la parcelle du zonage UE en zonage UV1.

Emplacement réservé

1. Supprimer l'emplacement réservé actuel proche du stade
2. Dans le Bourg :
 - a) 2 parcelles en emplacement réservé mixité sociale sur l'intégralité de la surface
 - b) Passer une parcelle actuellement en emplacement réservé pour la mixité sociale de 50% à 100% de la surface parcellaire.

Stationnement

1. Passer l'intégralité de la commune de Sainte-Soulle pour les places de stationnement en zone 3 bis au lieu des différentes zones existantes



2 : La modification du STECAL et la création de nouveau STECAL n'est pas autorisée dans la mesure où cette demande n'a pas été notifiée aux PPA et n'a pu être arbitrée par la CDPENAF. En outre, l'association propriétaire s'est exprimée dans l'enquête et n'y est pas favorable. Après approfondissement des études, une évolution ultérieure du PLUi pourra permettre de faire évoluer le zonage sur ce secteur.

3 : Il s'agira de préciser de quelle parcelle il s'agit pour s'assurer de la pertinence du changement de classement.

4 : Le changement de zonage en Npa est envisageable sur la partie aménagée par la commune, et cela a été fait dans le cadre de la présente modification.

5 : Cette demande de STECAL ne peut pas être autorisée puisque non transmise à la CDPENAF. Cf remarque 2.

6 : La demande d'évolution du zonage est possible. Mais cela fait déjà partie des modifications de la présente évolution du PLUi.

Emplacement réservé :

7 : Les évolutions d'emplacements réservés seront reportées au plan de zonage.

| | | |
|------------|--|--|
| | | Stationnement : 8 : La modification de zonage de stationnement sera effectuée. |
| Salles/Mer | Avis favorable sans remarque | / |
| Thairé | Avis favorable sans remarque | / |
| Vérines | Avis favorable avec réserve Reconsidérer l'affectation du secteur défini rue des Saulniers en zone inondable et en zone N. | La commune peut en effet demander à compléter le zonage afin de prendre en compte le risque dont elle a connaissance. L'évolution réglementaire sera effectuée. |
| Yves | Avis favorable sans remarque | / |

4. Analyse des contributions déposées et synthèse des observations et questions du public

Identification des contributions

La commission a identifié chaque contribution selon la règle d'un préfixe relatif au support suivi d'un numéro chronologique :

RP => Registre Papier

RD => Registre Dématérialisé + Courrier électronique intégré

LE => Lettre et courrier postal

Classification des contributions

La commission a classé les contributions suivant le recensement de 10 thématiques :

Thème 1 : OAP-LR-10 Boulevard Sautel – LA ROCHELLE

Thème 2 : OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour – PUILBOREAU

Thème 3 : OAP-LG-02 Puy Mou Lagord

Thème 3 : OAP Spatialisées Habitat (Autres)

Thème 4 : Densification

Thème 5 : Mobilités

Thème 6 : Consommation d'espaces

Thème 7 : Zonage

Thème 8 : Règlement

Thème 9 : Emplacements réservés

Thème 10 : Divers

Thème 11 assainissement

4.1. Thème 1 : OAP-LR-10 Boulevard Sautel – LA ROCHELLE

Concerne 120 observations du RD

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|--|--|---|
| OAP-LR-10 120 obs déposées sur ce thème | <p>OAP-LR-10 Boulevard SAUTEL – LA ROCHELLE</p> <p>L'ensemble de ces contributions sont émises par les habitants des quartiers en relation avec le Boulevard Sautel (St Eloi, Rompsay, Beauregard) et exprime une crainte et un désaccord sur le niveau de densification projetée.</p> <p>Hauteur des constructions Demande en règle générale une limitation des hauteurs avec une hauteur qui serait admise aux alentours des 11m (8 à 14m). Souvent revient une acceptation avec R+3 du côté Sautel et R+1 côté des maisons individuelles. Demande des constructions moins denses et moins hautes.</p> <p>Impact sur la vie résidentielle du quartier Critique l'excessive densification de ce quartier résidentiel. Décrivent un impact sur la vie résidentielle du quartier avec des vis-à-vis en hauteur, une diminution de l'ensoleillement et des nuisances induites par la densification. Détérioration du cadre de vie.</p> <p>Circulation. Il est fait état d'une circulation déjà difficile et des problèmes liés au stationnement qui font déjà l'objet d'une saturation.</p> <p>Mobilités Fait état d'une défaillance déjà existante des transports en communs (nombre de ligne et fréquence de passage). Fait état des voies de circulation déjà inappropriées à la densité existante. Le nombre de places de stationnement associées au projet sont</p> | <p>Dans le quartier de Saint-Éloi, le renouvellement urbain est ciblé prioritairement sur deux secteurs : le boulevard Sautel et le secteur Joffre-Rompsay. Ces secteurs sont inscrits dans des zonages favorisant la densification dans des secteurs propices à une intensification, car très bien situés dans le cœur de l'agglomération, très bien desservis par les transports en commun, avec des opportunités foncières. Cela traduit des choix politiques assumés en faveur d'une intensification urbaine maîtrisée inscrit dans les documents d'urbanisme successifs de la Ville de La Rochelle et de l'Agglomération. Cette orientation permet de concentrer les dynamiques de transformation là où elles sont les plus cohérentes en termes de desserte, de mixité fonctionnelle et de potentiel foncier.</p> <p>Pour rappel, la densification des tissus, n'est pas une option politique mais bel et bien une obligation nationale inscrite dans le code de l'urbanisme. Le PLUi doit être élaboré de manière à être conforme à ces obligations, à celles définies par les documents supérieurs, comme le SCOT et le PLH qui imposent au PLUi des objectifs de production de logement social et des densités (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf).</p> <p>En outre, l'Agglomération s'est donnée comme objectifs d'atteindre le zéro émission carbone d'ici 2040. La préservation des terres agricoles et la réduction des déplacements liés à l'étalement urbain font partie des moyens pour atteindre cet objectif.</p> <p>Ces évolutions, bien que circonscrites, ne sont pas sans effet sur l'identité du quartier dans son ensemble. Il s'agit donc d'en</p> |

| | |
|---|--|
| <p>insuffisantes (moins de 1 par logement).</p> <p>Les espaces de partages de la voie publique (voitures, camions, autocars, vélos, piétons) sont déjà insuffisants.</p> <p>Artificialisation des sols / Réchauffement climatique La crainte de l'artificialisation supplémentaire qui aggrave les conditions de vie induites par le réchauffement climatique. Demande une végétalisation de circonstance et la création d'îlots de fraîcheur en nombre et des zones vertes avec une présence végétale qualitative. Augmentation de la pollution atmosphérique.</p> <p>Densification Il est surprenant que la taille des logements projetés soient des T2 ou T3 pour accueillir qui, des familles ou des résidents touristiques ? La densification augmente les nuisances de voisinage. Retrait au moins de 1,5m des mansardes.</p> <p>Accompagnement sociale de la densification Souhaite que la densification en logements soit accompagnée de la création de services de proximité et de la dynamisation sociale correspondante (commerces, centres médicaux, centres sociaux, espaces de convivialité, espaces collectifs, écoles, collecte des déchets...).</p> <p>Impact paysager et patrimonial Des constructions sans valeur architecturale. L'implantation des nouvelles constructions dégradant les aspects visuels du quartier. Perte d'identité du quartier. Souhaite que le patrimoine existant (quartier identitaire des castors, patrimoine pittoresque...) soit respecté et qu'il puisse exister une cohérence, une harmonisation architecturale.</p> <p>Concertation (RD142, RD36,) Critiques des phases de concertation ayant eu lieu avec un résultat des ateliers de travail n'ayant pas permis d'écouter les participants. Concertation globale n'ayant pas intégrée ou n'ayant pas été faite au niveau des comités de quartier.</p> | <p>accompagner les impacts et de préserver l'équilibre global du tissu urbain. À ce titre, et conformément aux préoccupations exprimées par de nombreux habitants (voir l'ensemble des remarques liées à ce sujet), il est proposé de classer l'ensemble des secteurs pavillonnaires non concernés par les zones de renouvellement dans un nouveau secteur UM1a avec une hauteur maximale déterminée à 11 mètres (R+2), soit l'équivalent d'un étage de moins en termes de volumétrie par rapport à la règle actuelle. Seules des parties de tissu pavillonnaire plus mutables en interface de secteurs déjà plus hauts demeurent en UM1. Il s'agit du secteur à hauteur de la rue Audran qui présente quelques parcelles plus candidates à muter (par exemple les emprises avec des activités artisanales) et de la partie Sud-Ouest de la rue des Sauniers, comprise entre la zone UU1 et le secteur à plan masse, qui n'est pas concernée par des protections patrimoniales de la ZPPAUP. Cette mesure vise à permettre une évolution maîtrisée du bâti – notamment via des surélévations ponctuelles – tout en garantissant une qualité d'habitat durable, avec des hauteurs sous plafond plus généreuses. Une volumétrie de 11 mètres permet ces conditions d'intensification douce que ne permettrait pas une hauteur réduite à 8 mètres. Il s'agit ainsi de concilier la nécessaire adaptation du quartier avec la préservation de son caractère résidentiel. Car si Saint-Éloi, quartier central de La Rochelle, ne peut être entièrement sanctuarisé, son évolution doit rester alors équilibrée et respectueuse de son identité.</p> <p>La taille de logements est volontairement adaptée à la taille des ménages de La Rochelle et leur composition. Il est important de noter que la hausse de population est exclusivement portée par l'excédent migratoire, les personnes qui viennent s'installer à La Rochelle. La majeure partie du gain des habitants se fait proportionnellement plus en 1^{ère} couronne (50 % de la hausse entre 2015 et 2020) et 2^e couronne que dans La Rochelle (23%). Les familles avec enfants sont principalement accueillies en 2^e couronne. La Rochelle est la commune où la part des familles est la plus faible (22,5%) alors que c'est la commune la mieux dotée en équipements scolaires et non dépendante de la voiture pour les déplacements.</p> |
|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>La réglementation relative aux toitures végétalisées est trop imprécise (RD33)</p> | <p>garder le potentiel de mutabilité de ces parcelles afin de constituer une cohérence globale d'intensification du boulevard qui doit accompagner la requalification de ses espaces publics, de sa desserte piétonne, de son accessibilité en transports publics et de son cadre de vie. L'objectif de composer un nouveau front urbain qui marque cette entrée de ville est d'ailleurs traduit dans la nouvelle OAP du boulevard Sautel. Pour ce qui concerne la prise en compte du tissu pavillonnaire existant à l'arrière du front de boulevard : Le règlement de la zone UU(+) permet de façon générale d'imposer des transitions en volume avec le tissu environnant en considérant une régulation de la hauteur en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique le long de laquelle les nouvelles constructions s'implantent ainsi que dans le cas où une zone UU(+) est en contact avec une autre zone à vocation d'habitat. La nouvelle OAP Sautel décrit et illustre les objectifs de transition en volume avec le contexte bâti.</p> <p>Enfin, il est utile de rappeler que la norme de hauteur de R+4 de la zone UU5+ de Sautel n'est possible que sur un maximum de 50% de l'emprise au sol des constructions et les possibles dépassements de hauteur sont autorisés suivant des cas particuliers (exemplarité énergétique, etc.). Pour renforcer cette démarche de prise en compte du voisinage et d'intégration vis à vis du voisinage, la présente modification introduit également des dispositions plus contraignantes pour le recul des étages en attique avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à la limite séparative.</p> <p>Pour l'ensemble des projets sur Sautel, il est prévu des temps de concertation entre les promoteurs, la Ville, les riverains et l'équipe de maîtrise d'œuvre du "plan guide", pilotée par la CDA.</p> <p>Le projet définitif de requalification de boulevard n'est pas finalisé. Les grandes lignes du projet de requalification sont connues mais elles doivent encore être affinées et étudiées techniquement. On sait déjà qu'il y a l'intention de mettre en place un couloir de bus en site propre et que des cheminements piétons et vélos sécurisés seront créés. La volonté est aussi de redonner une place à la nature et de penser les nouveaux espaces publics de manière à favoriser le lien social.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| | | <p>Une définition de "toiture végétalisée" sera rajoutée au lexique, sachant qu'il existe de multiples manières de réaliser une toiture végétalisée.</p> <p>Plusieurs remarques effectuées ne peuvent pas trouver de réponse dans le PLUi et relèvent des compétences de la commune.</p> |
| <p>OAP-LR-10 RD15 / RD8</p> | <p>Mme Lombard / Asso Village Beaugard Ste Anne</p> <p>Demande une requalification de la zone UU1 en UV1 de la zone partant du 2 Bd Sautel (maison Basque) au 21 Bd Sautel (Pizzeria fermée). Les futures constructions de cette bande doivent être pensées en harmonisation avec le quartier des maisons Castors et leurs jardins se trouvant derrière.</p> | <p>Cette demande vient dans la continuité de celles déjà faites dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du PLUi. Sur ce secteur d'entrée Sud du boulevard Sautel, le choix est de maintenir le zonage UU1 afin d'assurer des transitions de formes urbaines avec les tissus de faubourg référencés dans la ZPPAUP (pointe Ouest de l'entrée de Sautel) mais aussi de garder une certaine harmonie dans la perception du profil en travers avec le front en UU5+ de l'autre côté de ce même boulevard Sautel. L'impossibilité de composer un nouveau front urbain sur ce linéaire, qui marque une entrée de ville, à l'articulation entre boulevard et le carrefour de la patte d'oie, qui a lui-même vocation à devenir une place au cœur d'une polarité commerciale, serait en contradiction des principes urbains souhaités par la Ville et la CDA. Le règlement du PLUi a vocation à établir les règles de constructibilités maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant. A ce sujet, l'introduction de l'OAP Sautel permet d'affirmer les ambitions du projet de renouvellement de cette entrée de ville en précisant plus particulièrement les intentions de transition en volume entre futurs programmes bâtis et tissu pavillonnaire existant. Elle vient aussi traduire les orientations qualitatives attendues et plus particulièrement le renforcement de la place du végétal sur l'espace public.</p> <p>L'OAP de Sautel donne un cadre d'objectif pour des projets portés par des opérateurs et servira de base pour les négociations avec ces derniers. L'objectif est de travailler le plus finement possible aux bonnes conditions d'intégration des futurs projets. Dans le cas</p> |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| | | présent, la zone UU1 limite la hauteur des constructions, implantées au-delà de la bande des 20 mètres mesurée depuis la limite du boulevard, à 8 mètres. |
| OAP-LR-10 RD193 | LEFUEL Demande le reclassement de sa parcelle en UV1 au lieu de UU1 actuellement. Elle située en début d'avenue Paul Doumer, elle est classée à part de toutes les autres habitations de cette même rue (UV1), malgré son alignement avec ces autres habitations. Elle n'est située ni sur le boulevard Sautel (UU1), ni sur le boulevard Cognehors (UU1), mais est donc englobée dans le plan de classement des habitations longeant ces boulevards. Est-ce une erreur ? ou un projet et lequel ? | Le classement de cette parcelle est maintenu en UU1 pour permettre une possible mutation qui viendrait autoriser la constitution d'un nouveau front urbain en lien avec l'ambition affichée de requalification de l'espace public de cette entrée du boulevard Sautel, à hauteur du carrefour de la patte d'oie, en vue de constituer une place. Ce classement n'oblige en rien et n'entraîne aucune obligation de vente ou mutation sur la parcelle concernée. |
| OAP-LR-10 RD253 RD254 | OAP-LR-10 Sautel – Association CLAB Comité de Quartier Cognehors - Lafond – Beauregard -Demande que les parcelles CR0044 à CR0054 soient classées en UV1 à la place du UU1 -La grande maison, appelée « la maison basque », possède indéniablement un caractère architectural notable et mériterait une mise en valeur, tout en autorisant un réaménagement avec la création de plusieurs logements à destination des étudiants afin de répondre à très court terme à la forte demande qui est de notoriété publique. - l'appendice de l'OAP « Sautel » en direction du boulevard Cognehors juxtapose des zonages UU5+, UU2, UU1, UV1, UV2, sans aucune justification architecturale ou d'usage et méritait une meilleure cohérence. - En 2022, avaient été annoncés la rédaction d'un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et un Plan Guide comme documents de référence pour définir précisément les caractéristiques devant être respectées. Que sont-ils devenus, pourquoi ne sont-ils pas annexés au PLUi ? - Aucune information n'est indiquée sur le réaménagement du réseau viaire et la végétalisation des espaces publics, les budgets à mobiliser et la chronologie. -Nous demandons donc une mise à jour complète de cet OAP afin que | L'OAP traduit les intentions urbaines et paysagères issues du travail sur le plan guide en concordance avec les attentes exprimées par les habitants. Le CPAUPE n'a pas vocation à être annexé au PLUi, le document décline et précise, à l'échelle des lots privés, les ambitions incarnées par le plan guide. Par ce document, les intentions des différents espaces publics et privés sont transcrites par des textes, des schémas ainsi que des images de référence. Il s'agit de prescriptions qui complètent le PLUi. Pour ce qui concerne la référence à la mention "secteur d'étude à préciser", il n'est pas exact d'écrire que c'est en lieu et place de l'étude préliminaire des espaces publics annoncée. Cette écriture concerne l'emprise du Leclerc qui constitue une surface mutable importante et un potentiel pour un projet d'aménagement spécifique, qui à ce stade de la procédure, n'est pas encore suffisamment défini. |

| | | |
|--|--|--|
| | les aménagements et les prescriptions d'architecture des bâtiments répondent aux objectifs affichés. - remplacer le zonage UU5 par UM1 R+1 max. | |
|--|--|--|

4.2. Thème 2 : OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour - PUILBOREAU

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses de CdA |
|---|---|--|
| OAP-PB-08 RD5, RD45, RD46, RD51, RD52, RD53, RD55, RD59, RD60, RD112, RD170, RD171, RD172, RD189 , RD194, RD233 | <p>Repris de la contribution RD189</p> <p><u>RÉSERVES SUR LE FOND</u></p> <p>1- Absence de justification urbanistique à la densification projetée. Le secteur Baillac–Beauséjour ne présente aucun signe de dégradation urbaine ou de vacances, ni de « <i>verrue urbaine</i> », ni d'état décati justifiant une densification. Ce secteur ne peut en aucun cas être qualifié de « <i>dent creuse</i> » au sens de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, qui la définit la comme une parcelle non bâtie située au sein d'un tissu urbain continu, dont l'usage ou l'implantation d'une construction nouvelle doit contribuer à « remplir » le maillage urbain, dans le respect des orientations du PLUi. Dans notre cas, le secteur Baillac–Beauséjour est lui-même déjà un quartier vivant, pavillonnaire continu et structuré. Il ne s'agit pas d'une parcelle isolée en cœur de tissu bâti, mais d'un ensemble résidentiel établi, arboré et vivant. Le qualifieur de « <i>dent creuse</i> » relèverait d'un abus de qualification juridique. La présente modification ne répond pas aux conditions de « <i>comblement à l'identique</i> », mais à un projet de restructuration urbaine de grande ampleur incompatible avec son état actuel. Si une telle restructuration urbaine peut être débattue, elle doit l'être dans le cadre d'une révision, seule procédure appropriée à un changement de cette ampleur, et non dans le cadre d'une modification de droit commun, qui impose la stabilité des équilibres urbains.</p> <p>2- Incompatibilité manifeste avec l'OAP « Patrimoine bâti et balnéaire ». L'OAP « Patrimoine bâti et balnéaire » couvre majoritairement le</p> | <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées sont régies par les articles R.151-6 à R. 151-8-1 du Code de l'urbanisme. Elles ont vocation à encadrer sur un secteur donné les conditions d'aménagement afin de garantir des qualités architecturales, urbaines et paysagères du futur projet et permettre ainsi une bonne insertion des futures constructions dans leur environnement urbain. Ces OAP assurent donc les conditions d'aménagement et de bonne intégration d'un projet d'ensemble et évite les découpages parcellaires ou projets isolés sans cohérence d'ensemble.</p> <p>Elles ne trouvent pas leur opportunité sur des fonciers abandonnés en friches ou à vendre, mais sur des espaces à potentiel pour un aménagement futur, même si cet aménagement futur doit se réaliser à moyen ou long terme. L'OAP permet d'expliquer ce que la collectivité attend d'un lieu si jamais il devait faire l'objet d'une évolution. Ces évolutions sont bien souvent menées par des opérateurs privés qu'il s'agit d'encadrer.</p> <p>Le projet d'OAP Baillac Beauséjour s'accompagne du changement de zonage de UV2 à UV4 (hauteur sur rue de R+1+attique à R+2 / hauteur en second rang de RDC à R+1) afin d'assurer une faisabilité opérationnelle. L'OAP Baillac Beauséjour s'organise sur 5 parcelles et envisage une nouvelle voirie à double sens qui relie les rues de Baillac et Beauséjour.</p> <p>Très récemment, un projet de professionnels de santé vient de se concrétiser sur les 4 parcelles du nord de l'OAP, neutralisant une</p> |

| | |
|--|---|
| <p>secteur et s'étend largement aux parcelles voisines à l'ouest, au sud et au nord. En effet, à proximité immédiate du côté de la rue de Baillac, du patrimoine bâti, paysager et des éléments de paysages sont à protéger impérativement pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural : parcelle n°1858, banc montoir, mur d'enceinte, ancienne école agricole Gramont, puits, etc. (cf. annexe n°1). Cette protection impose des gabarits limités, le respect de la trame végétale et une intégration architecturale harmonieuse et rigoureuse dans l'environnement existant. Pour rappel, « <i>le projet peut être refusé [...] si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.</i> »</p> <p>Or la modification envisagée avec des immeubles aux hauteurs maximales en R+2, c'est-à-dire environ 12 mètres est en contradiction flagrante avec ces prescriptions impératives. Le projet compromet donc la vocation patrimoniale du site par méconnaissance des orientations du PLUi.</p> <p>3- Risque de rupture urbaine et de vis-à-vis exacerbés avec la zone UV1 adjacente</p> <p>A proximité immédiate du secteur, au sud-est (cf. annexe n°1), les parcelles classées UV1 sont couvertes par les OAP « Patrimoine bâti et balnéaire » et patrimoniales, architecturales et écologiques » (source : Géoportail urbanisme).</p> <p>Elle se caractérisent par une faible densité et des hauteurs limitées avec de nombreuses maisons de plain-pied. L'édification d'un immeuble R+2 à front de rue accentuerait considérablement la rupture d'échelle. Outre l'évidente dégradation esthétique et patrimoniale, ce contraste brutal causerait des vis-à-vis directs et des vues plongeantes sur les jardins et l'intérieur même des habitations existantes, altérant profondément l'intimité résidentielle et le patrimoine bâti.</p> <p>En complément, les mêmes dégradations sont à relever en particulier pour la parcelle n°301, certes UV2 mais limitrophe du projet. En effet, le pavillon est de plain-pied et pourrait avoir des nuisances</p> | <p>emprise de plus de 1510 m² avec l'accès sur la rue de Baillac et remettant ainsi en cause la viabilité et l'utilité de l'OAP. Il ne resterait plus que la parcelle AB 472.</p> <p>La vocation même de l'OAP pour cadrer un aménagement d'ensemble n'a donc plus lieu d'être.</p> <p>Une opération d'intensification urbaine pourra avoir lieu sur cette parcelle sans être pour autant encadrée par une OAP.</p> <p>De même, le changement de zonage pour assurer la sortie opérationnelle de l'OAP n'est plus justifié.</p> <p>Au vu du nouveau contexte urbain, il est décidé de supprimer l'OAP Baillac Beauséjour et de conserver le zonage UV2.</p> |
|--|---|

particulièrement significatives en termes de vis-à-vis plongeant et perte d'ensoleillement, subir un « effet couloir » si des maisons en bande venaient à être construites le long de la propriété comme représenté sur le plan.

4. Omission d'un projet majeur : création d'un centre de bien-être.

Deux parcelles situées au nord du périmètre concerné sont sur le point d'être vendues en vue de la réalisation d'un centre de bien-être (cf. annexe n°1).

Ce projet pourtant majeur est totalement absent dans le dossier soumis à enquête publique. Cette omission empêche l'appréciation complète et appropriée des impacts cumulés du reclassement envisagé et du projet lui-même. En outre, ce projet rend irréalisable la future voie interne qui devait relier les rues de Baillac et Beauséjour, hypothéquant la desserte et la logique d'aménagement du secteur. Dans la perspective d'un passage en UV4, l'importance du centre de bien-être (emprise et volume) pourra être réglementairement revue à la hausse. Donnant directement sur la rue de Baillac, qui se caractérise par l'étroitesse de sa voie et de ses trottoirs ainsi que sa forte fréquentation, ce point d'attention lié à la sécurité routière pourtant essentiel n'apparaît dans aucun document de l'enquête.

5- Analyse des incidences entachée d'erreurs : surestimation de l'artificialisation actuelle des sols et sous-estimation de la destruction d'arbres anciens

Selon l'analyse des incidences, « *le secteur est en grande partie artificialisé* »³. Cette assertion s'oppose frontalement à la présentation du projet qui précise que « *le périmètre de l'OAP couvre donc un terrain très peu bâti avec des dépendances et des espaces verts plantés d'arbres de moyens développements, principalement implantés le long des limites parcellaires* »⁴. » et ne résiste ni aux vues satellitaires (cf. annexe n°3) ni à une étude simple de terrain.

Cette erreur initiale d'appréciation évacue *de facto* les enjeux environnementaux de préservation des sols et de protection de l'arbre en ville.

En effet, plus d'une quinzaine d'arbres anciens de moyen voire grand développement non classés, mais susceptibles de bénéficier d'une

protection légale en raison de leur âge (prescription trentenaire) seront abattus pour l'édification d'immeubles et maisons en bande (cf. annexe n°1). En outre, il est à souligner la présence d'arbres anciens sur les parcelles limitrophes n°300 et n°301 formants haie vive. Leurs ramures débordant sur la zone adjacente pourraient être coupées et leurs racines détruites par les fondations des nouveaux bâtiments.

S'appuyant sur un postulat de départ erroné, l'analyse des incidences affirme que « *la mise en place de l'OAP permet de maintenir un cœur d'îlot qui préserve les arbres existants donc une meilleure prise en compte des éléments végétalisés* » pour justifier et conclure que « *l'incidence est positive* ». Entachée d'erreurs et d'une vacuité évidente, l'analyse est objectivement irrecevable en l'état.

À ce titre, une réévaluation complète de l'incidence environnementale doit être conduite afin de remédier à ces lacunes. Un recensement objectif des arbres anciens en ville à détruire (essence et hauteur) et une estimation de l'artificialisation massive projeté doivent être réalisés afin d'élaborer le cas échéant une séquence ERC pertinente et crédible (Éviter – Réduire – Compenser).

Cette observation s'appuie sur la recommandation de la MRAé de Nouvelle-Aquitaine, demandant que soit « *justifier l'exhaustivité de l'évaluation environnementale pour chaque objet de la modification n°2, et le cas échéant, de compléter l'analyse* ».

6- Superficie surévaluée de 13 % pour une densification intensive et excessive

Après vérification de la superficie de chacune des parcelles à partir de leurs fiches publiées sur la plateforme ministérielle « geoportail-urbanisme », la superficie totale est de 5213 m², soit 0,52 ha au lieu de 0,6 ha annoncé par l'enquête publique. Cette surestimation de 13 % fausse l'appréciation de la densité du projet.

Avec 40 logements répartis sur un secteur de 0,52 ha, la densification réelle atteint environ 77 logements par hectare, un chiffre anormalement élevé pour un quartier pavillonnaire au sud du centre-bourg sans équipements structurants.

À titre de comparaison (annexe n°5), cette densité serait :

- supérieure à celle d'un écoquartier ;
- équivalente à un centre urbain structuré avec équipements et de

certains grands ensembles.

Ces comparaisons mettent en lumière l'ampleur considérable du projet. Des aménagements lourds (voirie élargie, parkings, trame verte requalifiée, études d'ombres et acoustique) pour limiter les nuisances et préserver la qualité de vie s'imposent mais cela n'est évoqué que partiellement voire ignoré dans la présentation du projet.

In fine, il apparaît ici manifestement que le contraste sera très brutal avec le tissu actuel de Puilboreau avec une surcharge des infrastructures locales (voiries, stationnement, réseaux), alors même que les zones UV1/UV2 ceignant le secteur visent explicitement des formes urbaines plus douces et végétalisées.

7. Risque d'effet domino urbanistique

Le reclassement du secteur Baillac–Beauséjour de UV2 à UV4 ne saurait être interprété comme un simple ajustement localisé. En effet, une telle décision créerait un précédent jurisprudentiel et réglementaire pour d'autres secteurs résidentiels de Puilboreau actuellement classés en UV2, incitant à des demandes similaires de densification.

Cet effet d'entraînement compromettrait à terme l'équilibre du tissu urbain de la commune, encore largement pavillonnaire et végétalisé.

Cette observation s'appuie sur la recommandation de la MRAe qui demande que soit « *présenter de façon plus approfondie comment les 2 730 logements créés se répartiront sur le territoire, en expliquant plus précisément la stratégie de densification. Ces éléments faciliteront l'analyse des incidences de la procédure sur l'armature urbaine.*

8- Multiples nuisances avérées pour les riverains.

Cette modification entraînerait des nuisances immédiates, durables et irréversibles pour les riverains :

- réduction notable de la tranquillité résidentielle en raison de la densification ;
- accroissement significatif du trafic routier, particulièrement problématique sur des voiries déjà saturées comme les rues de Beauséjour et Baillac ;
- création de vues plongeantes affectant directement l'intimité des jardins et des pièces d'habitation ;
- ombres portées diminuant l'ensoleillement naturel des propriétés

| | | |
|--------------------------|--|-----------------------|
| | <p>avoisinentes ; - dégradation de l'ambiance paysagère et visuelle d'un quartier jusqu'à présent homogène et préservé.</p> <p><u>RÉSERVES SUR LA FORME</u></p> <p>9- Défaut de mention du dossier Baillac–Beauséjour dans le compte-rendu officiel de la réunion publique du 25 novembre 2024. Le projet n'apparaît pas dans le compte rendu officiel de cette réunion, indiquant une insuffisance grave dans la concertation préalable avec les riverains. Seuls les secteurs de Malemore et de La Fromagère ont été évoqués, omettant toutes informations sur le projet Baillac-Beauséjour pourtant nouveau (cf. annexe n°4).</p> <p>Cette absence de transparence impose l'organisation impérative d'une réunion spécifique permettant une information exhaustive et un débat contradictoire.</p> <p>10- Non-respect potentiel du cadre juridique de la modification de droit commun. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, une modification ne doit ni dénaturer l'économie générale du PLUi ou modifier substantiellement les orientations du PADD, ni porter atteinte aux protections existantes ou engendrer des nuisances importantes. Or, en l'espèce, considérant que les changements envisagés sont structurels, tant en termes de forme urbaine que d'impact paysager, la modification semble manifestement dépasser ces limites réglementaires. La procédure appropriée semble être la révision, non une modification de droit commun, comme le confirme l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme</p> | |
| OAP-PB-08 RP19-03 | <p>RP R19-03 – Contribution Mme GAILLARD Mme Gaillard propriétaire de la propriété située 1 rue Beausejour porte à connaissance qu'elle n'a pas l'intention de se séparer de son bien. Elle fait remarquer que la maison est habitée. Elle déplore ne pas avoir été informée officiellement de la mise en</p> | V. réponse précédente |

| | | |
|----------------|--|-----------------------|
| | OAP de son bien (maison habitée). | |
| OAP-PB-08 | Lettre Avocat au nom Mme BREIL Parcelle ZA431, 432 et 1858 - 10 rue de Baillac | V. réponse précédente |
| RD243 RD245 | <p>Lettre d'avocats portant les demandes de la famille FOLLIOU-BREIL et les constats s'architecture sur les 4 thèmes suivants :</p> <p>1 – Modification N°2 au regard du SCOT et du SRADDET</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au regard des objectifs et orientations tant du SCOT que du SRADDET comme du cadre légal qui impose une réduction de la consommation foncière et la prise en compte de la sensibilité des milieux et des risques naturels, l'augmentation significative de la constructibilité n'est pas accompagnée des études pertinentes permettant d'absorber cette constructibilité sur les sites identifiés. <p>2 - Concertation</p> <p>Modalités d'une concertation réglementaire de l'article L 103-3 du Code de l'urbanisme. Bilan de la concertation n'est pas joint au dossier d'enquête publique, n'apparaît pas dans les pièces consultables en ligne.</p> <p>3-La modification au regard du Code de l'urbanisme</p> <p>La modification n°2 du PLUi ne respecte pas non plus le champ d'application de la modification de droit commun tel que fixé à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme par renvoi à l'article L 153-31 tout allègement des modes d'occupation des sols autorisés au sein d'une zone naturelle constitue, en droit, la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites. Ici, nombre des « adaptations » opérées constituent la levée d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels</p> <p>4- Reprend les points mis en avant par la MRAe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation complémentaire sur la hiérarchie des enjeux des différentes évolutions apportées au PLUi - Présentation de la stratégie de densification du territoire et de répartition des 2730 logements créés. - Justification exhaustivité de l'évaluation environnementale <p>5- carences méthodologiques qui affectent les choix même de</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>l'urbanisation de différents sites, et notamment de ceux concernés par des OAP nouvelles ou modifiées.</p> <p>Evitement de l'urbanisation du Moulin du Million et mise en avant d'une réserve foncière de 76 hectares en zone 2AU mobilisable sur des sites de moindres enjeux. Démarche irrégulière et méthodologie limitée sur l'identification des zones humides à l'échelle du PLUi. OAP (OAP PB-08), alors que ce site est à proximité immédiate d'une zone humide selon l'inventaire sommairement restitué par le projet de modification en cours. Plus largement, la prise en compte des milieux naturels n'assure pas la compatibilité du PLUi en voie de modification, avec le SCOT et le SRADDET, trame verte et bleu très peu qualitative.</p> <p>6 – Création de l'OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour</p> <p>L'OAP vient permettre une compacité de l'urbanisation directement contraires aux objectifs du PADD et à sa transcription par une OAP patrimoniale et la distinction par le PLU d'éléments isolés dignes de protection.</p> <p>L'OAP-PB-08 vient directement compromettre les finalités de l'OAP « Patrimoine Bâti traditionnel et balnéaire » qu'elle vient dénaturer par superposition. Elle vient contredire l'objectif avancé de renforcer la protection des ensembles présentant une valeur patrimoniale.</p> <p>La modification n°2 présente une contradiction avec le déclassement de la zone UV2 en zone UV3 du domaine de Baillac et la création de l'OAP -PB-08 conduits concomitamment.</p> <p>7-Servitudes – Emplacement Réservé</p> <p>Alors que l'emplacement PB-ER n°25 a été logiquement supprimé dans le cadre de la modification n°2 puisqu'il avait pour propos de détruire le mur d'enceinte du manoir de Baillac pour élargir la rue des Oiseaux, il doit être de même décidé la suppression de l'emplacement réservé PB-ER n°26 qui est établi au profit de la commune pour soi-disant procéder à l'entretien du fossé qui traverse la propriété de mes clientes. Il ne saurait être aménagé de « <i>chemin d'entretien de fossé</i> » sur la propriété de mes clientes, alors que la commune de PUILBOREAU peut d'ores et déjà accéder à ce fossé par les parcelles dont elle est propriétaire. A l'inverse, on note que le banc montoir, élément remarquable du domaine de Baillac, ne figure toujours dans aucun document.</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>8- Choix d'urbanisation sur le territoire de PUILBOREAU</p> <p>Contrairement à ce que suggère le dossier mis à l'enquête publique, il n'est pas anodin d'ouvrir à l'urbanisation de vastes zones 2AU qui étaient couvertes d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement (PAPA) en 2019 (Cette absence de restitution sincère d'un choix soit d'urbanisation soit de préservation du secteur Baillac-Malemore à PUILBOREAU avait déjà été remarquée par la précédente enquête en 2019). Ainsi, les parcelles ZA 430, 431 et 432 restent classées en zone UL2. Pourquoi un tel classement alors qu'elles correspondent au parc historique du domaine de Baillac et qu'un classement en zone naturelle s'impose.</p> | |
|--|---|--|

4.3. Thème 3 : OAP-LG-02 Puy Mou Lagord

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par le CdA |
|--|---|--|
| OAP-LG-02 RD207 RD229 RD242 RP10-04 RP10-04-01 RP10-05 RP10-06 RP10-07 RP10-08 RP10-09 | <p>OAP-LG-02 Puy Mou LAGORD</p> <p>Le projet d'implantation de 500 logements, en lisière de la commune, sur une emprise de près de 12ha de terres agricoles actuellement cultivées, à proximité d'une zone pavillonnaire ou les immeubles les plus élevés culminent à R+2 n'est pas raisonnable</p> <p>Hauteur R+2 Max</p> <p>Ne pas déroger à la règle des 25% de logements sociaux (40% prévu)</p> <p>Coût projet supporté par la collectivité</p> <p>M. Barraud et Mme Rainbeaud</p> <p>Association « Agissons pour Lagord »</p> <p>- Indique « un manque de détail et de transparence de cette OAP sans règlement »</p> | <p>Le PLUi met en oeuvre une OAP qui encadre le futur développement du secteur de Puy Mou. Cette opération est justifiée par rapport aux besoins en logement qui ont été définis et validés avec l'Etat dans le cadre d'un document appelé : programme local de l'habitat.</p> <p>La commune de Lagord en tant que commune soumise aux obligations de la loi SRU, disposant actuellement de 19,7% de LLS, doit produire un certain nombre de logements et de logements sociaux chaque année, comme toutes les communes de l'agglomération et en proportion de leur taille, des besoins et de leur proximité aux équipements, services, transports.</p> <p>Lagord est une commune de 1ère couronne, bien desservie par le bus et réseaux cyclables, qui compte deux écoles, un collège, un lycée à proximité immédiate, un centre de formation apprentis (CFA) et le CESI.</p> <p>Une partie des développements définis par le PLH se fait dans des</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>RP10-10 RP10-11 RP10-12 RP10-13 RP10-14 RP10-15 RP10-16 RP10-17 +62 courriers</p> | <ul style="list-style-type: none"> - L'association demande une étude hydrogéologique (suspicion remontée de nappe) et environnementale approfondie (présence d'espèce de grenouille protégée) de la zone de l'OAP Puy Mou avant toute décision d'urbanisation en invoquant le principe de précaution. - Projet trop gigantesque au regard de la surface. <p>-l'arrivée massive de ménages en situation précaire (60% logements sociaux) aura un impact budgétaire sur la commune (CCAS de Lagord déjà en difficulté sera confronté à une demande accrue d'aides sociales sans que les ressources fiscales ne puissent faire face à ces nouveaux besoins.</p> <p>-Infrastructure actuel insuffisant pour pouvoir supporter une densification aussi importante (circulation, stationnement, service...)</p> <p>-nuisances sonores supplémentaires.</p> <p>- crainte d'une dérive similaire au projet « Atlantech » (projet et immeubles restant inachevés).</p> <p>-refus de cette logique de densification extrême qui ne correspond ni aux capacités de la commune, ni aux souhaits des habitants.</p> <p>-résultats de la concertation préalable du 2 juillet et 1^{er} octobre 2024 non pris en compte dans la restitution présentée le 15 octobre 2024.</p> | <p>secteurs déjà urbanisés, à l'intérieur des lotissements, dans des friches, comme à Atlantech ou dans le cadre de nouveaux quartiers en extension comme c'est le cas ici.</p> <p>Pour qu'un terrain soit rendu aménageable il faut que les réseaux et services soient suffisants, c'est le cas en l'espèce.</p> <p>L'OAP à secteur d'aménagement (dite OAP sans règlement par la CDA LR) qui vient encadrer le développement est garante de la réalisation d'un projet harmonieux, bien inséré dans le tissu existant et respectueux de l'environnement.</p> <p>L'OAP à secteur d'aménagement permet de définir des règles strictes comme le nombre de stationnement (qui correspond à la zone 3 du zonage réglementaire du PLUi, le même que dans toute la commune de Lagord – excepté le long de la ligne Illico 2), la hauteur maximale des bâtiments, la proportion de logements sociaux ou la gestion intégrée des eaux pluviales et des règles qui induisent un rapport de compatibilité permettant une souplesse d'appréciation dans un cadre global.</p> <p>Le projet sera réalisé dans le cadre d'une ZAC relevant de la compétence de la CdA La Rochelle, en collaboration avec la commune, garantes de la qualité des aménagements réalisés. La ZAC répond à plusieurs obligations, comme la concertation, une étude d'impact. C'est cette phase de définition du projet opérationnel qui permettra de bien définir les hauteurs, le programme, l'organisation des rues, les conditions d'insertion, etc.</p> <p>En ce qui concerne les densités, elles résultent des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles fixés au niveau national, régional (SRADDET) et local et des objectifs définis par le SCOT approuvé en juillet 2025 (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf). Celles-ci sont des densités habituelles pour des communes de 1^{ère} couronne, urbaines et bien équipées.</p> <p>Le choix de n'ouvrir qu'une partie du site et de reclasser une partie en zone agricole dans cette modification du PLUi par rapport au projet initialement prévu, a permis de réduire à la fois la consommation d'espace et le nombre de logements (initialement 650 logements). En proportion ce projet est bien plus favorable à une optimisation de l'espace car la 1^{ère} couronne permet des densités supérieures à celles possibles dans une commune de 2^e</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>voire 3^e couronne. Cet espace d'extension est le seul actuellement prévu sur le territoire de Lagord. Le projet n'a pas une surface inhabituelle si on le compare aux autres opérations qui se déroulent en ce moment sur le territoire de la 1^{ère} couronne rochelaise et se déroulera en plusieurs étapes comme à Périgny, Puilboreau ou Aytré. La modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale et les inventaires sont décrits dans le rapport environnemental joint à l'enquête. La suspicion évoquée de remontée de nappe ou de grenouille protégée n'a pas été corroborée par les inventaires menés.</p> <p>Hauteur - Morphologie/ A programmation constante, répondant à la fois aux objectifs de programmation production de logements, de minimisation de l'imperméabilisation de sols, de quartier présentant une mixité de type d'habitat et de formes urbaines ainsi que d'une insertion morphologique avec l'existant, l'OAP du PUY-MOU propose la possibilité de réaliser quelques R+3 ponctuels pour se permettre de mieux répartir les hauteurs avec une réduction rdc/R+1 et la forme urbaine en adéquation avec le tissu pavillonnaire existant périphérique à l'Est et au sud de l'opération. Le projet permettra de réaliser des petits collectifs, des logements intermédiaires et des maisons avec des terrains à bâtir.</p> <p>Equipements / L'OAP PUY-MOU prévoit la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat en extension urbaine Nord-Ouest de la commune tout en étant connecté aux équipements et services existants ou à venir. L'école élémentaire vient d'être agrandie et une nouvelle école maternelle est programmée en lien avec cette opération. S'agissant de la capacité des équipements publics pour accueillir cette nouvelle population, des études ont été menées en ce sens et n'identifient pas de problème de capacité dans les années à venir sur les équipements communaux. Etant rappelé que la livraison des logements sur le quartier du Puy-Mou devrait se faire de façon échelonnée sur plusieurs années selon</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>un rythme assez équivalent de ce qui se passe actuellement sur la commune, soit 50 ménages par an, et ce sur une dizaine d'années, temps des études comprises. Ce qui permet à la commune de gérer le besoin en équipements et services.</p> <p>Superstructure / L'OAP PUY-MOU prévoit la réalisation de différents points d'entrées dans le futur quartier pour une meilleure répartition des flux dans le trafic communal. Des aménagements sur les rues périphériques, qui seraient rendus nécessaires, seront réalisés à la charge de l'opération d'aménagement du PUY-MOU. A noter que les voiries existantes sont suffisamment calibrées pour accueillir de nouveaux flux. Dans le cadre du futur projet PUY MOU, l'étude d'impact visera notamment à évaluer les nouveaux flux via une modélisation. L'étude d'impact sera mise à disposition du public lors de la création de la ZAC.</p> <p>Programmation / Ce projet vient répondre à des besoins identifiés dans la politique de l'habitat, c'est à dire permettre d'accueillir des familles dont des familles monoparentales, des jeunes, des étudiants, des personnes âgées qui ont besoin de se loger sur notre territoire. Actuellement un ménage à Lagord est en moyenne composé de 1,9 personne par logement.</p> <p>Toute commune de plus de 3 500 habitants doit atteindre 25% de logements sociaux parmi ses résidences principales. Il existe trois types de logements sociaux permettant de loger les ménages dont le revenu est inférieur à certains plafonds : voir https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16296 . Plus de 60% des ménages de l'agglomération peuvent prétendre à un logement social du fait de leurs revenus. Pour que l'ensemble des communes de l'agglomération soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 atteignent 25% de logements sociaux, il faut produire environ 3 122 logements sociaux. La commune de Lagord compte aujourd'hui 720 logements sociaux,</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>dont 200 chambres étudiantes sur Atlantech, représentant 19,70% de ses résidences principales. La commune est déficitaire au sens de la loi. Ainsi, il lui manque actuellement 194 logements sociaux. Concernant l'OAP Puy Mou II, 40% de logements sociaux sont attendus permettant ainsi à la commune de rattraper en partie son déficit. L'OAP prévoit 20% de logements en accession abordable pour les ménages à revenus intermédiaires (revenus supérieurs aux logements sociaux), et 40% de logements en accession libre. Cette répartition garantit à l'échelle de l'opération et de la commune une mixité de peuplement en réponse aux besoins en logement pour tous et nécessaire à la vie d'une commune. Il n'est donc pas prévu 60 % de logements sociaux.</p> <p>On peut rappeler que les opérations récemment produites à Lagord comprennent d'ores et déjà des pourcentages de logements sociaux, ceux-ci sont donc répartis sur toute la commune et ne sont pas particulièrement repérables dans la ville car bien intégrés.</p> <p>Identité /</p> <p>Recherchant à s'inscrire en couture avec les quartiers environnants, l'OAP PUY-MOU propose de s'inscrire en transition avec le bâti existant et de reprendre quelques codes de l'architecture traditionnelle (matériaux, couleurs, toitures, ...) tout en assumant une approche architecturale contemporaine répondant aux objectifs de transition environnementale et qualité d'habiter aujourd'hui.</p> <p>En ce qui concerne la comparaison avec le quartier Atlantech, cela n'est pas comparable. On compare deux quartiers très différents en termes de programmation et d'ambitions. Le projet de Puy mou n'a pas du tout le même cahier des charges en termes de hauteurs, de densités et d'ambiance générale qui sera bien plus végétalisée, ne serait-ce que par le cadre environnemental actuel qui va être embelli et enrichi. Par ailleurs, l'immeuble évoqué n'est pas terminé en raison d'un défaut de sous-traitance.</p> |
|--|--|--|

4.4. Thème 4 : OAP Spatialisées Habitat (Autres)

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|------------------------|---|--|
| OAP-LG-05 RD150 | <p>Société VI-MO OAP-LG-05 Fief Rose Lagord</p> <p>Difficulté maîtrise foncière.</p> <p>À ce jour les différents propriétaires ne sont pas vendeurs. L'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisations relève de l'impossible.</p> <p>Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans Parcelle AO267 unique vendeur sur l'OAP.</p> <p>Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre volonté de créer un projet sur la parcelle AO n°267 dans un premier temps. Et le tout en réalisant une route d'accès pour le reste des parcelles sur la parcelle du projet</p> <p>Retirer la notion « d'un seul tenant » afin de ne pas bloquer l'OAP => Possibilité de réaliser l'AOP en plusieurs phases au fil de la maîtrise foncière.</p> <p>Enfin, l'OAP indique 110 logements, le foncier qui nous concerne ne permet pas une forte densification, nous y prévoyons environ 15 logements dont la plupart sont des maisons en rdc, conformément à au PLUi. En aucun cas notre projet ne déséquilibrera l'opération future sur le reste des parcelles de l'OAP puisque la majorité des logements se feront sur les 12 autres parcelles.</p> <p>Pour finir, ce positionnement rend la parcelle AO n°267 en théorie inconstructible jusqu'à nouvel ordre, voir pour toujours. Le maintien de cette OAP en l'état, avec ces termes, doit poser question. Il est donc nécessaire de reconsidérer l'approche globale de la zone.</p> | <p>OAP-LG-05 : Nous avons conscience de la difficile sortie opérationnelle d'un projet sur l'ensemble des parcelles de l'OAP. Il sera étudié comment assouplir la rédaction sur le phasage ou redessiner le parti d'aménagement afin de faciliter un projet sur la majorité des parcelles et ainsi assurer une cohérence d'ensemble.</p> |

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | | |
| <p>OAP-PB-06 RD150</p> | <p>Société VI-MO OAP-PB-06 Belle étoile Puilboreau</p> <p>Demande le maintien de cette OAP.</p> <p>Maitrise foncière des parcelles AC250 et 251. Projet 26 logements. OAP à phaser en 2 phases.</p> <p>Pour faire suite à de multiples échanges avec la ville de Puilboreau ainsi que l'agglomération, il est demandé le maintien de cette OAP.</p> <p>La plupart des propriétaires étant vendeurs et engagés dans le cadre d'un projet de 26 logements établi sur les parcelles AC n°250 et 251, un permis de construire sera déposé fin juillet 2025. Celui-ci laissera la possibilité de réaliser la phase 2 de l'opération dans un second temps pour clôturer l'OAP.</p> <p>Le projet est en tout point conforme, validé par la ville ainsi que les services de la CDA. Il répond aux enjeux de la commune tel que la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Le cadre de ce projet est exceptionnel au regard de la faible densité, du maintien de nombreux arbres et de la surface réellement imperméabilisée.</p> | <p>OAP-PB-06 : cette OAP sera maintenue car cela a été également demandé par la commune de Puilboreau dans son avis.</p> |
| <p>OAP-LR-12 RD01</p> | <p>M. et Mme DE BONFILS - SCI ABCD</p> <p>Demande de faire passer la parcelle BH104 et BH173 au 334 Av Denfert Rochereau vers la zone BI en UD1 car ce Logis patronal classé bâtiment remarquable a été réhabilité en ateliers et en habitation. De plus il s'intègre parfaitement dans les alignements de la rue de Théophile Babut et l'avenue Denfert Rochereau ; il n'y a aucune connexion avec les terrains de la zone BH car toutes les sorties sont orientées coté AV Denfert Rochereau.</p> | <p>Le classement en UD1 de cette habitation avec la présence d'une activité artisanale en RDC est possible car le cahier des charges règlementaire de la zone est suffisamment restrictif dans ses droits à construire (emprise au sol et hauteur maxi) pour ne pas risquer de voir se densifier cette parcelle dans un secteur qui reste en contact avec une zone d'activités. Une réponse favorable sera donc proposée.</p> |
| <p>OAP-NI-04 RD23/RD164</p> | <p>OAP-NI-04 Clos du Nalbret 2 – NIEUL-SUR-MER Société Immobilière Atlantic Aménagement – Mme Pellerin Société immobilière AMENAGEME</p> | <p>Cette demande a également été demandée par la commune de Nieul-sur-Mer. Le nombre de logements sera donc augmenté dans l'OAP.</p> |

| | | |
|----------------------------|---|---|
| | <p>Pour qu'un programme immobilier soit plus facilement réalisable sur la zone de cette OAP, et afin d'obtenir un équilibre sur le programme envisagé, la densité prévue dans l'OAP doit être augmentée de 20 à 30 logements.</p> <p>D'autre part, nous avons besoin de développer un nombre de logements en LLI (logement locatif intermédiaire) sur ce projet en complément des logements LLS (sociaux).</p> <p>Le projet envisagé prévoit la construction de 24 logements sociaux et 6 logements intermédiaires supplémentaires. L'augmentation du nombre de logements n'impactera pas la qualité architecturale de l'entrée de ville, en effet, le projet prévoit que l'entrée du programme restera inchangée afin de garantir la qualité architecturale initiale prévue.</p> <p>Nous aurions donc besoin de revoir la répartition, dans la partie "mixité fonctionnelle et sociale", et de ne plus être sur 100% de logements locatifs sociaux, mais d'intégrer 20% de logements en locatif intermédiaire. soit 80% de logements locatifs sociaux et 20% de logements locatifs intermédiaires. Tout ceci dans le but de pouvoir faire aboutir ce projet de création de logement dont la ville de Nieul sur Mer a besoin.</p> | |
| <p>OAP-LR-03 RD117</p> | <p>OAP-LR-03 - Lavoisier République – LA ROCHELLE OPH CDA LA ROCHELLE (Entreprise)</p> <p>Afin de mieux prendre en compte les études de faisabilité sur la programmation du projet d'aménagement du secteur dit de Lavoisier République, il conviendrait d'assouplir l'écriture trop précise et contraignante de l'OAP LR-03 qui dit que « les opérations doivent permettre la construction d'au moins 130 logements ».</p> <p>En effet, la prise en compte des contraintes liées à la conservation de l'espace boisé, au nombre de niveaux maximal des constructions et à la réalisation des voies de desserte rend difficile la production de plus de 130 logements.</p> <p>Nous proposons que l'écriture du chapeau d'OAP précise « environ 120</p> | <p>Cette remarque sera prise en compte car elle correspond à la philosophie d'écriture des OAP qui ne doit pas être trop précise sur le nombre de logements à réaliser.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>logements », et que celles du chapitre 5. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>annonce simplement que « le potentiel indicatif de production de logements est d'environ 120 logements ».</p> | |
| <p>OAP-LR-07</p> <p>RD221, RD219, RD208, RD209, RD214, RD65, RD62, RD44, RD42</p> | <p>OAP-LR-07 La Gare La Rochelle</p> <p>Opposition à l'OAP Particuliers et entreprises.</p> <p>RD221 - Société d'architecte à La Rochelle (COHEA) porte remarque sur la notion de biotope sur les projets existants. Le coefficient Biotope est trop limitant en l'état pour permettre l'évolution urbaine (en densification ?).</p> <p>Comment adapter la notion pour obtenir un objectif de biotope tenable ? Serait-il possible d'avoir une exclusion sur les parcelles où le bâti est déjà existant, sans notion de surface ?</p> | <p>Le projet d'aménagement autour de la gare et son OAP ne font pas partie de la modification 02 du PLUi.</p> <p>Cette demande nécessite plus d'explication pour pouvoir être étudiée. L'objectif du coefficient de biotope est de maintenir des espaces favorables à la nature et capables d'absorber ou stocker l'eau de pluie. Réduire le coefficient de biotope serait de nature à entraver les objectifs du PADD et incompatibles avec le confort d'été et le rafraîchissement de la ville.</p> <p>Il ne sera pas possible d'exclure les exigences en termes de coefficient de biotope pour les parcelles déjà bâties car cela exclurait la plupart des parcelles et l'objectif de pleine terre et de gestion intégrée des eaux pluviales ne serait plus atteint. Néanmoins, il sera étudié si un assouplissement est possible. Cela nécessitera un arbitrage en COPIL.</p> |
| <p>OAP-CT-04 OAP-CT-05</p> <p>RD162</p> | <p>OAP-CT-04 Jardin Sud / OAP-CT-05 Jardin Nord</p> <p>M. et Mme CHENIER – CHATELAILLON</p> <p>Parcelles AC1126, 1127, 857, 856 (1 AUL – Futur lotissement)</p> <p>Nous souhaiterions être associés au projet de lotissement car nos parcelles sont concernées. Nous sommes au courant que c'est l'EPFNA qui conduira la réalisation du projet.</p> <p>Nous aimerions faire un projet famille sur une partie de nos parcelles mais nous sommes en zonage 1 AUL.</p> <p>Serait-il possible de sortir de ce zonage ?</p> | <p>Sans objet</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | L'EPFNA pourrait-il dès maintenant nous autoriser une construction de 100m2 ? | |
| OAP-DP-04 RD201 | <p>OAP-DP-04 - Galland-Hirondelles - DOMPIERRE Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Avis défavorable à la réalisation de l'OAP-DP-04</p> <p>l'OAP Galland-Hirondelles a pour objet principal « <i>d'assurer la mutation du supermarché en quartier à dominante d'habitat incluant quelques commerces et services de proximité.</i> »</p> <p>Nous avons déjà maintes fois contesté le déplacement du magasin U en lisière de la ville pour des raisons objectives : consommation de terres agricoles, non-conformité avec les prescriptions du PADD, du Scot du PLUi qui prévoient de privilégier les centralités ce qui est également l'avis de la Chambre de Commerce qui soulignait « <i>un vrai risque de déstructuration par la création d'une polarité</i> ».</p> <p>Or, le projet prévoit une dominante habitat alors que c'est le maintien d'un magasin alimentaire et généraliste dynamique qui permettrait de répondre à l'attractivité et à la vitalité du centre-bourg, en liaison directe avec les autres commerces existants, le marché, les services publics, etc.</p> <p>Ce déplacement a d'ailleurs fait l'objet d'un avis défavorable de la CNAC (Commission nationale d'aménagement commerciale) le 12/09/2024 dont une motivation est parfaitement claire sur ce point : « <i>la création d'un supermarché en entrée de ville risque de favoriser l'attractivité de celle-ci au détriment du centre-ville</i> ».</p> | <p>Cette remarque revient sur un sujet déjà évoqué lors de la modification n°1 du PLUi. La rénovation du supermarché en place n'est pas souhaité et n'est pas économiquement viable. Cette évolution a fait l'objet d'une enquête auprès des habitants par la CCI qui a conclu à la pertinence du projet sous certaines conditions, de taille notamment.</p> <p>Les OAP doivent être respectées dans un rapport de compatibilité. Le règlement du PLUi complète les règles que le projet devra respecter. Ainsi, pour le stationnement, le règlement définit le nombre de places minimales à respecter. Le secteur de l'OAP se situe en zone 3 du zonage de stationnement. Ainsi, un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement (et 1 place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État) devront être réalisées. 0,5 place supplémentaire par lot ou par logement doivent également être réalisées pour les visiteurs. Cela correspond aux objectifs de la collectivité en termes de réduction de l'usage de la voiture et de report sur des modes de déplacement moins émetteurs de gaz à effet de serre et cohérent avec le taux de motorisation des ménages dans la commune. Concernant la place des vélos, le dessin de l'OAP propose la création de 2 liaisons douces (piéton et/ou deux-roues). Aussi, le règlement du PLUi impose des normes de stationnement pour les deux-roues non-motorisés et non les OAP, il faut donc se référer à ce document.</p> <p>La question de la gestion des eaux pluviales est traitée dans l'OAP, une étude piézométrique et une étude de sol sont notamment recommandées.</p> |
| RD259 | OAP Conditionnée au déplacement de SUPER U en entrée de ville (projet controversé ?). | |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>L'OAP aurait pu englober le hangar et la maison ancienne située à l'autre angle Galland-soleil couchant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parkings prévus seront tous occupés par les habitants des futurs logements. Aucune place ne sera disponible pour les véhicules voulant fréquenter les futurs commerces et pénalise la vie du centre bourg. -la place des vélos et de leur circulation dans cet espace, n'est pas abordée. - les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales devront être suffisamment dimensionnés et contrôlés, alors que le risque de remontée de nappe existe, que les espaces naturels sont très réduits et que des inondations sont actuellement constatées. Un stockage des eaux pluviales publiques à vocation d'arrosage des plantations et espaces naturels, serait le bienvenu. | <p>Les propositions d'évolution de l'OAP seront à arbitrer avec la commune.</p> |
| <p>OAP-AT-05 RD248 RD250 RP03-04</p> | <p>Mme Sagnier Chemin de Ronflac Aytré – Parcelle 138 OAP-AT-05 Ronflac AYTRE</p> <ul style="list-style-type: none"> -Interrogations et inquiétudes sur l'acceptabilité des hauteurs de construction et de l'intégration paysagère. -Comment le patrimoine végétal sera-t-il préservé ? - Comment seront gérées les franges du projet pour garantir une transition douce avec le paysage ? <p>Chemin de Ronflac est une voie étroite pas adaptée à une augmentation du trafic (circulation et stationnement).</p> <ul style="list-style-type: none"> -Comment cet afflux de circulation sera-t-il traité ? - Quelles mesures seront prévues pour garantir la sécurité et la tranquillité du quartier ? - L'orientation n°5 du PADD "s'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire" rappelle que l'aménagement doit être guidé par sa qualité de vie et l'acceptabilité des projets. - Le projet immobilier introduit une rupture d'échelle qui ne semble ni cohérente, ni acceptable. <p>La densification bien que nécessaire doit rester contextualisée,</p> | <p>Cette demande concerne une OAP qui n'a pas fait l'objet d'évolution dans la présente modification du PLUi.</p> <p>Les questions posées trouvent une réponse dans le contenu de l'OAP spatialisées et dans les OAP thématiques du PLUi.</p> <p>Plusieurs questions sont hors sujet par rapport aux sujets que peut gérer un PLUi : sécurité, gestion de la circulation.</p> <p>L'OAP est précisément faite pour encadrer les possibilités d'évolution du secteur tout en permettant d'atteindre et conserver un cadre de vie de qualité pour les habitants.</p> |

| | | |
|----------------------|---|--|
| | <p>proportionnée et partagée.</p> <p>- Quelle continuité veut-on préserver dans nos quartiers ?</p> <p>-souhaite que le zonage puisse évoluer pour limiter la hauteur des constructions.</p> | |
| OAP-AT-08 RP03-01 | <p>Association Aytré Nord (Mme LOZI).</p> <p>OAP AT-08 « La Petite Courbe » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le nombre de logements : maxi 150 • Augmenter le nombre d'accès pour les véhicules au secteur concerné (2 semblent insuffisants) ; ne pourrait-on pas envisager une 3^{ème} entrée plus près de l'avenue Simone Veil. | <p>Le parti d'aménagement a été modifié mais le nombre de logements n'a pas changé, il était et reste à 299 logements. En ce qui concerne les accès, ils ont été étudiés avec la commune, Un accès depuis l'avenue Simone Veil n'est pas faisable au regard des contraintes (voie en site propre bus et piste cyclable).</p> |
| OAP-AT-09 RP03-04 | <p>SCI Les Chênes Verts Aytrésiens</p> <p>M. BOURNET</p> <p>OAP-AT-09 ZI Cottes Mailles</p> <p>1-Conteste le blocage de nos terrains par le Préfet sous réserve foncière de l'hypothétique Hôpital</p> <p>2-Conteste le règlement graphique de l'OAP et son règlement écrit : en particulier le pourcentage social imposé qui paraît déséquilibré</p> <p>3-Conteste l'objet de l'OAP alors que les quartiers Nord manquent de services et commerces.</p> <p>Demande une OAP plus générale et moins restrictive.</p> <p>Des possibilités de phasages plus petits</p> <p>Plus d'habitats groupés de ville avec cours et jardins</p> <p>Une mixité fonctionnelle serait bien venue sur l'ensemble des quartiers (habitations / Services et commerces)</p> <p>L'accès au centre-ville est très difficile compte tenu de la voie ferrée, le peu d'accès va augmenter les flux routiers qui sont déjà saturés.</p> <p>Cette OAP est faite de façon arbitraire par un architecte qui a imposé ses plans (pas de règles déontologiques).</p> <p>Nous pensons que le PADD n'est pas adapté à une bonne vision de</p> | <p>L'arrêté pris par le préfet pour le projet d'Hôpital ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi mais fait partie d'une procédure à part.</p> <p>- En ce qui concerne l'OAP-AT-09 « ZI ces Cottes Mailles », elle a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2019. Elle n'est pas concernée par la présente modification. Le pourcentage de logements sociaux est défini par le PLH qui doit être traduite par le PLUi.</p> <p>Le PLH actuel prévoit pour la commune d'Aytré, un taux de 33% de LLS qui correspond au rattrapage du déficit de logements sociaux calculé par rapport au nombre de résidences principales, il faut tenir compte du fait que ce nombre de résidences principales augmente dans le temps et doit permettre à la commune de maintenir son taux de logements sociaux conforme à la loi SRU. A noter que le futur PLH indique un taux de logements sociaux pour la commune d'Aytré de 30% au lieu des 33 susmentionnés. Ainsi, l'OAP pourrait ramener ce taux à 33% en anticipant le nouveau PLH. Ce point doit faire l'objet d'un arbitrage.</p> <p>Une modification du PADD ne peut être effectuée par une procédure de modification du PLUi. ce sujet pourra être abordé dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p> |

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| | <p>l'avenir d'Aytré et en particulier au devenir des quartiers actuels.</p> <p>Le pourcentage de logement sociaux est trop important pour Aytré qui en a déjà beaucoup.</p> | |
| <p>OAP-AT-10 RD270</p> | <p>Société AVIS AQUITANIS – Aménageur ZAC de Bongraine OAP-AT-10 Bongraine Aytré</p> <p>Interrogation sur le règlement de l'OAP (combles habitables et panachage indicatif de 60% de constructions de hauteurs à RDC)</p> <p>Emplacement réservé at_er_02 le projet de la ZAC ne nécessite pas le maintien de cet emplacement réservé.</p> | <p>- La notion de comble sera complétée dans le lexique - Ce secteur étant principalement constitué de lots à bâtir, il sera nécessaire de contrôler ce pourcentage de 60 % voire de le rediscuter. Ce point doit faire l'objet d'un arbitrage. - L'ER sera supprimé mais la parcelle reste bien dans l'emprise de l'OAP avec ses contraintes.</p> |
| <p>OAP-LJ-04 RD235 RD238</p> | <p>OAP-LJ-04 Moulin Millon La Jarrie</p> <p>Propriétaires parcelle voisine 20 Route de Chatellaillon</p> <p>1-Limiter R+1 Max et min R+1+attique (nuisances visuelles) 2-pas de zone de collecte des déchets ni de transformateur à proximité de notre maison 3-Pas de construction en mitoyenneté sur la limite séparative. Nos espaces extérieurs sont déjà cloisonnés par des murs et murets. 4-En limite Ouest, constructions uniquement de plain-pied 5-Recul de 12m minimum des R+1 6-Privilégier les agencements en maisons mitoyennes avec façade sur rue pour conserver la cohérence de l'existant. 7-Intégrer une végétalisation et arbustes sur les espaces de recul. 8-Ne pas localiser les R+1 près des habitations existantes. 9-Densité trop importante des 130 logements pour une surface de 3,3 ha. Souhaitons des ratios de densification plus bas similaires à d'autres OAP (ex : Salles/Mer). 10-Remarques intégrées visuellement sur le plan joint au fichier de la RD235/RD238 11-Souhaitons qu'une méthode collaborative et constructive soit conduite par une consultation/concertation en amont de la définition du programme d'aménagement.</p> | <p>Ce sujet sera arbitré avec la commune et plusieurs points ne dépendent pas du PLUi mais relèvent de la conduite du projet par un futur opérateur privé et de la concertation qu'il mettra en place avec la commune.</p> <p>Il est nécessaire de se reporter à la réponse faite à la remarque de la MRAE plus haut dans ce présent document, le périmètre de l'OAP devra évoluer pour éviter le site où une station d'odontite a été trouvée.</p> <p>La question de l'intégration paysagère est traitée à l'échelle du bourg dans l'OAP, ainsi les formes urbaines les plus denses ont été envisagées sur les points les plus bas du site, soit au sud. Le coefficient de biotope imposé dans le règlement écrit induit le fait de conserver des espaces non construits sur chaque parcelle.</p> <p>Aussi, une OAP s'impose sur les projets dans un rapport de compatibilité, le projet pourra alors s'adapter au contexte environnant.</p> <p>La densité est celle imposée par le SCOT nouvellement approuvé en juillet 2025 (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf). Mais la réduction d'emprise évoquée plus haut va réduire de fait le nombre de logements.</p> |
| <p>RP12-01</p> | <p>Mme ROUANET M. LABROUSSE : ont remis un document de 3 pages annexé au RP regroupant l'ensemble des observations (9) liées à l'OAP</p> | |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>IJ 04 « Zone Moulin Million ». Leur document est très bien organisé et clair. Ils ne sont pas opposés au futur projet mais souhaitent être associés à la réflexion.</p> <p>Parmi les observations on notera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Souhait de limitation de hauteur des futurs logements à proximité de leur propriété ; • Déplacer l'espace d'usage collectif pour limiter les potentielles nuisances de bruit, d'odeurs en cas de conteneurs à déchets dans cette zone • Renforcer la mise en œuvre d'aménagements paysagers entre la zone d'habitat actuelle et la future zone de l'OAP • De baisser la densité de logements | |
| <p>OAP-SX-03</p> <p>RD271 RP25-05 RP25-07 RP25-08</p> | <p>OAP-SX-03 L' Ardillère – St Xandre</p> <p>M. Gauducheau – Route de Dompierre St Xandre</p> <p>Avis défavorable à l'OAP</p> <p>Avons déjà fait part à la commune de nos inquiétudes des problèmes d'inondation rencontrés sur notre parcelle ZH671 lors des travaux d'assainissement effectués à l'Est ayant occasionnés d'important désordre sur notre parcelle.</p> <p>Rappelle que la topographie du terrain présente un fort dénivelé de 9m entre le lotissement (cote IGN25) et le virage au bas des Charrons (cote IGN 16) futur parking dans la partie Est. Notre parcelle se situe en bas d'une dépression en déversoir du relief marquée par une zone inondée en hiver (Nappe phréatique affleurante).</p> <p>L'artificialisation et imperméabilisation de la zone ne fera qu'aggraver la situation existante.</p> <p>Notre maison a été déclarée sinistrée en 2024 consécutivement aux dommages causés par des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse.</p> <p>Nous informons que les terrains situés à l'Est de l'OAP sont sujets à mouvements consécutifs au cycle annuel inondations/sécheresses.</p> <p>Notre inquiétude déjà signalée est que l'urbanisation future ait pour conséquence d'augmenter la quantité des eaux de ruissellement dont nous seront victimes.</p> | <p>La présence d'une nappe d'eau souterraine haute ou subaffleurante ne constitue pas, en soi, un obstacle juridique ou technique à la mise en œuvre de solutions d'infiltration des eaux pluviales, dès lors que les conditions hydrogéologiques locales permettent la continuité des écoulements souterrains. En l'absence de discontinuités majeures (telles que des couches peu perméables ou imperméables), et au regard de la préservation de la ressource, l'infiltration doit être envisagée.</p> <p>L'efficacité et la pérennité de l'infiltration doivent être démontrées par une analyse fine des caractéristiques du sol et du sous-sol. À ce titre, une étude hydrogéologique spécifique est indispensable afin de caractériser le contexte local et de s'assurer que le projet est conforme aux exigences des SDAGE, SAGE ou autres documents de planification en vigueur.</p> <p>Par ailleurs, en vertu de l'article 640 du Code civil, relatif à la servitude d'écoulement des eaux, les aménagements projetés devront veiller à ne pas perturber les écoulements naturels. Ainsi, l'identification des axes d'écoulement du site constitue un préalable à l'opération d'aménagement. Le projet devra viser à maintenir ou rétablir ces écoulements, dans une logique de gestion à la source, afin de garantir la sécurité hydraulique du</p> |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| | <p> Crainte de nuisances de voisinage.</p> <p><u>Remarque du commissaire enquêteur :</u> Lors de l'entretien avec M. Gauducheau j'ai retenu des propos que l'évolution de l'urbanisation et artificialisation des sols au fur et à mesure de leur progression en vient à amplifier et augmenter ce phénomène de saturation des sols en eau et inondation sur la zone.</p> | <p>site, notamment au-delà du niveau de service retenu pour la gestion des eaux pluviales (événements exceptionnels ou extrêmes). »</p> <p>Il est proposé de rétablir la continuité hydraulique qui a été interrompue, non pas par les projets d'urbanisation proches, mais par des aménagements dans les parcelles situées dans les points bas du secteur.</p> <p>Aussi, il est proposé de modifier l'OAP spatialisée en précisant ce qui est attendu de la part du futur aménageur en termes de rétablissement de la continuité hydraulique et qui est déjà formulé mais de manière trop peu compréhensible par le public. La zone des écoulements des eaux sera classée en zone naturelle (N) dans le règlement graphique pour quelle ne puisse être construite et soit aménagée pour faciliter le passage de l'eau et augmenter la qualité paysagère du projet d'aménagement.</p> <p>Des mesures d'accompagnement pourraient être mise en place pour diminuer les effets de remontées de nappe sur les habitations déjà impactées : Un fossé de colature autour des habitations existantes pourrait faire partie des solutions citées dans l'OAP pour casser la ligne de charge de la nappe.</p> <p>Les inquiétudes des habitants quant à la capacité d'infiltration n'ont pas lieu d'être, car la nappe haute n'est pas contradictoire à l'infiltration. Enfin, que le secteur soit urbanisé ou non, les eaux ruisselleront toujours vers le point bas. Il pourrait également être précisé de ne pas faire de garage enterré ou de cave dans cette future opération d'aménagement. Qui sera accompagnée dans sa réalisation par les services de l'eau pluviale de l'agglomération.</p> |
| <p>OAP-SX-07 RP25-06</p> | <p>OAP-SX-07 Basses Varennes M. MARCEAU, Mme PASQUIER 34 bis rue de l'Océan – Parcelle 000AI0138</p> <p>La partie de vie de notre propriété et la terrasse de maison est limitrophe et font face et donne directement à la zone de l'OAP-SX-07. D'autre part notre maison est enclavée sur les 3 autres côtés par les constructions existantes.</p> | <p>L'OAP a été réfléchi afin de prendre en compte les quartiers voisins et les constructions existantes limitrophes afin que le futur projet s'insère bien dans son environnement immédiat et dans le grand paysage.</p> <p>Ainsi, l'OAP précise que "Les limites Sud et Est du périmètre développent une bande de courtoisie plantée permettant de mettre à distance les nouvelles constructions des maisons voisines de l'opération. Ces bandes de courtoisie peuvent</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| | <p>1-Nous demandons qu'une bande d'un minimum de 20m soit réservée à un espace vert et naturel afin d'avoir un retrait acceptable entre notre espace de vie et les futures habitations (pas de vis-à-vis avec notre terrasse, pas de construction à étage au niveau de notre terrasse.</p> <p>2-Au vu des contraintes multiples et futurs désagréments (perte de valeur immobilière, perte de vue dégagée et paysagère, nuisances sonores...) nous demandons des dommages et intérêts d'un montant minimum de 50 000€</p> | <p>prendre la forme d'espaces verts collectifs ou de jardins privés.". Ainsi, il y a aura une bande plantée en limite sud de l'opération comme demandé.</p> <p>Par ailleurs, il est également indiqué que "Les typologies d'habitats individuels et de faibles densités sont à implanter prioritairement le long des limites Est et Sud du périmètre de projet." Il n'y aura donc aucun collectif dans la partie sud qui risqueraient d'avoir des vues sur les jardins. Il y aura uniquement des constructions individuelles dont l'implantation sera réfléchi pour respecter les intimités.</p> <p>Enfin, ce secteur est affiché comme urbanisable dans le PLU communal depuis très longtemps (ex : PLU de 2011 classement en 1AUh). Les propriétaires ont donc acheté cette parcelle en connaissance de cause.</p> |
| OAP-CL-05 | <p>OAP-CL-05 Fief des Hôpitaux - M. Decause incidences de la création de ce futur projet</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 120 maisons = 240 voitures : les accès actuels sont déjà difficiles ▪ Quid de la capacité des canalisations pour l'AEP (Alimentation en eau) ? ▪ Priorité aux dents creuses ? ▪ Est-il prévu des REUT ? (Réutilisation des eaux usées traitées) | <p>La commune a en effet un objectif de densification et de densification des dents creuses ce qu'elle fait réaliser, par exemple avec l'OAP n°3 au petit Rabeau. Elle a cependant des obligations de production de logements définie par le PLH qui implique une urbanisation nouvelle.</p> <p>La densité et le nombre de logement sont issus du SCOT nouvellement approuvé début juillet (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf). Document supérieur au PLUi chargé de décliner les objectifs de l'état en termes de réduction de l'étalement urbain (ZAN).</p> <p>Le réseau AEP sera calibré en conséquence et il est actuellement suffisant, cela est démontré dans le schéma directeur d'assainissement pluvial qui a fait également l'objet d'une modification dans le cadre de cette enquête publique.</p> |
| OAP-SM-CL-SC-01-b OAP-Economie | <p>Observation de monsieur le maire M. Philippe Chabrier.</p> <p>Afin de permettre l'implantation de commerces de proximité demandée par la population, il demande que le zonage de l'OAP-SM-CL-SC01-b soit modifié de 1AUX en 1AUXc.</p> | <p>Ce sujet sera à débattre et à arbitrer en Comité de pilotage du PLUi. Il est d'ores et déjà possible d'indiquer que ce projet n'est pas compatible avec le SCOT nouvellement approuvé ni avec la stratégie commerciale de l'agglomération de la rochelle et le PADD qui définit de manière exclusive et spatialisée où les nouveaux commerces peuvent s'implanter.</p> |
| RP20-01 | <p>Plan joint dans Rgt papier.</p> | |
| OAP-SR-01 RP22-01 | <p>M. GIVON, Mme BOULAIS - 6 rue de Dompierre 17220 Saint – Rogatien.</p> | <p>L'OAP n'empêche en rien la vente du terrain avec Bouygues immobilier, au contraire elle est là pour cadrer un futur projet. L'OAP a pour but de donner des orientations pour un</p> |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| LE-01 RP22-01 | <p>1) Ils demandent la mise en place d'un accès de voirie pour voiture avec un droit de passage à la nouvelle voirie qui sera créé dans le cadre de l'OAP SR01 pour éviter l'enclavement de leur parcelle AA26.</p> <p>2) Ils demandent le retrait de leur parcelle en indivision de l'OAP SR01 afin qu'elle ne soit pas utilisée dans celle-ci. Ils précisent que cette parcelle est actuellement plantée d'arbres fruitiers de plus de 50 ans ; elle dessert également l'accès à 2 locaux de jardin et de remise.</p> <p>M. ROBINET, parcelle 46-50-52-53 demande que la maison et les dépendances soient sorties de l'OAP-SR-01 car il envisage de vendre la grande parcelle jardin à Bouygues.</p> | <p>aménagement cohérent de l'ensemble du site. Elle garantit la prise en compte des enjeux du site. Cette observation fera l'objet d'un échange avec le Maire de la commune pour arbitrage.</p> |
| OAP-MO-01 RP16-01-01 | <p>Montroy Mme COTTEREAU-GONZALES Mairie de Montroy OAP-MO-01 Chemin de la Ville - La partie actuellement fléchée en 2AU ne sera peut-être pas urbanisable dans un avenir proche car les propriétaires ne sont pas vendeur aujourd'hui. Aussi, je demande à modifier les accès voirie de la zone 1AU afin de rendre cet hectare aménageable indépendamment des 2 hectares restants.</p> | <p>Cette demande va être étudiée pour être prise en compte dans le dessin de l'OAP.</p> |

4.5. Thème 5 : Densification

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|----------------------------|--|---|
| Densification RD147 | <p>Je m'oppose à la modification du PLUI à LAGORD telle que proposée, car cela entraînerait une augmentation brutale, disproportionnée et déséquilibrée de la population.</p> <p>Je m'oppose à la construction de constructions sur 4 niveaux/ R+3 ; cela n'est pas l'esprit de Lagord et va dénaturer le paysage urbain en créant une impression de barres d'immeuble !</p> | <p>Voir reponse déjà apportée sur le thème Puy mou.</p> |

Cette modification aurait aussi pour conséquences de rendre les infrastructures inadaptées.

Il n'y a qu'à voir la difficulté pour les Lagordais de sortir sur les axes routiers qui sont déjà plus qu'encombrés, voire saturés le matin et dès 16h sur la rocade.

Lagord subit déjà une forte pression sur ses équipements publics : écoles proches de la saturation avec les nouveaux enfants, garderie insuffisante, manque de structures sportives et culturelles, voirie congestionnée, stationnement insuffisant.

Lagord ne peut pas absorber cet afflux supplémentaire et énorme de population, notamment dans les quartiers résidentiels et périphériques.

De plus, l'arrivée massive de ménages, notamment en situation précaire, dans le cadre de programme comportant jusqu'à 60% de logements sociaux (Puy du Mou) va au-delà de la réglementation (obligation de 25% uniquement) !

Cette concentration disproportionnée peut générer des risques sur le plan social, économique et urbain, sans oublier des risques en matière de sécurité.

Lagord n'a pas vocation à concentrer plus de logements sociaux sur sa commune ; l'effort doit être réparti sur LR et toutes les autres communes dans une même proportion.

Cela aura un impact budgétaire considérable pour la commune. Le CCAS de Lagord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales sans que les ressources fiscales ne suivent à la même vitesse.

L'identité de cette commune : c'est le caractère pavillonnaire. Préserver le tissu urbain c'est prendre en compte la qualité de vie des résidents. L'augmentation et l'intensification de l'urbanisation vont dégrader le bien être de tout un chacun ; il est très important de maintenir une uniformité des constructions existantes.

Nous ne voulons pas être cernés d'immeubles.

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| | | |
| <p>Densification RD204</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Déséquilibre entre densification et extension</p> <p>« <i>L'agglomération de LR fait partie des collectivités françaises métropolitaines où l'efficacité de la densification est la plus performante ...</i> » Page 10 - Notice Explicative du projet de modifications 2.</p> <p>Tous les chiffres démontrent qu'entre 2011 et 2021 l'agglomération de LR est un des territoires les plus performants du point de vue de la densification.</p> <p>Tout d'abord cette production supérieure en intensification ne comble pas le retard en extension ; ceci revient à dire que La Rochelle a clairement choisi d'intensifier le centre-ville de La Rochelle et les centre-bourgs des communes environnantes, à outrance, pour ne pas étendre l'urbanisation, ce qui apparaît critiquable à bien des égards pour assurer une saine politique d'urbanisme.</p> <p>La ville se justifie en se fondant sur un fort besoin de construction (le PLH de 2022 le fixe à 2103 logements par an) et sur son objectif de réduire l'étalement urbain s'appuyant sur le diktat de la loi ZAN (ou zéro artificialisation nette des sols) et du recentrage. Mais elle entre dangereusement en contradiction avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui répartit géographiquement cet objectif de production conformément aux critères du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de 2011, lequel prône l'équilibre entre intensification et extension sur la couronne périurbaine et la valorisation du végétal.</p> <p>À notre avis, des orientations d'équilibre s'imposent qui doivent harmoniser le plaisir de vivre dans un territoire maritime préservé et</p> | <p>Selon le rapport du GIEC, pour limiter à 1,5°C le réchauffement du climat, il faudrait atteindre la neutralité carbone en 2050. L'Agglomération a fait le choix de devancer l'appel avec l'objectif d'y parvenir dès 2040. Pour cela, elle s'est lancée le défi de réduire de 30% les émissions carbone d'ici 2030 et devenir en 2040 le premier territoire urbain du littoral français à afficher un bilan zéro carbone.</p> <p>Dans ce contexte, un travail de modélisation a été confié à un groupement de recherche composé de l'Office Français de la Conjoncture Economique (OFCE) afin d'objectiver le bilan carbone de l'étalement urbain et des mobilités induites, à partir d'une modélisation.</p> <p>Un modèle a été construit à l'échelle des 3 EPCI du SCOT. L'objectif est d'apporter des réponses aux questions du type : Faut-il réellement recentrer le développement de l'habitat dans le cœur de l'agglomération, ou gagnerait-on, plutôt à déconcentrer les emplois ?</p> <p>Il permet également d'apporter des chiffres précis permettant de quantifier l'impact de chaque levier actionnable, par exemple : les émissions des mobilités des personnes peuvent-elles passer de 2,0 à 1,4 tCO2/an/habitant ? Et les émissions liées à l'habitat de 1,7 à 1,2 tCO2/an/habitant ?</p> <p>Soit une diminution globale de 1,4 tCO2/an/habitant pour l'habitat et la mobilité.</p> <p>Le modèle est établi selon une maille géographique fine, au carreau de 200m x 200m. Pour la mobilité domicile – travail par exemple. En chaque point du territoire, le modèle est ainsi capable de calculer le temps, la distance et les émissions de CO2 de tous les chemins possibles, selon les différents modes de</p> |

| | |
|--|--|
| <p>une certaine extension inévitable du fait de son attractivité naturelle.</p> <p>Mais c'est un déséquilibre qui s'installe et qui commence à inquiéter en raison du changement climatique.</p> <p>Il apparaît évident qu'une excessive concentration urbaine surexpose aux risques de chaleur et augmente les dangers du réchauffement climatique. En effet les caractéristiques propres à la densification des constructions (béton et bitume) absorbent et retiennent la chaleur, créant des îlots de chaleur urbains avec des températures qui ne baissent plus vraiment la nuit.</p> <p>Notre territoire doit mettre en œuvre les conditions d'une production de logements répartie sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Il ressort clairement que depuis 4 ans la densification est déjà trop forte dans les secteurs urbanisés pour tenir les objectifs de production du PLH (Plan Local Habitat) d'environ 2100 logements par an.</p> <p>Toute la production de logements ne doit pas - et ne peut pas ! - se réaliser trop densément dans les zones déjà urbanisées :</p> <p>D'abord on n'atteindra JAMAIS les objectifs visés par manque de « gisements ».</p> <p>Ensuite on n'obtiendra JAMAIS une mixité sociale inscrite dans nos politiques de territoires.</p> <p>Enfin on se retrouve en pleine contradiction par rapport à la vision future de nos territoires qui doivent lutter contre le réchauffement climatique.</p> <p>De plus, on détruit l'agrément et la beauté des quartiers et on détruit aussi le plaisir d'y vivre.</p> <p>La modification n°2 du PLUI paraît améliorer la situation car elle ouvre 4 secteurs à l'urbanisation soit environ 17 ha (3 ha à Clavette, 8 ha à Puilboreau, 3 ha à la Jarrie, et 3 ha à Saint-Xandre).</p> | <p>déplacement et ceci pour l'ensemble des motifs de déplacement.</p> <p>La modélisation montre tout d'abord une très forte disparité géographique des émissions liées aux mobilités du quotidien : pour aller travailler, se divertir, voir ses proches, faire ses courses, emmener ses enfants à l'école, accéder aux soins et aux services administratifs, un habitant parcourt en moyenne 5 600 km/an s'il habite à La Rochelle, 10 400 km/an dans les autres communes de l'unité urbaine centrale et 14 200 km/an dans le reste de l'agglomération. Les habitants d'Aunis Sud et d'Aunis Atlantique parcourent quant à eux 18 700 km/an en moyenne.</p> <p>Seuls les habitants de la 1ère couronne rochelaise, d'Angoulins, Châtelailon – Plage, Marsilly et Marans émettent aujourd'hui moins de 2 tCO2/an/habitant, c'est-à-dire la moyenne locale du territoire (qui est aussi la moyenne nationale).</p> <p>Une famille de 4 personnes émettra ainsi en moyenne 2,6t CO2/an si elle habite à La Rochelle, 4,4 tCO2/an à Périgny, 9,2 tCO2/an à Yves. Un couple de retraités émettra en moyenne 0,5 t CO2/an s'il habite à La Rochelle, 0,7 tCO2/an à Périgny, 1,6 tCO2/an à Yves. Les rapports varient du simple au quintuple.</p> <p>Lorsque l'on construit un logement neuf, et que l'on cumule les émissions liées à sa construction, à son chauffage et aux mobilités qui seront induites par sa localisation, le modèle indique qu'au bout de 40 ans de service, les mobilités induites représentent 56% des émissions globales imputable à ce logement lorsqu'il est construit à La Rochelle, 69% lorsqu'il est bâti à Périgny et 82% à Yves : pour la production neuve, la localisation des constructions est ainsi le facteur prépondérant de l'impact carbone.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la collectivité a fait le choix de concentrer ses développements autour des communes où le réseau de transport en commun, ou la marchabilité et les pistes cyclables permettent de réduire les émissions de carbone de manière à atteindre les objectifs nationaux en termes d'émission.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>Est-ce réaliste ? Est-ce suffisant ?</p> <p>On reste bien en deçà du PADD qui prévoit une ouverture d'environ 20 ha chaque année !</p> <p>Si on additionne les 28 ha ouverts par la précédente modification de 2023 on arrive à un total de 45 ha pour l'habitat sur 6 ans ...</p> <p>Faisons les comptes : une moyenne de 7,5 ha par an soit moins de la moitié fixée par le PADD.</p> <p>Ouvrons clairement les yeux : la loi ZAN (zéro artificialisation des sols) est une utopie irréalisable sur un territoire maritime attractif et de même dans trop de petites communes bloquées dans leurs politiques de développement.</p> <p>la collectivité dit supprimer des espaces « potentiellement urbanisables » pour les « restituer à l'agriculture » en compensation ; on se félicite de rendre 19,4 ha à l'agriculture contre les 17 ha pris, mais - sauf démonstrations claires non présentes dans les documents soumis à l'enquête publique – ces territoires ne sont pas exploitables pour l'agriculture.</p> <p>Nous avons présenté des exemples dans nos précédentes observations.</p> <p>En conclusion les modifications actuelles et futures du PLUI doivent impérativement rétablir des équilibres nécessaires.</p> <p>D'autant plus que cette sur-densification n'a pas eu d'effet positif sur l'offre de logement locatif permanent et qu'elle a grandement profité aux investisseurs de meublés touristiques !</p> | <p>Les propos tenus dans cette remarque ne sont pas étayés par des chiffres et viennent contredire les avis exprimés par les PPA et la chambre d'agriculture au premier chef ou la DDTM qui n'a fait aucune objection.</p> <p>La CDA a démontré dans sa justification des choix l'efficacité de la densification en cours. Celle-ci se poursuivra dans la mesure où le SCOT approuvé fixe un objectif de réduction de sa consommation d'espaces naturels agricole et forestiers de 50 %, le SRADDET fixe cet objectif à 54 %.</p> <p>https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf</p> <p>Les territoires qui sont rebasculés en zone A sont exploitables par l'agriculture, il s'agit par exemple des espaces contigus à l'ESAT de La Rochelle (maraichage) ou à Puy Mou à Lagord cultivé en blé.</p> <p>Les demandes formulées de rétablir l'équilibre nécessaire viendrait en contradiction avec les objectifs européens et nationaux de préservation de sols agricoles (ZAN) et de réduction des émissions de GES.</p> |
|---|--|

4.6. Thème 6 : Mobilités

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|--------------------|---|--|
| Mobilité RD03 | <p>M. CHOPIN - St MEDARD</p> <p>Faute de bus suffisants (malgré l'évolution attendue), faute de bornes de recharge pour véhicules électriques, faute de VAE Yelo, faute de YeloMobile, et, au regard du retard pris dans la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de l'Agglo, il m'apparaît dommageable de ne pas avoir utilisé de l'outil "emplacement réservé" pour faciliter l'accès au foncier nécessaire à la réalisation des axes structurants communautaires. Ceci est notamment valable sur les communes ultra-périphériques de l'Agglo où les infrastructures cyclables sont demandées et nécessaires pour conduire le territoire vers la neutralité carbone.</p> | <p>Plusieurs emplacements réservés pour la création de pistes cyclables, cheminements piétons et voiries sont déjà identifiés dans le règlement graphique du PLUi (cf. 5.2.1. Plan de zonage et 5.1. Règlement écrit Annexes).</p> <p>Un schéma directeur des pistes cyclables a été défini, les études sont en cours pour définir de nouveaux emplacements réservés pour le mettre en œuvre.</p> |
| Mobilité RD115 | <p>La ville de la rochelle réalise des pistes cyclables sur les axes les plus fréquentés ex : avenue guiton vers la Pallice. Pouvez-vous expliquer pourquoi aucune piste cyclable n'est réalisée ni même projetée pour relier les quartiers nord de la rochelle. et plus particulièrement tout le secteur autour de l'avenue des corsaires. pas de piste cyclable pour aller vers la Choppe et la place de l'Europe depuis le nord de La rochelle.</p> <p>Ces espaces ne sont pas aussi bien mis en valeur, pas les mêmes aménagements d'espaces publics qu'en centre-ville.</p> <p>On constate un manque d'équité entre les aménagements du Nord de La Rochelle et son centre-ville.</p> | <p>Pas de réponse à apporter car pas de liens avec la procédure de modification.</p> <p>La liaison de maillage prévue au schéma directeur cyclable a été réalisée dans les avenues Mangin, Kennedy, Lisbonne, Resistance. Une piste cyclable est en projet sur les avenues Guiton et Québec (vélorocade). Voir les projets de la ville de La Rochelle qui détient l'intégralité de la compétence cyclable.</p> |
| Mobilité RD143, | <p>Mme CATTELAT - RUE DES Creuses</p> <p>Suite à la réunion salle du Prieuré du 01/07/2025, je me permets au nom</p> | <p>La ZAC Prieuré-Lafond ne fait pas l'objet de la création d'une OAP.</p> <p>Le programme de la ZAC comprend la construction d'environ</p> |

| | | |
|------------------------------|---|--|
| RD161 | <p>de nombre de résidents du Q Lafond que vous avez entendu s'exprimer, sur la suppression du Bus 13 vers le centre-ville ; décision contre l'intérêt social ; on ne peut pas tous se déplacer en vélo ou en voiture, jeunes parents et poussettes, handicapés, élèves...</p> <p>Comment peut-on décider la suppression de bus vital ?</p> <p>Un millier de personnes environ viendront habiter la future ZAC (OAP-LR-10)</p> <p>Les décideurs sur plan de nos vies expliqueront qu'on ne peut descendre en ville en BUS 13 ?</p> <p>Mesure ANTI-SOCIALE Majeure.</p> | <p>310 nouveaux logements, ce qui au regard des typologies de produits qui seront proposées (besoin avéré en petites typologies T2/T3 notamment) représente davantage un apport de population d'environ 650 personnes et non 1 000 nouveaux habitants dans le quartier.</p> <p>Le site de projet est identifié comme un secteur de densification urbaine intéressant notamment au regard de la desserte en transport en commun performante à proximité, avec un accès facilité aux lignes de bus empruntant l'avenue du XI novembre 1918, à savoir les lignes Illico 3, n°6 et n°12, dont les arrêts sont accessibles entre 100 m et 350 m de distance des futurs logements. De plus, l'ouverture du site de l'ancien CFA nord facilitera l'accessibilité aux arrêts des lignes précitées grâce à la création d'espaces publics qui permettront de nouveaux itinéraires piétons vers l'avenue du XI novembre 1918 depuis le cœur du quartier.</p> <p>Pendant la durée des travaux, pour une question de lisibilité de l'itinéraire, la ligne 13 reste en double sens par Beauregard.</p> <p>A la fin des travaux, la ligne pourrait revenir en sens sortant par Marius Lacroix, et en sens entrant par Beauregard. Les travaux étant assez longs, les nouvelles habitudes prises seront étudiées pour acter l'itinéraire définitif à la fin des travaux.</p> |
| <p>Mobilité</p> <p>RD224</p> | <p>Mme ROY - OAP-DP-04 Galland Dompierre</p> <p>1-Prévoir un espace co-voiturage</p> <p>2-Prévoir un espace de stationnement public supérieur au besoin stricte de l'OAP</p> <p>3-la prévision d'1 place de stationnement par logement n'est pas suffisante.</p> <p>4-impérméabilisation du sol du parking et gestion des déchets de démolition du chantier</p> <p>5-Prévoir un plan de signalement efficace des parkings</p> <p>6-les trottoirs actuels sont trop étroits, prévoir un plan d'aménagement plus sécurisant pour les piétons.</p> | <p>Les demandes seront arbitrées avec la commune de Dompierre-sur-mer.</p> <p>Les remarques 4, 5 et 6 ne sont pas du ressort du PLUi mais de la commune.</p> |

| | | |
|---------------------|---|--|
| | | |
| Mobilité RP10-03 | Monsieur Martin Hervé signale : Une sous-estimation des places de stationnement dans les opérations programmées. | Cette remarque mériterait d'être développée pour pouvoir répondre de manière adaptée. Toutefois, le nombre de place de stationnement est défini au regard de plusieurs critères : le taux de venue en voiture, le taux de motorisation, le nombre de voitures par ménages et les objectifs de réduction de gaz à effet de serre et de report modal à effectuer sur d'autres modes de transports moins émetteurs comme les transports en commun, le vélo, le train, la marche à pied. L'Agglomération réfléchit actuellement à plusieurs parkings en silos qui pourraient venir compléter l'offre. |
| Mobilité RP14-01 | L'Houmeau Il est demandé de remettre à l'ordre du jour l'existence d'une piste cyclable derrière la maison existante de « cœur de bœuf ». Il demande aussi que soit confirmé que les maisons construites resteront en RDC pour toutes les maisons déjà construites. | Cette piste n'apparaît pas dans le schéma directeur des pistes cyclables mais dans le projet de ZAC Monsidun. Les maisons construites dans un zonage qui ne permet pas de faire d'étage resteront ainsi tant que le zonage ne sera pas modifié. |

4.7. Thème 7 : Consommation d'espaces

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|------------------------------------|--|--|
| Consommation Espace RD03 | M. CHOPIN – St MEDARD Je tiens aussi à signaler aux services et aux élus en charge de la planification de la particularité du hameau des Touches (G11 sur le plan de repérage) Situé sur la commune de Saint-Médard-d'Aunis, celui-ci est compris pour moitié en zone A. Malgré la présence de 4 exploitations agricoles sur cette partie du bourg, les habitations résidentielles y restent majoritaires en surface et en nombre. Je trouve que cette affectation en zone agricole sur une telle surface est susceptible de nuire à l'intérêt agricole, puisqu'elle fausse les statistiques (ces zones A ne sont pas des zones cultivées, ni des bâtiments d'exploitation). De plus, je demande à | Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>ce que les services juridiques en vérifient la légalité au regard des jurisprudences récentes et notamment de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 435178 du 24 novembre 2021. Dans cette décision, le Conseil d'Etat recadre le recours au zonage agricole, pour l'envisager un peu plus strictement. Ainsi, le classement en zone agricole de hameaux habités, bien qu'entourés de vastes plaines agricoles, est susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.</p> | |
| <p>Consommation Espace</p> <p>RD201</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Zones agricoles</p> <p>À la question posée : « <i>comment sont justifiés les 20 ha ouverts à l'urbanisation et les 20 ha reclassifiés en zone agricole</i> » (Cf. site de la ville de Dompierre sur Mer), le commissaire nous a indiqué qu'il n'était pas en mesure de répondre précisément car toutes ces surfaces sont dispersées dans différents chapitres du dossier.</p> <p>Remarque de la MRAe</p> <p>« <i>Le calcul de consommation d'espace présenté dans le dossier devrait cependant être complété en intégrant les incidences des STECAL et des emplacements réservés</i> »</p> <p>Par la suite, nous avons pu constater que cette recherche avait été menée par la Chambre d'agriculture qui conteste les données et conclue par un avis défavorable. Une analyse plus fine et incontestable devrait faire l'objet d'un récapitulatif sans que soient pris en compte, dans les espaces « dits agricoles » des parcelles qui n'ont aucune vocation à être cultivées : voies d'accès ou cheminements artificialisés, résidences privées clôturées, etc. ou que soient considérées comme « <i>rendus à l'agriculture</i> » (!) des espaces qui n'ont jamais été urbanisés et ont toujours été exploités pour les cultures ou le maraichage.</p> <p>« <i>Cela permettrait de mesurer réellement les effets sur les espaces agricoles</i> » comme l'indique fort justement la Chambre d'Agriculture.</p> | <p>La modification ne prévoit pas de modification de zonage de cet ordre à Dompierre sur mer.</p> <p>Les ouvertures à l'urbanisation se font dans les communes porteuses de projets urbains d'intérêt communautaire (Lagord, Puilboreau) et dans les communes qui avaient été stoppées dans leurs développements par une insuffisance de la station d'épuration d'Aigrefeuille-d'Aunis.</p> <p>Cela est expliqué dans la notice explicative.</p> <p>Les espaces qui sont reclassés en A sont des espaces situés précisément dans les communes qui ouvrent des zones à urbaniser, en compensation et pour se mettre dans une trajectoire ZAN mais également pour préserver les surfaces agricoles et naturelles. Cf. des demandes exprimées dans la modification n°1 du PLUi par des associations.</p> <p>Se reporter aux réponses faites à l'avis de la MRAE et à l'avis de la Chambre d'agriculture, voire supra.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Avis de la MRAe</p> <p>« La MRAe relève avec intérêt cette démarche de limitation de la consommation foncière. Le dossier est par contre imprécis quant aux incidences des STECAL et des emplacements réservés sur la consommation d'espace.</p> <p>Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de présenter un tableau exhaustif des consommations d'espaces NAF depuis 2021, des évolutions de la modification n°2 générant de la consommation d'espace et de celles qui les réduisent, par communes, en tenant compte des évolutions des zones IAU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL. »</p> | |
| <p>Consommation d'espace RD204</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Sur les justifications s'appuyant sur des directives du PADD et les réalisations :</p> <p>Pour respecter la directive 4 du PADD qui a pour objectif de valoriser la nature on augmente la constructibilité de certaines zones agricoles par la création d'un nouveau type de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) c'est à dire la création STECAL Ah en zone A (idem STECAL Av ou At).</p> <p>Notre Association n'est nullement opposée à des modifications qui prennent en compte la réalité de la vie humaine et à une adaptation des zonages par rapport à un trop grand sectarisme toujours néfaste, mais à condition que cette vision s'applique à tous sur le fondement de l'égalité des situations, et à condition aussi que la justification ne s'appuie pas sur de faux motifs.</p> <p>On ne peut pas dire qu'on valorise la nature en augmentant les constructions !</p> <p>De même on ne peut pas dire qu'on la sauve en refusant la construction d'une petite construction sur une propriété de 4000 m2 en zone UD à</p> | <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse.</p> |

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| | <p>un propriétaire privé !</p> <p><i>En conclusion même si la modification numéro 2 du PLUI apporte un certain rééquilibrage d'une politique d'urbanisme beaucoup trop densificatrice en ouvrant quelques hectares à l'urbanisation, elle est contrainte par la loi ZAN à des pratiques de faux équilibrages entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.</i></p> <p><i>D'autant plus que cette surdensification n'a pas eu d'effet positif sur l'offre de logement locatif permanent et qu'elle a grandement profité aux investisseurs de meublés touristiques !</i></p> <p><i>Plus de clarté, de vérité, d'égalité et de bon sens seraient bienvenus dans le monde confus des documents d'urbanisme.</i></p> | |
| Consommation d'espace RD205 | <p>Manque justification dans dossier d'enquête</p> <p>Notice explicative tome 1 rapport de présentation page 6 pourquoi les cartes qui ont permis d'identifier une surface de 3120 ha mobilisables ne sont-elles pas jointes au dossier.</p> | Ces cartes sont présentes dans le PLUi approuvé en 2019. |

4.8. Thème 8 : Zonage

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|---------------|---|--|
| Zonage RD04 | <p>M. BRIAUD – Parcelle ZB45 à LAGORD</p> <p>Je ne suis pas d'accord avec le Projet de modification de droit commun no 2 du PLUi car il prévoit de déclasser ma parcelle cadastrée section ZB 45 (fief des Jarries 17140 Lagord) de 1AU0 à A (Agricole), lui faisant perdre ainsi un facteur 10 sur sa valeur marchande, sachant en outre, que nous sommes désormais vendeurs de cette parcelle. Cette position a déjà été signifiée par mail le 16 Avril dernier à M Gwenael STENOUE à la CDA/Direction Stratégie Foncière et à M Antoine GRAU, Maire de Lagord.</p> | <p>Les 3 parcelles anciennement en zone 1AU0-2 qui ont rebasculé en A dans le projet seront bien maintenues en zone constructible et intégrées à l'OAP de secteur d'aménagement. L'OAP sera donc redessinée et complétée en ce sens.</p> |

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| <p>Zonage</p> <p>RD14, RD182</p> | <p>Association UP AEL - Clavette - Zone de CHEUSSE</p> <p>Opposition à l'Avis émis par la commune</p> <p>l'association UP AEL propriétaire demande le maintien du zonage parcelles ZT n° 149 en zone A et At et ZT n° 152 en zone A et At et 153 en zone At, tel qu'existant aujourd'hui.</p> <p>s'oppose aux modifications de zonage demandées dans l'avis de la Mairie de Sainte-Soulle (3 parcelles AT et A vers AS), lesquelles n'ont aucune justification. Projet de réalisation d'un parc de loisirs sans l'accord du propriétaire.</p> | <p>Il convient de se référer à l'avis de la CDPENAF et à la réponse faite à l'avis PPA de la commune de Sainte-Soulle sur ce dossier. (voir supra)</p> <p>En effet, la demande d'évolution du zonage du site relève d'une autre procédure d'évolution du PLUi. Celle-ci ne pourra être mise en œuvre que lorsque le projet sera suffisamment mûr et porté par toutes les parties prenantes.</p> |
| <p>Zonage</p> <p>RD32</p> | <p>M. GERVAIS – SAINT-MEDARD</p> <p>Conséquences et risques du règlement UX en A.</p> <p>Création d'un zonage UXa à destination des coopératives agricoles (Silos)</p> <p>Lors des derniers COPIL PLUi, foncier et des comités de gestion immobilière et foncière, j'ai alerté sur la qualification en UX des zonages concernant des silos agricoles et leur foncier pratiquement tous situés dans le zonage A. A la suite à l'arrêt de l'utilisation de son site, une coopérative a cédé terrain et bâtiment à une entreprise (projet de box). Le classement en UX ne peut interdire cet usage.</p> <p>Les conséquences peuvent être lourdes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les activités artisanales, industrielles voir de certains commerces pourraient s'implanter en pleine zone agricole. - les difficultés des opérateurs agricoles les poussent à valoriser leurs fonciers, - quid du recyclage de cet immobilier cédé en général en l'état- ce type de foncier est fortement recherché par les entreprises de TP pour du stockage de tous matériaux, plus grave ces entreprises visent aussi des acquisitions (au prix fort rapport au prix agricole) du A en mitoyenneté pour « étaler » leur surface de stockage de remblais : pas de construction, pas de bâtiment, on passe sous le radar. - plus grave, une partie de ces sites n'est desservie que par des voies communales, qui peuvent supporter un trafic saisonnier limité à la capacité | <p>Il est proposé de modifier le zonage afin de sanctuariser les espaces d'activité agricole en zone A, comme les silos. Ainsi, un sous zonage de type UXa pourrait être créé pour encadrer et sanctuariser ces activités.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>des silos, mais pas des transports réguliers d'engins de chantier.</p> <p>- j'alerte aussi sur l'impact direct sur la biodiversité et le mitage et la dégradation évidente du paysage</p> <p>Il est impératif de préciser par une appellation UX complétée par une autre lettre, "a" par exemple, et un règlement ne permettant pas de possibilités contraires à tous les objectifs que nous recherchons dans notre règlement d'urbanisme.</p> | |
| <p>Zonage</p> <p>RD114</p> <p>LE04</p> | <p>M. et Mme FRANCOME – PUILBOREAU</p> <p>Parcelle ZE712 (UL2) et ZE701 (NF)</p> <p>De par leur position les 2 parcelles sont indissociables.</p> <p>Résidence principale sur Parcelle ZE712 (UL2)</p> <p>Projet de construction d'une piscine de 40m2 sur ZE712.</p> <p>Le calcul du coefficient de biotope appliqué uniquement à ZE712 ne nous permet pas de réaliser le projet.</p> <p>Pour des raisons techniques d'un part et environnementale d'autre part nous souhaitons réaliser notre piscine sur la parcelle 712.</p> <p>Afin de traiter cette particularité nous souhaitons que la règle soit adaptée à notre cas et inclure les 2 parcelles dans le calcul du coefficient de biotope :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en reclassant la parcelle ZE701 en UL2 - soit qu'une partie de la parcelle 701 de 951m2 soit reclassée en zone UL2 à hauteur de 300m2 permettant ainsi de respecter les 45% d'espaces verts pour la zone UL2. Dans ce cas la limite séparative reculerait de 12,95m. La profondeur de la zone NF serait alors d'environ 28m soit une nouvelle superficie de 651 m². Si pour des raisons d'équité ce recul de 12,95 mètres devait s'appliquer aux parcelles voisines ZE 702, 703, 704, 705 et 706 ; la profondeur celles-ci passeraient de 41 mètres à environ 28 mètres également. <p>J'en veux pour preuve d'autres situations ambiguës que j'ai pu constater lors de la commission droite des sols dont je fais partie sur ma commune.</p> <p>A titre d'exemple :</p> <p>Un propriétaire souhaite réaliser un projet de construction, d'agrandissement dans lequel il respecte bien le coefficient de BIOTOP ; son dossier lui sera accordé. Il procède ensuite à une parcellisation de son terrain pour le vendre. Dans le cadre de la densification, sa demande ne sera pas rejetée même si la nouvelle surface après-vente d'une partie de son</p> | <p>La réduction de la zone Nf n'est pas possible dans une procédure de modification du PLUi mais uniquement dans une procédure de révision. Cette zone Nf constitue une zone tampon avec le parc commercial de Beaulieu pour réduire les éventuelles nuisances.</p> <p>Par ailleurs, lorsqu'une parcelle se situe sur deux zones distinctes, il convient alors d'appliquer les règles du document d'urbanisme propres à la zone dans laquelle elle se trouve (CAA Paris, 20 janv 1994, n° 93PA00267 93PA00289)</p> <p>Il n'est donc pas possible de répondre à cette demande dans le cadre de la présente modification du PLUi.</p> |

| | | |
|-----------------|--|--|
| | terrain n'est plus conforme au BIOTOPE. | |
| Zonage RD122 | <p>Société GFA LAPIN – DOMPIERRE-SUR-MER Représenté par société d'avocats INGELAERE PARTNERS Parcelle BE66 (A)</p> <p>En tout état de cause, le zonage actuellement retenu dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi soumis à l'enquête publique présente une erreur manifeste d'appréciation et s'avère incompatible avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).</p> <p>la parcelle en cause, propriété du Groupement Foncier Agricole (GFA) LAPIN, ne présente aucun des critères requis de nature à justifier son classement en zone A (1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle est implantée au sein d'un secteur déjà urbanisé ; - Elle ne présente aucune caractéristique agronomique, biologique ou économique propre à lui conférer une vocation agricole ; <p>Il y a donc lieu de le réexaminer et de le modifier en conséquence.</p> <p>Il est à noter que la parcelle est entièrement enclavée entre deux zones à vocation urbaine, identifiées au sein du règlement du PLUi comme étant les zones UV3 et UD2.</p> <p>Toutefois, le projet de modification n°2 du PLUi, qui a notamment pour objet de « répondre aux différents besoins du territoire et de permettre, entre autres, aux communes d'atteindre leurs objectifs de production de logements définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) », ne modifie pas ce classement en prévoyant une affectation de ladite parcelle en zone agricole dite « zone A » :</p> | <p>Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible (ici UV3) n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera néanmoins étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.</p> |
| Zonage RD178 | <p>M. et Mme BODET – MONTROY Parcelle ZB259 - Rue Saint Julien</p> <p>Nous souhaitons faire un agrandissement de notre maison qui aujourd'hui n'est pas permis par le PLUI actuel car l'emprise au sol résiduelle est nulle. Nous sommes propriétaire d'une parcelle de 1183m² cadastrée section ZB259.</p> <p>Nous sollicitons d'examiner la demande de modification de zonage de la rue de Saint Julien avec un passage en zonage UD 3 ou une augmentation</p> | <p>Cette demande est à étudier avec la commune de Montroy avant d'apporter une réponse, d'autant que d'autres pétitionnaires ont fait des remarques équivalentes dans d'autres communes.</p> |

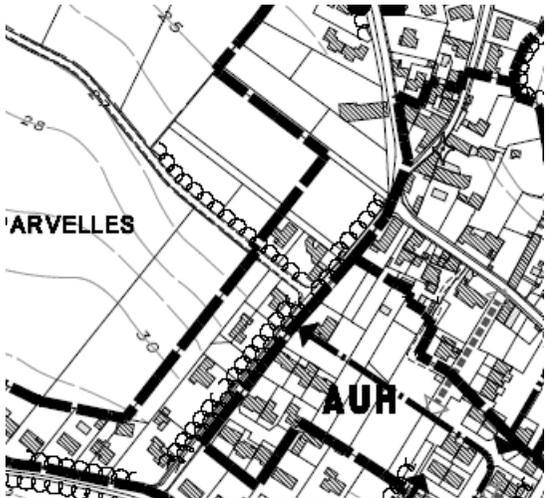
| | | |
|-----------------|---|--|
| | <p>du Coefficient d'Emprise au Sol pour le rendre au moins équivalent au zonage UD 3.</p> <p>La rue de Saint Julien est une rue de Montroy situé en limite de commune de Bourgneuf. Cette rue n'est pas une extension du village mais bien une continuité. Afin d'assurer la densification et l'optimisation des fonciers artificialisés il serait logique de faciliter la densification et l'optimisation de ce secteur. Ce zonage en UD2 n'est pas cohérent avec le PADD dans la mesure où ce zonage restrictif réduit drastiquement la capacité d'un secteur qui n'est ni un hameau, ni un écart mais bien la continuité d'un bourg contiguë.</p> | |
| Zonage RD179 | <p>Nature Environnement 17 Protection du captage « Les Mortiers », à Clavette</p> <p>La procédure de révision de la protection du captage d'eau potable « Les Mortiers » à Clavette est en cours. Madame NADAUD, hydrogéologue agréée en charge de ce dossier, a rendu son avis le 21 février dernier et émet de nombreuses préconisations à prendre en compte lors de l'établissement des périmètres, et qui concernent notamment le PLUi.</p> <p>Ce rapport démontre une qualité de la ressource très vulnérable et très dégradée nécessitant des mesures de protection fortes, avant de pouvoir envisager sa remise en service.</p> <p>La modification concerne l'agrandissement de la zone naturelle (N) sur une surface d'environ 150 ha pour respecter le périmètre de protection rapproché futur.</p> <p>NE17 prend acte de la volonté de la CDA de protéger le captage de Clavette.</p> <p>Si le changement de zonage va dans le bon sens d'une reconnaissance de la richesse écologique du site, les mesures de protection sur l'aire d'alimentation devront être intégrées, DUP et protection spéciale de cette aire d'alimentation dans les prochaines procédures.</p> | Cette remarque ne nécessite pas de réponse et vient compléter la remarque de l'ARS et celle de l'avis PPA de la commune de Clavette. |
| Zonage RD206 | <p>ZD60 Angoulins Demande Reclassement parcelle en UD3</p> | Cette demande a déjà fait l'objet d'un recours en justice et a été rejetée. Cf. Décision du Tribunal administratif de Poitiers du 10 avril 2025. |
| Zonage RD222 | <p>Alstom – Aytré (RD222 - RD223 RD226)</p> | Cette demande devra être étudiée avec la commune d'Aytré. |

| | | |
|-----------------|--|---|
| | Demande modification Zonage parcelle AE607 UX => UV4 | |
| Zonage RD227 | Société Chantiers AMEL La société Chantiers AMEL sollicite une modification du plan de zonage du PLUi (plan_521 _ 2G05) afin de rattacher les parcelles cadastrées section AO n° 6, 7, 8, 9, 10 (a minima dans sa partie nord) 11, 12,13 et 14 à la zone Ux du PLUi | Ces éléments sont à vérifier techniquement afin de confirmer qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle. |
| Zonage RD232 | M. THERM – La Rochelle 1- La zone partielle UU5+ située sur le plan 2G04 entre la rue de Dompierre et la rue de l'Oise n'est pas pertinente sur une si petite surface avec des constructions existantes à 1,2 niveaux en arrière-plan. Il faut limiter les éventuelles futures constructions à R+2 maxi 2- En zone UM1 la hauteur admise de 14 m pour un immeuble R+2 n'est pas habituelle pour un immeuble d'habitation et cela pourra poser des problèmes de voisinage avec les pavillons existants en majorité dans cette zone. Une hauteur de 11m semble cohérente comme dans l'ancien PLU (3-R+1 pour les locaux commerciaux | Sur ce secteur, la modification en cours a reconsidéré le zonage UU5+ au profit du zonage UV1 pour certaines parcelles non mutables ou présentant des constructions d'intérêt patrimoniale. Le zonage UU5+ ne vient plus s'étendre dans la profondeur de l'îlot en contact avec la rue de l'Oise. Cette évolution répond en partie aux craintes exprimées. Le zonage UU5+ est maintenu sur des parcelles qui pourraient muter dans l'intention de constituer un front urbain plus qualitatif en accompagnement de l'axe structurant de la rue de Dompierre. On rappelle que le règlement prévoit des dispositions pour assurer des transitions en volume dans le cas précis d'une zone de contact entre UU(+) et autre zone à vocation principale d'habitat. Pour le reste de la remarque, voir la réponse à l'observation RD 12. |
| Zonage RD236 | Clavette Mme Masschelein - Clavette – Lotissement Clos des Frênes J'ai demandé à la mairie si je pouvais faire une activité à mon domicile (des ateliers poterie et/ou des soins esthétiques) mais on m'a répondu que d'après le PLUi ce n'est pas possible Est ce qu'il serait possible de faire en sorte que ça soit possible avec changement de zonage du PLUi pour la rue a clavette = clos des frênes par avance merci. | Si cette activité est considérée comme un commerce elle doit se dérouler dans un secteur de mixite fonctionnelle. Sujet à arbitrer avec la commune. |
| Zonage RD257 | M. Feve – Entreprise STADE ROCHELAIS – Av Maréchal Juin La Rochelle dans le cadre de ses futurs projets d'aménagement urbain autour du stade Deflandre, demande un classement plus cohérent et unique en zone UE pour l'ensemble de sa parcelle AV 289. | Cette demande est cohérente et permettra une instruction réglementaire unique, liée à une seule et même zone pour l'équipement sportif que constitue le stade Rochelais. Une réponse favorable peut être donnée. Le zonage UE sera proposé sur l'ensemble de la parcelle concernée. |
| Zonage | M. Hebe – Périgny - Parcelles 000 AA 355 ET 000 AA 358. | Si la présence d'une haie ou d'un boisement est avérée, il faudra demander sa suppression lors d'une révision du PLUi, |

| | | |
|-------------------|---|---|
| RD260 RD261 | <p>Sur la dernière modification de zonage, un Espace Boisé Classé EBC à été placé sur ma terrasse constructible et encore plus sur ma maison située au 10 a rue des écoles 17180 PERIGNY.</p> <p>Merci d'apporter la rectification.</p> | s'il s'agit d'une erreur matérielle, le sujet va être étudié. |
| Zonage RD267 | <p>M. Moquay – Régie du Port de Plaisance de La Rochelle</p> <p>Demande que le PLUi intègre des évolutions de classification de parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à proximité des infrastructures portuaires à des fins de développement économique - permettant un accès à la mer et l'organisation de zone de stationnement en retrait du littoral. | La demande n'est pas suffisamment précise ; Quelles sont les parcelles évoquées à proximité des infrastructures portuaires dont il s'agirait de changer la classification ? Pas de réponses précises possibles. Pour ce qui concerne l'organisation de zone de stationnement en retrait du littoral, le règlement du PLUi, dans les zones urbaines, n'est pas bloquant. |
| Zonage RP02-01 | <p>Mme Briaud, Mme Latreuille – DOMPIERRE/MER</p> <p>Lieu-dit Chagnolet</p> <p>Signalent ce qui leur semble être « une erreur de transcription » concernant le zonage du secteur sur lequel elles sont propriétaires : UD2 , limitant la possibilité de construire.</p> <p>Ce secteur était en Zone UL2 avant la précédente modification de 2023.</p> <p>Elles font remarquer <u>une incohérence</u> entre l'amont et l'aval du secteur tous 2 en Zone UL2.</p> | Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PADD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà constitués. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée. |
| Zonage RP03-03 | <p>M. Richard – Thairé – Parcelle F256</p> <p>Monsieur RICHARD souhaite signaler qu'une parcelle lui appartenant (F 526) qui était constructible avant 2023 ne l'est plus depuis cette date alors que les parcelles entourant la sienne le sont toujours.</p> | Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |
| Zonage RP08-01 | <p>M. JUTTEREAU, Mme BOULERME - Dompierre</p> <p>Demandent la réintroduction des parcelles ZO n°158, 157 et 156 en zone constructible UD3</p> | Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |
| Zonage RP08-02 | <p>Mme NIZET - 2 rue grâce par hasard Saint-Xandre.</p> <p>Demande que sa parcelle en ZB n°63 de 5000 m2 redevienne constructible, à défaut au moins la partie de 3500 m2 longeant le chemin vicinal.</p> | Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| Zonage RP11-01 | La Jarne Mme PASQUIER Souhaite que les parcelles Z6 et Z7 GIVRAND en limite de zone urbaine puissent passer en zone constructibles. | Ces parcelles n'ont pu être identifiées, pour autant s'il s'agit de rendre constructibles des espaces agricoles ou naturels, seule une révision du PLUi peut l'autoriser. |
| Zonage RD206 RP11-02 | M. ALVERE - 75 rue du chay Angoulins - ZD60 Complément d'information en relation avec l'observation RD206. Confronté à une interdiction de construire au regard de la limite de la loi littoral touchant sa parcelle, fait état de 2 permis de construire accordés aux propriétaires proches dont les parcelles présentent normalement les mêmes restrictions. M. ALVERE souhaite bénéficier des mêmes règles que ces propriétaires pour réaliser son projet de construction (10m construit à l'intérieur du périmètre de la Loi Littoral). M. ALVERE souhaite un traitement égalitaire et demande un déclassement du périmètre de la Loi Littoral d'une partie de 20m de long sur sa parcelle afin de réaliser son projet individuel de construction. Plan attaché à RD206 | Cette demande a déjà fait l'objet d'un recours en justice et a été rejetée. Cf. Décision du Tribunal administratif de Poitiers du 10 avril 2025. |
| Zonage RP11-03 | M. BAYET – Domaine de RONFLAC – La Jarne C380 et C382 Ces 2 parcelles présentent les caractéristiques leur permettant de prétendre à un classement UV2 au titre de l'intitulé « Hameaux de l'agglomération ». Le Domaine de RONFLC correspond à un noyau bâti structuré, ancien, entouré d'espaces agricoles ou naturels et doté d'accès routier. Le document d'urbanisme prévoit en effet que certains hameaux, à condition d'être cohérents dans leur organisation, desservis raisonnablement et déjà partiellement bâtis, puissent faire l'objet d'une urbanisation modérée et encadrée. Le Domaine de Ronflac répond pleinement à ces critères. Dans la logique de respecter un développement harmonieux du hameau M. Bayet demande que ses parcelles C380 et C382 actuellement en zonage A puisse être classées en UV2. | Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |
| Zonage RP13-01 | La Rochelle Albéric et Corinne (SCI ABCD) SCI ABCD de Bonfils (Autre) AV Denfert Rochereau 17000 la Rochelle | Le classement en UDI de cette habitation avec la présence d'une activité artisanale en RDC est possible car le cahier des charges réglementaire de la zone est suffisamment restrictif |

| | | |
|-------------------|--|--|
| RD01 | dans le cadre de OAP-LR-12, demande de faire passer la parcelle BH104 et BH173 vers la zone BI en UD1 car ce Logis patronal classé bâtiment remarquable a été réhabilité en ateliers et en habitation. De plus il s'intègre parfaitement dans les alignements de la rue de Théophile Babut et l'avenue Denfert Rochereau ; il n'y a aucune connexion avec les terrains de la zone BH car toutes les sorties sont orientées coté AV Denfert Rochereau | dans ses droits à construire (emprise au sol et hauteur maxi) pour ne pas risquer de voir se densifier cette parcelle dans un secteur qui reste en contact avec une zone d'activités. Une réponse favorable sera donc proposée. |
| Zonage RP13-02 | La Rochelle SCI Antioche inscrite au RC 491134888 Saintes. Propriétaire d'une maison de 40 m2 6 bis rue d'Antioche, cadastrée BD413. Il souhaite augmenter la surface habitable de 12 mètres carrés. Mais le classement de la parcelle en UX1 ne le permet pas. Il demande le classement de sa parcelle en UM1, qui est limitrophe de sa parcelle. Il suffirait de déplacer la limite de secteur de quelques mètres. | Le classement en UXd est issu des anciens zonages du POS de La Rochelle. Aujourd'hui, compte tenu des récents aménagements côté activités économiques qui restent compatibles avec la proximité des zones d'habitat cette demande est justifiée. Une évolution sera proposée en UM1 pour cette parcelle référencée BD 413 pour une surface de 53 m². |
| Zonage RP17-02 | Nieul/Mer Mme VIAUD sollicite la révision de son terrain (No ZC 41 – d'environ 6000 m2) classé A situé en bordure immédiate d'une zone de pavillons. | Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLUi. Il n'est pas possible de le faire dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée ultérieurement lors de la révision du PLUi. |
| Zonage RP17-03 | Nieul/Mer La SCI LE RETOUR demande le reclassement de la parcelle Secteur ZI no124 en zone AX suite à une demande déjà présentée le 28-06-2022 sans aucun retour ni de la mairie ni de la CdA | Le STECAL Ax est réservé pour les "activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial situé en milieu agricole". La destination de la construction au titre du Code de l'urbanisme relève de la destination "Habitat". Il n'est donc pas possible de changer le zonage vers du Ax. La parcelle du SUPER U est passée de la zone UX à la zone UXM selon la nouvelle politique économique. Le règlement applicable ne change pas. |
| Zonage RP18-01 | Périgny Mme BERTIN Parcelles AH390 (zonage N et UL2) et AH445 (zonage N) Ces 2 parcelles situées à côté du ruisseau « La Moulinette » ne sont accessibles que par un chemin communal de 3m de large dans le prolongement de notre parcelle AH149. Nous nous engageons à céder une bande de terrain de notre parcelle AH149 afin de permettre l'élargissement du chemin existant de desserte des parcelles AH390 et 445 (ce principe a déjà été mis en œuvre par un | Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |

| | | |
|---------------------------|---|--|
| | <p>aménagement comparable rue du Château de Villeneuve.</p> <p>En contrepartie nous sollicitons respectueusement que les parcelles AH390 et AH445 soient reclassées en zone urbaine constructible dans le cadre de la modification du PLU prévue pour 2028.</p> | |
| <p>Zonage RP23-01</p> | <p>Sainte Soulle M. BRILLANT ZV190 et ZV191 – 2 Ch. Du Digolet Les 2 parcelles classées en zones A et Nf sont adossées à la limite urbaine UL2. Ces 2 parcelles sont, de longue date, prédestinées à être urbanisés. D'autre part la présence d'une haie protégée présente en limite de ces parcelles présente un intérêt sanitaire qui permettrait d'isoler et séparer la zone de grand champ agricole de la zone urbaine Dans la perspective de permettre un développement urbain maîtrisé M. BRILLANT demande que les parcelles ZV190 et ZV191 soient intégrées à la zone UL2.</p> | <p>Les parcelles évoquées étaient classées en zone agricole dans le PLU de Sainte-Soulle puis classées en Nf fond de jardin par le PLUi. Les porteurs de projet n'ont pas vérifié si le projet était permis par le document d'urbanisme. Pour faire évoluer ce zonage il conviendra d'en faire la demande à l'occasion d'une révision du PLUi ; une procédure de modification de droit commun ne permettant pas de supprimer une zone naturelle (N) ou agricole (A) pour la reclasser en zone urbanisable. Cette demande est toutefois enregistrée.</p>  |
| <p>Zonage RP25-03</p> | <p>Saint-Xandre M. VOLLANT – propriétaire à Trente vents – serait-il possible que ma Parcelle ZB78 à « La Grace par Hasard » soit classée en zone constructible comme avant.</p> | <p>Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.</p> |
| <p>Zonage</p> | <p>Salles/Mer</p> | <p>Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage</p> |

| | | |
|----------------------|--|---|
| RP26-01 | M. MARTINS - parcelle 000AW213 et 214 Demande de modification de zonage d'un terrain en zone agricole (parcelle 000AW213 et 214) | constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. |
| Zonage LE-02 | Lagord M. Briaud – Parcelle ZB45 – Fief des Jarries 17140 Lagord Bordure limitrophe OAP-LG- Puy Mou Demande le maintien de sa parcelle en zone urbanisable. Cela permettrait de disposer d'une réserve foncière supplémentaire. | Les 3 parcelles anciennement en zone 1AUO-2 qui ont rebasculé en A dans le projet de modification seront bien maintenues en zone constructible et intégrées à l'OAP de secteur d'aménagement. L'OAP sera donc redessinée et complétée en ce sens. |
| Zonage RP08-07 | Dompierre M. Pouponot (parcelles 69, 70 et 72), Mme Biraud (parcelles 154 et 155), M. et Mme Greau (parcelle BB 80) Mme Latreuille (parcelles BB S74 et 79). Leurs terrains suite au nouveau PLUi sont passés d'un classement UL2 en UD2 et se trouvent enclavés dans une zone UL2 sans qu'ils en aient été informés. Ils demandent des explications et à avoir un échange la mairie. | Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PADD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà constitués. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée. |
| Zonage RP16-01-02 | Montroy Mme COTTEREAU-GONZALES Mairie de Montroy - Concernant la zone UD2 : Les grandes parcelles (ex : route de Maisonneuve) pourraient être divisées afin de densifier. J'ai pu rencontrer des propriétaires qui ne veulent pas mener à bien leurs projets car l'autorisation à bâtir est trop restrictive. Pour cette raison je demande le passage en UV& des zones actuellement en UD2. Cette demande va dans le sens des objectifs de production de logements fixés par le PLH. | Cette demande sera présentée en comité de pilotage pour arbitrage. |

4.9. Thème 9 : Règlement

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Commentaires de la Commission |
|-------------------|---|--|
| Règlement RD02 | M. DELTENRE – La Jarrie Il serait utile de retirer du PLUi les haies de séparation des parcelles qui sont déjà construites : leur utilité pour délimiter les parcelles ayant disparu ; | Il n'est pas possible de réduire une protection environnementale au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme dans le cadre d'une modification du PLUi. Seule une procédure de révision peut le faire. Cela pourra être envisagé dans ce |

| | | |
|-------------------|---|--|
| | cela faciliterait leur remplacement. | cadre à terme. |
| Règlement RD07 | <p>M. et Mme GREAU – DOMPIERRE-SUR-MER</p> <p>Suite à un échange avec les élus en charge de l'urbanisme de la commune de Dompierre-sur-mer, nous demandons un changement dans les règles du PLUi.</p> <p>Il est propriétaire de la parcelle BB80 (surface de 815m²) sur lequel est implantée une maison de 95m² applicable (emprise au sol retenue par l'agglomération de 105,84m²). Le PLUi actuel lui interdit d'avoir une emprise au sol de plus de 131,4m². Pour le secteur UD2 dans lequel il se trouve, l'exception pour les constructions qui disposeraient d'une emprise au sol inférieure à 10m² la possibilité de construire encore 50m². Alors que nous, nous sommes bloqués à 25m² max.</p> <p>Il sollicite une évolution du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit via une révision des règles de la zone UD2 pour permettre une construction jusqu'à une emprise au sol de 40% (cela laisse une bonne marge d'évolution en termes de construction tout en respectant l'objectif de réduire l'artificialisation des sols. – Soit via une modification de la zone pour passer le bas de cette zone UD2 (cernée de trois côtés par des zones UL2) en zone UL2. – Soit via une modification de l'exception de construction de 50m² d'emprise au sol supplémentaire pour les habitations dont l'emprise au sol résiduelle à la date d'entrée en vigueur du PLUi est de moins de 10m | <p>Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PADD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà constitués. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée.</p> |
| Règlement RD13 | <p>je souhaiterais que l'arbre situé au 4 rue de la vallée à Lagord, un cèdre du Liban de belle taille et en bon état, soit protégé dans le PLUi, il apporte un plus dans cette rue très minérale.</p> | <p>Conformément à notre politique de classement des arbres isolés, cette demande nécessite un accord préalable des propriétaires. Ils seront donc contactés par courrier.</p> |
| Règlement RD33 | <p>Réglementation des toitures végétalisées.</p> <p>En effet, j'ai pu constater, sur plusieurs opérations de construction d'immeubles collectifs, la réalisation de toitures dites "végétalisées" qui, une fois achevées, semblent très éloignées de ce que l'on peut légitimement attendre d'une toiture réellement végétalisée. Il s'agit souvent de simples couvertures recouvertes de substrat, mais sans véritable végétation développée, voire sans aucune trace de plantations visibles.</p> <p>En consultant le règlement, je note que la notion de toiture végétalisée est</p> | <p>Une définition de "toiture végétalisée" sera rajoutée au lexique.</p> |

| | | |
|---------------------------|--|--|
| | <p>principalement encadrée par la définition du substrat et sa profondeur, telle que précisée dans le lexique. Toutefois, aucun article du règlement ne semble clairement imposer que la toiture soit effectivement plantée (végétaux couvre-sols, herbes, arbustes, voire micro-arbres selon les cas).</p> <p>À ce titre, il me semble que le règlement est trop vague et insuffisamment prescriptif. Une toiture végétalisée ne devrait pas se limiter à l'installation d'un substrat mais inclure une réelle obligation de végétalisation du toit, avec des objectifs de couverture végétale minimale, de diversité des plantations ou de densité.</p> <p>Je suggère donc qu'une modification du règlement soit envisagée pour mieux encadrer cette exigence et éviter les dérives ou les interprétations minimalistes qui vont à l'encontre de l'objectif environnemental initial.</p> | |
| <p>Règlement RD34</p> | <p>Je souhaite attirer votre attention sur l'application du coefficient de biotope dans les projets de maisons individuelles, et en particulier sur les surfaces végétalisées prévues dans les patios.</p> <p>Il me semble qu'une clarification supplémentaire serait utile sur ce point. Certains projets intègrent, pour satisfaire au coefficient de biotope, des surfaces enherbées ou des plantations d'arbres à l'intérieur de patios complètement enclavés. Or, dans la pratique, ces aménagements posent plusieurs questions.</p> <p>D'une part, il paraît peu réaliste d'imaginer l'entretien régulier d'un gazon dans un patio uniquement accessible depuis une pièce de vie ou une chambre. Qui ferait passer une tondeuse par sa chambre pour aller tondre un carré de pelouse intérieurement cloisonné ? D'autre part, la plantation d'un arbre dans un patio de 2 x 2 m, peu ensoleillé et entièrement entouré de fondations, semble très compromise à long terme, tant pour le développement de l'arbre que pour sa viabilité.</p> <p>Je comprends bien l'intérêt des patios pour apporter de la lumière ou créer des respirations dans les constructions, mais il me semble incohérent de considérer de telles surfaces comme contribuant pleinement au coefficient de biotope. Leur réalisation effective, leur entretien et la croissance végétale</p> | <p>Cette observation est intéressante sur la réalité d'usage des patios enherbés.</p> <p>Il sera étudié la possibilité d'introduire une disposition dans le règlement du PLUi pour éviter cette dérive et bien assurer dans le temps la présence sur la parcelle de la pleine terre nécessaire pour la gestion des eaux pluviales.</p> |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | <p>qu'elles permettent sont très incertains.</p> <p>Je propose donc que les patios en pleine terre ne soient ne puissent être comptabilisés dans les surfaces pleine terre, sauf à démontrer leur accessibilité et leur faisabilité réelle. À l'inverse, il pourrait être plus logique d'autoriser dans ces espaces la réalisation de surfaces semi-perméables (type terrasses).</p> | |
| <p>Règlement</p> <p>RD65</p> | <p>Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut</p> <p>Calcul coefficient de biotope</p> <p>Malgré le signalement répété de l'anomalie du mode de calcul découlant de l'inclusion d'items de bonifications se rapportant à la plantation d'arbres nouveaux pour être pris positivement dans le calcul du coefficient de biotope, la formulation de la Règle de calcul qui se perpétue donc par-delà les PLUi successifs.</p> <p>Le Lexique et le Règlement sont en totale contradiction. Pourtant cette rédaction met en danger les pétitionnaires de permis de construire, De plus, les tiers peuvent en faire leur choux-gras pour combattre la légalité du permis de construire délivrés.</p> <p>Tous les Règlements de Plans d'urbanisme qu'ils soient intercommunaux ou métropolitains, d'une part ne font pas appel à une telle bonification d'arbres pour déterminer la surface éco-aménageable (PLU de Nantes ne parle que, page 43, des arbres existants et conservés en ne retenant que la surface du houppier pondérée à 1,2 et ne conduit pas à la démagogie du PLUi de La Rochelle), ou bien la formulent d'une manière qui ne donne pas la possibilité pour les promoteurs de gonfler artificiellement la surface éco-aménageable et de ce fait se révéler en apparente conformité avec le pourcentage requis pour satisfaire au coefficient de biotope.</p> <p>Dijon par exemple retient pour les arbres un facteur numérique de 0,02 par arbre planté (soit 0,1 pour 5 arbres), alors que La Rochelle retient un facteur d'équivalence surfacique de 10 m² par arbre planté pondéré par exemple à 1,1 procurant une bonification de surface de 11 m².</p> <p>De quels arbres parle-t-on dans le Règlement du PLUI de La Rochelle ?</p> <p>Les arbres de petit développement décrits dans le lexique qui sont des sujets pouvant atteindre 4 à 8 mètres à l'âge adulte ne sont même pas pris en compte pour le calcul du coefficient de biotope.</p> <p>Mais on a dans le type 2 du calcul du coefficient de biotope de La Rochelle</p> | <p>Il n'y a pas d'incohérence entre le règlement écrit et le lexique puisque la définition du coefficient de biotope reprend bien les exigences de l'article 5 de chaque zone. La définition des arbres de petit, moyen ou grand développement ne renvoie pas au coefficient de biotope mais explique les caractéristiques de chacun de ces arbres et fait le lien avec l'OAP Paysage et Trame verte et bleue.</p> <p>Dans l'article 5, en cas d'abattage d'arbres, il est exigé la replantation de nouveaux arbres selon des critères de hauteur et de circonférence précis.</p> <p>Il pourrait être intéressant d'exiger ces caractéristiques minimales pour le type 2 et obtenir le "bonus", écartant ainsi les arbres trop petits. Cette proposition sera étudiée et fera l'objet d'un arbitrage en COPIL.</p> |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | <p>: Nouveaux arbres plantés en pleine terre – sans critère de dimension et là c'est inadmissible procurant 10 m² avec un coefficient pondérateur de 1,1 soit une bonification surfacique de 11 m² par arbre. Là, l'écriture du Règlement est en porte à faux avec le Lexique qui parle au moins de sujets de 4 à 8 mètres à l'âge adulte.</p> <p>Ce sont seulement : les arbres de moyen développement qui sont des sujets pouvant atteindre 8 à 15 mètres à l'âge adulte et les arbres de grand développement qui sont des sujets pouvant atteindre plus de 15 mètres de hauteur à l'âge adulte qui le sont.</p> <p>Donc les constructeurs vont planter des arbrisseaux, ce qui est particulièrement choquant puisqu'aucun critère de taille adulte n'est requis. Et quand bien même ils le seraient, les habitants ne sont pas astreints à les pérenniser.</p> <p>Il faut d'une part anticiper la surface d'un arbre à sa maturité au niveau du houppier - et sauf erreur de notre part continuer à croire qu'il ne peut qu'être planté d'arbres qu'en pleine terre, ce qui introduit la nécessité de la part des services instructeurs des permis de construire de vérifier la cohérence entre le nombre d'arbres plantés nouvellement et la surface en pleine terre résiduelle dans un projet de construction.</p> <p>Ce rapport est dénommé indice de canopée et calculé à partir du diamètre de la couronne au sol (en m²). Il correspond au rapport entre la superficie occupée par les couronnes des arbres et la superficie totale d'un terrain ou d'un territoire (quartier, ville, ...). Il peut varier de 0% (aucun arbre) à 100% (forêt dense). C'est un indicateur précis qui permet de comparer et de mesurer l'évolution du couvert végétal et donc l'effet des arbres sur le microclimat d'un territoire.</p> <p>Le PLUI de Dijon donne la marche à suivre : « Dans tous les cas, le bonus pour plantation d'arbres ne peut être comptabilisé au-delà de 50% du CBS minimum imposé ».</p> <p>L'écriture du Règlement DOIT être modifiée.</p> | |
| Règlement RD145 | Protéger l'arbre magnifique situé dans le jardin de présentation de la maison du 23 avenue de Vienne à la rochelle. | Cette demande est pertinente et l'arbre en question, un vieux cèdre, est remarquable et marque clairement l'espace public dans l'axe de la rue Labrouste. Néanmoins, conformément à notre politique de classement des arbres isolés, cette demande nécessite un accord préalable des propriétaires. Ils seront donc contactés par courrier. |
| Règlement | Intégrer un article pour inciter les projets à s'insérer harmonieusement dans | Cette remarque est pertinente pour préserver le paysage de |

| | | |
|--------------------|--|---|
| RD146 | leur environnement (esprit de l'article R.111-27 du CU). Cela préserverait la qualité de nos paysages urbains tout en encadrant l'évolution des constructions existantes. | certaines rues. Une règle sera ajoutée en ce sens dans le règlement écrit. |
| Règlement RD168 | TASDON - Mme AUGER Demande de classement en arbre remarquable d'un vieux figuier 8, rue Alexandre Ribot 17000 La Rochelle. | Cette demande émanant de la propriétaire est justifiée compte tenu de la volonté de préservation et de mise en valeur de la trame verte en ville. Une identification en tant qu'arbre remarquable sera proposée. |
| Règlement RD204 | Association CAPRES-AUNIS Coefficient de Biotope Sur la politique de préservation du biotope en site urbanisé : Les documents d'urbanisme ont mis en œuvre un coefficient de biotope qui est en fait un coefficient de « greenwashing ». On varie entre un coefficient 0 pour les zones bétonnées et un coefficient 1 pour les zones vertes (jardins bois espaces verts sols meubles), – un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité, – un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. Donc 10m ² de pleine terre équivalent à 10m ² de surface favorable à la biodiversité (10×1). Suivant le coefficient calculé (actionnez vos calculettes !) on obtient plus ou moins de constructibilité, l'idéal restant de favoriser les écosystèmes. Cependant on note que de nombreux programmes réalisés se préoccupent bien peu de cet impératif puisqu'ils détruisent des espaces avec de forts coefficients de biotope pour bétonner ou bien ils présentent des projets hypocritement avantageux sur ce plan - mais non vérifiables - pour augmenter leur constructibilité et bétonner avec bonne conscience. L'aménagement du parvis de la gare de La Rochelle en est un exemple, ainsi que les orientations de certaines O.A.P. : l'OAP LR 10 SAUTEL dit vouloir renforcer la présence du végétal alors | Le coefficient de biotope a été conçu pour favoriser la préservation des arbres existants puisque tout arbre conservé apporte un bonus de 20 à 50 m ² par arbre (coefficient 1,2). Alors qu'a contrario, tout arbre abattu de plus de 3 m de haut entraîne un malus de -2% par arbre. Cela incite donc les porteurs de projet à concevoir leur projet en conservant au maximum les arbres existants sur la parcelle. |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| | <p>que les constatations sont contraires,</p> <p>l'OAP BAILLAC BEAUSEJOUR à Puilboreau transforme de beaux jardins en une quarantaine de logements. On préserve un arbre remarquable... mais pour en supprimer combien qui avaient vocation à devenir tout aussi remarquables ?</p> <p>l'OAP des Fleneaux à Puilboreau : on conserve un alignement d'arbres... mais pour en supprimer combien ?</p> <p>Ainsi tous les centres ville ou centres bourg se bétonnent accentuant le réchauffement climatique par la suppression d'îlots de fraîcheur.</p> <p>Un mètre carré de verdure et de fraîcheur en centre-ville ou centre bourg a plus d'utilité qu'un mètre carré de « plein champ ». Une centralisation à outrance est aussi nocive que la non construction totale des terres agricoles.</p> <p>Il est nécessaire de rétablir des équilibres salvateurs pour le futur.</p> | |
| Règlement RD220 RD173 | <p>St Eloi : Cité des fleurs partiellement protégée. La Pallice : cité rue Lefèvre n'est pas protégée.</p> <p>Serait-il possible de protéger ces 2 cités ?</p> | <p>Au regard des orientations de l'OAP Sautel qui cible la préservation de la cité des Fleurs, il serait cohérent de proposer une protection globale de cet ensemble urbain. L'autre demande concernant la cité de la rue Lefèvre à La Pallice est également pertinente pour préserver l'identité de cet ensemble bâti marqueur de l'identité de La Pallice.</p> |
| Règlement RD223 | <p>Alstom – Aytré (RD222 - RD223 RD226)</p> <p>Demande modification règlement « Art UX-4-4.2.2 » pouvoir construire dans la bande de retrait séparative des 12m - Zonage UX-UV2</p> | <p>Cette demande devra être arbitrée avec la commune d'Aytré.</p> |
| Règlement RD240 | <p>Mme Bonnaud – La Jarrie</p> <p>Article 5.2 de chaque zone urbaine du PLUi et valable également en zone agricole :</p> <p>Remplacer « les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible » par :</p> <p>« les arbres existants devront être conservés sauf motif phytosanitaire avéré et constaté par un professionnel spécialiste en arboriculture. Le projet doit s'adapter à l'environnement existant et maintenir ces espaces</p> | <p>Bien que la Communauté d'agglomération soit favorable à la protection des arbres pour assurer une trame verte urbaine, cette proposition risquerait de rendre inconstructible certaines parcelles alors que les besoins en logements sont très importants sur l'agglomération. Avec les objectifs ZAN, ces nouveaux logements devront se faire en densification du tissu existant. Un juste milieu entre préservation des arbres et de la biodiversité versus construction de logement doit être trouvé et cela nécessite des études complémentaires ainsi qu'un arbitrage politique.</p> |

| | | |
|----------------------|--|---|
| RD241 | <p>ombragés, de fraîcheur et de perméabilité ».</p> <p>Dans le règlement du PLUi, notamment en zone UV1 par exemple, quid des modèles de constructions situées à 5m de la voie ? Elles ne répondent ni au modèle « jardinet à l'avant » ni au modèle « jardin à l'avant ».</p> <p>Est-il possible de les catégoriser dans l'une ou l'autre ?</p> | <p>L'application des modèles pour les constructions existantes a été assouplie dans la modification en cours afin de faciliter l'évolutivité des bâtis sans être contraint par des règles "métriques". L'idée est de respecter l'esprit d'un modèle. Donc en fonction des cas et du projet, les constructions implantées à 5 m depuis la voie pourront répondre soit au modèle "jardin", soit au modèle "jardinet".</p> |
| Règlement RD263 | <p>Anonyme</p> <p>En zone UU (+) et 1AUO, désormais les projets situés à l'angle de plusieurs voies devront respecter seulement un seul modèle.</p> <p>Quand vous indiquez que ce sera sur la voie "donnant accès à la construction", est-ce qu'on parle de l'accès piéton ou voiture ?</p> | <p>Cette observation est pertinente afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans son environnement.</p> <p>Il sera étudié comment répondre favorablement à cette demande et de préciser l'écriture en indiquant qu'il s'agit de l'accès piéton.</p> |
| Règlement RD264 | <p>Anonyme</p> <p>Erreur de zonage dans le quartier autour de la rue du Vélodrome à La Rochelle classée en UV2. Dans ce quartier, toutes les constructions sont implantées en recul par rapport à la voie avec un espace végétalisé à l'avant. Or les nouvelles constructions sont obligées de s'implanter à l'alignement (modèles jardin et jardinet interdits). Cela est illogique et risque de dénaturer le paysage de la rue !</p> <p>Il faudrait soit changer le zonage pour permettre ces deux modèles, soit autoriser les modèles jardin et jardinet sous condition que le reste de la rue soit également en retrait.</p> | <p>Le quartier présente en effet une grande majorité de maisons implantées en retrait, avec des jardins. Il semble plus cohérent de reclasser ce quartier dans un zonage qui n'interdit pas les modèles d'implantation en retrait de la voie. L'idée est de bien préserver l'ambiance paysagée de la rue. Une réponse favorable sera proposée avec le reclassement en UV1.</p> |
| Règlement RP08-03 | <p>Mme SABOURAUD (2 Moulin Pariau 17139 Dompierre).</p> <p>Demande le déclassement EBC de la haie entre la vélodyssée et la partie nord du futur parc urbain afin de créer 4 à 5 passages de 2 à 3 mètres permettant aux habitants du bourg de rejoindre piste piétonne qui longe le canal.</p> | <p>La réduction d'un espace boisé classé (EBC) n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours. Aussi, la création d'un lien avec la Vélodyssée est déjà prévue dans le projet de parc urbain.</p> |
| Règlement RP08-04 | <p>Mme MUREAU (20 rue des vergers les Brandes à Dompierre).</p> <p>Demande de classement en linéaire remarquable la haie de thuyas entourant les parcelles n°31 et 53. Elle demande aussi que les arbres sur les parcelles n°48, 50, 52 et 53 soient reconnus comme en éléments remarquables.</p> | <p>Cette demande a été prise en compte. La protection des haies et arbres figure déjà dans le règlement graphique du dossier présenté à l'enquête publique (cf. 5.2.1. Plan de zonage, plan_521_2E05.pdf).</p> <p>Pour information, une analyse de la trame verte est en cours afin de qualifier l'intérêt écologique ou paysager des haies à</p> |

| | | |
|----------------------|---|--|
| | | l'échelle de la CDA. |
| Règlement RP25-01 | Saint-Xandre M. LE GALL 20 rue des Pâtureux Demande que le remarquable pin parasol présent sur notre propriété soit classé comme arbre remarquable. | Au vu de la qualité de l'arbre et comme la demande émane des propriétaires, cet arbre sera bien classé en arbre remarquable. |

4.10. Thème 10 : Emplacements réservés

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|---|---|--|
| Emplacement Réservé RD56 LE-03 | <p>Société LA POSTE IMMOBILIER – Parcelle AD497 - PERIGNY</p> <p>PERIGNY Parcelle AD497 7 rue Henry Le Chatelier ER réalisation voie de maillage avec développement du Parc St Martin.</p> <p>Cette servitude d'urbanisme limite fortement nos droits à construire et à valoriser notre bien. Entraîne une dépréciation immédiate de notre actif.</p> <p>Bien gelé sans contrepartie financière.</p> <p>Zone indispensable à notre fonctionnement technique Compromet la pérennité de l'activité (empêche toute évolution).</p> <p>Demande de réexamen de cette servitude à cet endroit.</p> | Cet emplacement réservé a pour but de créer un accès vers les nouveaux lots de la zone d'activité. Ce sujet est à arbitrer avec la commune de Périgny. |
| Emplacement réservé CT_ER_10 RD180 | <p>SNCF IMMOBILIER (Entreprise) – CHATELAILLON CT_ER_10</p> <p>Depuis 2017, SNCF Immobilier travaille avec les services de la Mairie de Châtelailon-Plage et ceux de l'Agglomération de La Rochelle pour la valorisation des terrains appartenant à SNCF RESEAU au nord-est des voies ferrées, situées rue Paul Doumer, parcelle AB 862. Le projet vise à développer une opération immobilière 100% logements sociaux conformément aux dispositions du PLUI actuel et à l'emplacement réservé dédié.</p> <p>Les discussions au cours des années 2023 et 2024 réunissant élus, techniciens de la ville de Châtelailon-Plage et de la Métropole ont permis d'arrêter une esquisse de projet du site avec un projet de 50 à 53</p> | Ce sujet est à arbitrer avec la commune de Châtelailon-Plage. |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>logements environs.</p> <p>Ce projet nécessite une réduction de l'emplacement réservé pour du parking visé dans le Règlement et indiqué CT_ER_10. Cette réduction viendrait au profit de l'emplacement réservé pour du logement social CT_ERMS_05.</p> <p>Cette demande vise à permettre la concrétisation d'un projet 100% social tout en préservant le nombre de place de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la collectivité et l'Agglomération.</p> | |
| <p>Emplacement réservé PG-ER-17 RD186, RD187</p> | <p>M. GOUJARD Parcelle AK184 - PERIGNY</p> <p>PG-ER-17 Réaménagement du carrefour » (Route d'Aytré – Rue de la Vallée).</p> <p>Nous contestons la création pour ce motif d'un emplacement réservé sur cette parcelle qui est extensivement et anciennement arborée, et nous demandons que, s'il doit absolument y avoir au PLUi un emplacement réservé sur notre terrain, ceci le soit, uniquement et exclusivement, au titre de l'item n°3 de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».</p> <p>Nos observations sont les suivantes :</p> <p>1) Il est regrettable et complètement contradictoire d'artificialiser une zone densément arborée à des fins de circulation dans le cadre d'un projet Fief de Beauvais, qui se prétend exemplaire en matière d'écologie et de développement durable.</p> <p>2) Il est regrettable que des voies d'accès suffisantes ne soient pas prévues dans l'emprise du projet d'aménagement du Fief de Beauvais sans impacter lourdement de cette manière sur les voies existantes.</p> <p>3) Il existe d'autres solutions, à commencer par une signalisation adéquate qui a fait défaut jusqu'à ces dernières semaines, pour sécuriser le carrefour concerné en restant dans le cadre de la voirie existante dont la surface n'est nullement négligeable.</p> | <p>Une étude circulaire réalisée en lien avec le projet Fief de Beauvais conclut que le projet n'aura pas un impact fort sur les flux des axes existants alentours au projet, ces derniers étant déjà suffisamment dimensionnés. La visibilité du croisement entre la route d'Aytré et la rue de la Vallée est cependant décrite comme limitée. Ainsi, la création de cet emplacement réservé se justifie par la nécessité de réaménager le carrefour afin d'en améliorer les conditions de circulation et de sécurité.</p> <p>Le dimensionnement de cet emplacement réservé doit permettre la réalisation d'un éventuel tourne à droite depuis la route d'Aytré tout en limitant son emprise sur la parcelle AK 184.</p> <p>Dans le cas où la réalisation de cet aménagement nécessiterait la coupe de l'arbre cité (grand frêne), celle-ci serait compensée par la plantation d'arbres sur le projet du Fief de Beauvais dont le but est également de compléter et renforcer les trames arborées existantes.</p> <p>Aussi, le PLUi, a également pour objectif de préserver la végétation et les îlots de fraîcheur, cela est traduit par différents dispositifs tels que les espaces boisés classés, les protections environnementales (article L151-23), le coefficient de biotope, l'OAP Paysage et trame verte et bleue, etc.</p> |

4) La présentation détaillée de l'espace réservé page 191 du Rapport environnemental - présente des mentions tout à fait inexactes (« quelques arbustes sont présents ») est joint une photographie trompeuse, prise en hiver et qui ne montre que la pointe des 65 m² de la zone concernée. Or, ce qui se trouve effectivement dans l'espace concerné s'appelle un bosquet, ou un bouquet d'arbres, dominé par un grand frêne ancien de 15 mètres de hauteur situé à moins de 6 mètres du carrefour.

- Inventaire de la végétation arborée située à l'intérieur ou en bordure de la zone concernée par l'emplacement réservé (environ 11,6 mètres depuis la limite côté carrefour) (fichier Inventaire végétation.pdf joint). Pour éviter tout ergotage sémantique sur la distinction entre arbre et arbuste, sont précisées à chaque fois la hauteur du végétal et la circonférence de son tronc (prise généralement à 1 mètre du sol), ainsi que sa distance depuis la limite de propriété côté carrefour. (Il est rappelé que le rapport entre circonférence et diamètre d'un cercle est égal à π , c'est à dire que le diamètre moyen d'un tronc est presque égal au tiers de sa circonférence). Plusieurs Photographies de la zone jointes dans l'observation RD187.5).

L'argument d'une « incidence négative faible » sous prétexte que « le contexte général est très artificialisé » est d'abord inexacte, du fait de la présence non négligeable d'arbres sur les terrains alentour, ensuite et surtout inepte et irresponsable : autant dire qu'une oasis dans le désert n'a aucune valeur, et que les nombreuses réserves naturelles établies dans le monde entier sont inutiles. C'est tout le contraire : c'est la rareté relative du lieu qui en fait le caractère précieux comme îlot de biodiversité et de fraîcheur estivale. L'argumentation présentée se ramène en somme à : « On est au bord de l'abîme climatique et on crève de chaud en ville, coupons les arbres qui restent et bétonnons donc encore plus ! ».

Pour conclure, nous soulignons que la remise en cause notre droit constitutionnel de propriété, pour une partie nullement négligeable de sa surface, sur des fondements aussi mal établis ne nous paraît pas relever d'un fonctionnement démocratique conforme aux valeurs de la République.

Malgré sa taille réduite, la parcelle AK 184, y compris la pointe concernée, est un havre de fraîcheur, un emplacement visité par la petite

| | | |
|--|--|---|
| | faune et le lieu de multiples nichées, et qui est logiquement inscrit comme refuge LPO. La forte densité de la végétation arborée qui s'y trouve, entretenue par nos soins depuis vingt ans, profite à tous et devrait être prise comme un exemple à suivre, dans le contexte des journées caniculaires dont l'on souffre plus en plus actuellement, et dans l'objectif du développement durable et du bien public bien compris. | |
| Emplacement réservé CT-ER-10 CT-ERMS-05 RD211 | CT_ER_10 / CT_ER_10 / Réduction / Chateillon ICF Habitat Atlantique, bailleur social, porte un projet immobilier rue Paul Doumer à Chatellaillon-Plage afin de réaliser une quarantaine de logements sur un foncier appartement à SNCF. Une étude capacitaire a été bloqué avec la mairie en mai-juin 2024 arrêtant un projet prévisionnel conformément aux règles du PLUI. Néanmoins ce projet nécessite une réduction de l'emplacement réservé pour du parking visé dans le Règlement comme CT_ER_10. Cette réduction viendrait au profit de l'emplacement réservé pour du logement social CT_ERMS_05. Cette demande permettra de débloquent ce projet 100% social nécessaire aux objectifs de construction de la commune tout en préservant le nombre de place de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la commune et l'Agglomération. Proposition de réduction CT-ERMS-05 | Ce sujet est à arbitrer avec la commune de Châtelailon-Plage. |

4.11. Thème 11 : Divers

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|--------------------------------------|---|---|
| Divers Dossier Enquête RD28 | Dossier d'Enquête Demande d'ajouter la carte des prévisions des submersions marines | Le règlement du PLUi fait référence au PPRL (plan de prévention des risques littoraux) qui définit les secteurs submersibles. Les plans du PPRL sont disponibles en annexes du PLUi (pièce 7.1.5) et sur le site internet de la préfecture ou le géo portail. |
| Divers Dossier Enquête RD49 | Dossier d'enquête - présenter de façon plus approfondie comment les 2.730 logements créés se répartiront sur le territoire, en expliquant plus précisément la stratégie de densification. Expliquer la répartition des 2.730 logements | Voir la reponse faite à la MRAE, ce document se trouve en annexe 2 de la présente. |

| | | |
|----------------------|---|--|
| | supplémentaires prévus et des hébergements entre les STEP, et en mettant clairement en regard les volumes d'effluents supplémentaires générés et les capacités résiduelles des équipements d'assainissement. | |
| Divers RD 201 | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Politique habitat</p> <p>Objectif : « <i>Satisfaire les demandes de logements à des prix accessibles au profit des habitants du territoire dans leur diversité...</i> » (Cf. JM SOUBESTE, Conseiller communautaire – 3/07/2025)</p> <p>En ce qui concerne l'habitat d'une manière générale, plusieurs adhérents et sympathisants nous ont signalé la contradiction entre, d'une part, la volonté affichée dans la communication et les documents d'urbanisme de développer du logement et, d'autre part, les contraintes de certains zonages. Exemple avec l'UD2 trop restrictif qui pourrait évoluer vers une densification raisonnable, sans nuire à l'environnement et au coefficient de biotope. Ces zonages devraient être revus dans le détail avec une grande précision, commune par commune, quartier par quartier, parcelle par parcelle, en concertation avec les habitants pour éviter les anomalies constatées où, dans un même secteur, des affectations différentes sont définies sans justification réelle.</p> <p>Les propriétaires de biens découvrent les modifications du PLUi longtemps après son approbation, parfois au cours d'une vente, d'une succession ou d'un besoin d'agrandissement de leur maison, sans comprendre pourquoi ils avaient été soudainement privés d'un droit à construire dont ils bénéficiaient de tous temps. Et se sentent à juste titre injustement spoliés !</p> <p>Comme il a été indiqué lors du débat sur le PLH (Programme Local pour l'Habitat) lors du Conseil communautaire du 3/07/2025, l'augmentation du nombre de logements ne doit pas se faire au détriment de l'habitat permanent. C'est pourtant ce qui s'est produit au cours de ces dernières années avec des effets pervers pour les personnes qui travaillent ou</p> | <p>La politique de l'habitat est définie et traduite dans un document appelé programme local de l'habitat (PLH) lequel vient d'être arrêté en juillet.</p> <p>Il incombe au PLUi de traduire les objectifs du SCOT et du PLH en termes d'objectifs de production et de réduction de la consommation d'espace par étalement urbain. Le PLUi doit également s'assurer que cette production, les densités qui découlent de ces objectifs soient adaptés spatialement au cadre de vie, aux réseaux (par ex assainissement insuffisant) disponibles et aux nuisances (par exemple, proximité d'une exploitation agricole).</p> <p>Si le territoire de l'agglomération doit produire massivement du logement cela n'est pas pertinent partout ni de la même manière. C'est la raison pour laquelle dans certains secteurs non desservis, excentrés, trop proche de l'agriculture par exemple, des secteurs UD ont été mis en place pour limiter la densification. Il appartient aux habitants de mentionner ces secteurs s'ils souhaitent voir évoluer leur zonage. C'est actuellement le cas dans cette enquête publique et les zonages vont être modifiés à leur demande après avis favorable de la commune.</p> <p>En ce qui concerne la production de logement et la vacance ou les meublés de tourisme. La mise en place d'une servitude de résidence principale est étudiée par l'agglomération de La Rochelle, comme le permet désormais la loi Le Meur.</p> <p>Le PLH dans son diagnostic fait un point sur la vacance sur notre territoire, elle est extrêmement faible, mais néanmoins la vacance identifiée dans le centre-ville de La Rochelle fait l'objet d'un programme d'intérêt général financé par l'ANAH pour résorption.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>étudient localement et ne trouvent aucune location ou vente accessible et doivent donc se loger à longue distance. La raison principale, c'est l'attractivité indéniable de La Rochelle qui attire de très nombreux visiteurs en toute saison. Cet afflux a provoqué une demande importante en meublés touristiques. Les investisseurs en ont profité abusivement : c'est donc un secteur qui demande rapidement une régulation pour éviter les excès.</p> <p>Par ailleurs, il serait souhaitable de mobiliser les logements vacants très nombreux aussi bien en centre-ville de La Rochelle que dans les communes de la CDA. C'est un gisement disponible à</p> <p>Les recommandations établies par le CODEV (Conseil de Développement) et présentées au Conseil communautaire du 3/07/2025 sont une piste intéressante pour améliorer la politique de l'offre, actuellement insuffisante et inadaptée. Il serait dommage de ne pas tenir compte de ces préconisations dont certaines doivent pouvoir s'intégrer dès maintenant dans cette modification du PLUi</p> <p>Il est impératif que de nouveaux secteurs soient ouverts à l'urbanisation pour répondre aux exigences du Scot et du PADD et combler le retard. La densification connaissant des limites, il convient d'étudier cette extension sur les communes périurbaines qui disposent de foncier « administrativement urbanisable » (Zones 1AU et 2AU) et intégrer ces espaces destinés à la construction de logements dans une version augmentée de cette modification du PLUI.</p> <p>Équilibre</p> <p>Un juste équilibre doit être impérativement trouvé entre une urbanisation outrancière dénoncée par la majorité des nombreux contributeurs à cette enquête publique, notamment des quartiers de St Éloi et Bd Sautel, Gare/Bd Joffre, Puilboreau, Lagord, etc. (densification, hauteur des constructions, bétonnisation, etc.) et une augmentation maîtrisée du nombre de logements laquelle doit être harmonieusement répartie sur l'ensemble du territoire de la CDA de La Rochelle.</p> | <p>Des secteurs sont ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de besoins et ce avec une grande vigilance de manière à rester compatible avec les objectifs de ZAN et le SCOT récemment approuvé. Celui-ci sera traduit dans le PLUi à l'occasion d'une révision à démarrer prochainement.</p> <p>En ce qui concerne la densification qui est le corollaire du ZAN dans un territoire aussi tendu que celui de l'agglomération, celle-ci est en effet répartie harmonieusement et proportionnellement dans le territoire mais elle doit se faire dans les secteurs les mieux desservis par les transports, là où la ville du quart d'heure peut se réaliser, là où sont les services, les établissements scolaires et les commerces.</p> <p>En ce qui concerne l'information du public et les évolutions de zonage ou d'OAP, il appartient aux habitants et aux propriétaires de consulter le PLUi. Il est disponible en ligne 24h/24. Quand des évolutions sont faites, la communication est très largement diffusée et le document est disponible dans les mairies et en ligne pendant l'enquête publique, la localisation des OAP qui évoluent est disponible sur le site internet avant et après l'enquête publique.</p> <p>Le PLH 2026-2031 n'est pas encore adopté et donc ne peut être intégré dans la modification du PLUi, c'est pour cela qu'il est fait référence aux anciens objectifs fixés en décembre 2022.</p> <p>Le futur projet de PLH rappelle les obligations liées au ZAN et à la réduction de l'artificialisation des sols d'où densification et intensification sont toujours d'actualité. Les règles du PLUi vont dans le sens de la production de logements notamment sociaux et abordables et donc ne sont pas en contradiction.</p> <p>Les contributions du CODEV sont reprises dans le projet de PLH lorsqu'elles relèvent du champ concerné.</p> |
|---|---|

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| <p>Divers</p> <p>RD201 RD204</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Sur les grands projets d'investissements :</p> <p>Il est incompréhensible de constater que les modifications de grands projets structurants ne sont pas inscrites dans les nouvelles OAP de la modification numéro 2 du PLUi.</p> <p>Par exemple, pourquoi n'avoir pas indiqué le changement du site prévisionnel du futur Hôpital de LR par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPAG) en vertu de l'article 151-41 du code de l'urbanisme ?</p> <p>Et nous avons donné d'autres exemples dans nos observations précédentes.</p> <p>Nous n'avons trouvé aucune indication sur de grands projets d'aménagement et d'équipement du territoire comme celui de la ZAC des Salines, du futur hôpital, du contournement ferroviaire pour raccorder le port de La Pallice, etc.</p> <p>De telles omissions nuisent à la cohérence d'ensemble des opérations qui sont envisagées à court, moyen ou long terme alors qu'elles sont déjà à stade d'étude très avancé voire en phase de réalisation très prochaine.</p> | <p>Ces grands projets ne concernent pas cette modification n° 2 du PLUi.</p> |
| <p>Divers</p> <p>RD201 RD49</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Accès aux informations</p> <p>Une nouvelle fois, nous déplorons l'énormité et la complexité des pièces mises à disposition et la difficulté de les interpréter : à titre d'exemple, les plans de zonage seulement numérotés sont difficiles à identifier malgré l'outil de repérage et aucune voie ou bâtiment public ne sont indiqués pour en faciliter la lecture.</p> <p>Le numérique est encore et toujours privilégié ce qui n'est guère équitable pour les personnes qui n'en maîtrisent pas l'usage. À croire que seuls les professionnels sont en droit de comprendre les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir, d'autant qu'aucune réunion publique n'a précédé cette enquête publique pour donner localement toutes les explications utiles !</p> <p>Au cours d'une seconde visite pour étudier plus précisément le dossier,</p> | <p>Nous prenons bonne note de la difficulté à se repérer sur les plans papier. Malheureusement, il nous est impossible techniquement de rajouter le nom de toutes les rues de la CDA pour une bonne lisibilité des plans.</p> <p>Nous étudierons comment améliorer l'accessibilité aux modifications des plans de zonage pour une prochaine évolution du PLUi.</p> <p>Concernant les nouvelles modifications, tout était expliqué clairement dans la notice explicative et organisé par partie pour mieux se repérer : règlement écrit, OAP thématiques et spatialisées, emplacement réservé, ...</p> <p>Le code de l'urbanisme a mis en place un certain nombre de</p> |

| | | |
|----------------------------|---|---|
| <p>RD37</p> <p>RD44</p> | <p>nous ne disposons que d'une petite table dans le hall d'accueil ce qui doit être le cas dans d'autres mairies et se révèle très inconfortable pour compulsurer les classeurs et les plans. Difficile également de détecter dans les nombreux classeurs ce qui relève des nouvelles modifications par rapport au PLUi en vigueur. Avis de la MRAe : « <i>Compte-tenu de la multiplicité et de la disparité des objets de cette procédure, une présentation mettant mieux en évidence la hiérarchie de leurs enjeux semble indispensable pour permettre l'appropriation du dossier par le public.</i> »</p> <p>Dossier incompréhensible pour la majorité.</p> <p>Evolutions trop rapides pour pouvoir être suivies. Prévisions remises en question en permanence Relation SCOT/PLUi critiquée Transfert de compétences LR vers CdA critiquée</p> | <p>procédures permettant de modifier régulièrement le PLUi afin qu'il réponde rapidement aux attentes et évolutions du territoire, dans la mesure où il s'agit de projets qui ne portent pas atteintes aux orientations du PADD.</p> <p>Le nombre de modifications témoigne du dynamisme de notre territoire mais aussi de la régulation vertueuse de sa consommation d'espace. Cela témoigne également des évaluations et du regard critique porté sur le document et aux politiques stratégiques de l'agglomération, de l'écoute portée aux demandes et acteurs du territoire pour les améliorer de manière régulière et permanente.</p> <p>L'urbanisme et l'aménagement du territoire sont en effet des sujets complexes et techniques et le résumé non technique situé dans le dossier et la notice explicatives sont réalisés justement pour présenter simplement l'objet de la modification.</p> <p>L'agglomération met tout en œuvre pour rendre ses documents les plus accessibles et compréhensibles et note l'effort de simplification demandé.</p> |
| <p>Divers</p> <p>RD204</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>En conclusion même si la modification numéro 2 du PLUI apporte un certain rééquilibrage d'une politique d'urbanisme beaucoup trop densificatrice en ouvrant quelques hectares à l'urbanisation, elle est contrainte par la loi ZAN à de faux équilibres entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.</p> <p>D'autant plus que cette sur-densification n'a pas eu d'effet positif sur l'offre de logement locatif permanent et qu'elle a grandement profité aux investisseurs de meublés touristiques !</p> <p>Plus de clarté, de vérité, d'égalité et de bon sens seraient bienvenus dans le monde confus des documents d'urbanisme.</p> | <p>En effet, l'urbanisme et la planification sont des sujets difficiles et complexes et l'Agglomération remercie les associations qui prennent le temps de relire les documents et de relever les sujets à améliorer.</p> <p>La politique ZAN est une politique nationale ambitieuse qui appelle comme pour toute politique de sobriété des changements sociétaux qui demandent des efforts.</p> |
| <p>Divers</p> <p>RD201</p> | <p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>De notre point de vue, les conséquences de cette modification du PLUI</p> | <p>Cette évolution n'a pas reçu de remarques de la part de la Préfecture et doit donc être considérée comme conforme aux attentes.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ainsi présentée sont trop importantes pour que cette modification soit approuvée en l'état.</p> <p>Elle doit donc faire l'objet d'une ré-étude complète et être à nouveau soumise à enquête publique dans une version corrigée et améliorée, tenant compte de la multitude des remarques légitimes recueillies pendant l'enquête publique.</p> <p>Cette nouvelle version devra être précédée de réunions publiques pour informer loyalement l'ensemble des populations concernées et inclure d'éventuelles nouvelles observations qui surviendraient dans le débat public.</p> <p>Une véritable concertation en amont est indispensable pour recueillir l'adhésion des citoyens à cette modification du PLUi afin d'éviter les contestations et les recours.</p> | <p>Il est noté la demande de réunions publiques supplémentaires et de plus de concertation.</p> |
| RD37 | Bétonisation en contradiction avec réchauffement climatique. | Voir réponses apportées aux remarques concernant La Rochelle |
| Divers Concertation RD42 RD212 RD142 | <p>Concertation</p> <p>RD42 absence de concertation avec les comités de quartier. Disparition OAP-LR-07 ?</p> <p>RD142 Concertation : en novembre 2021, ayant été en contact avec les services techniques de l'agglomération de La Rochelle, j'avais donné mon accord pour une participation aux échanges concernant le projet Sautel. A ce jour, je n'ai jamais été contacté.</p> | <p>Le projet d'aménagement autour de la gare ne fait pas partie de la modification n°2 du PLUi.</p> |
| Divers Dossier RD205 | <p>M. ALEVERE - Angoulins</p> <p>Manque dans dossier carte justifiant les 3120 ha mobilisables</p> | <p>Les études justifiant les hectares mobilisables pour la densification des espaces figurent dans le PLUi approuvé en 2019.</p> |
| Divers | Anonyme | Arbitrage du Comité de pilotage du PLUi nécessaire afin |

| | | |
|---|---|--|
| RD237 | En tant qu'Habitante de La Rochelle, je constate qu'il y est difficile d'y trouver à se loger. Serait-il possible d'appliquer de nouveaux dispositifs pour permettre notamment aux jeunes de se loger et d'éviter l'augmentation constante et importante des Airbnb. | d'étudier si les dispositifs prévus par la loi Le Meur (servitude de résidence principale) pourraient être introduits dès cette procédure de modification n°2 du PLUi et sur quels secteurs ou communes. |
| Divers RD239 | Protection du Patrimoine bâti On remarque que plusieurs personnes évoquent dans cette enquête des protections du patrimoine bâti dans La Rochelle, j'aimerais souligner qu'il en existe ailleurs et qu'il serait utile de les repérer pour bien organiser leur évolution, qu'on puisse préserver leur identité, même s'il peut s'agir d'ensemble des années 60 ou 70 ou 80 et qu'il faut les rénover et les isoler ! | Arbitrage du Comité de pilotage du PLUi nécessaire pour voir si ce travail de repérage et de justification doit être intégré dans le cadre de cette procédure. |
| Divers RD244 | M. Baumard – La Rochelle - Remarque sur l'arrêt du PLH 2026-2030 ainsi que sur la contribution du CODEV (Comité Développement). - Critique écart entre le besoin en logement 1539 par an et les 2103 prévus par le PLUi. - la modification n°2 du PLUi était l'occasion de tenir compte, sans attendre, du changement de stratégie du PLH. - Le règlement peut être adapté pour prendre en compte les conditions préconisées par le CODEV pour l'acceptabilité des projets urbains : "Intégration au style architectural du quartier ", "Limiter le nombre d'étages ", "Respecter ou compenser la végétation existante ", "Prendre en compte les préjudices " potentiels... -Règles du coefficient du Biotope - Dans le cadre des OAP spatialisées : les hauteurs des constructions "doivent" varier à l'intérieur du projet (et non pas "peuvent " comme indiqué) | Le PLH 2026-2031 n'est pas encore adopté et donc ne peut être intégré dans la modification du PLUi, c'est pour cela qu'il est fait référence aux anciens objectifs fixés en décembre 2022. Le projet de PLH rappelle les obligations liées au ZAN et à la réduction de l'artificialisation des sols, où densification et intensification sont toujours d'actualité. Les règles du PLUi vont dans le sens de la production de logements notamment sociaux et abordables et donc ne sont pas en contradiction. Les contributions du CODEV sont reprises dans le projet de PLH lorsqu'elles relèvent du champ concerné. |
| RD42, RD44, RD62, RD65, RD209, RD214, RD215 | Ensemble observations relatives à une contestation d'ensemble portée par des responsables d'association « Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut », « Cotte Mailles – Varaize ». Porte lettre Société DUMAS : Opposition – Mise en recours, Déplore l'absence de concertation avec les comités de quartier. OAP-LR-07 Espace Gare | Ces remarques ne concernent pas la modification du PLUi en cours. |

| | | |
|---|--|---|
| Divers RD234 | Gestion de la ressource en eau Pourquoi à l'instar de la Métropole de Rennes le PLUi ne prévoit pas de mesures d'économie de la gestion des ressources en eau en relation avec l'usage des piscines privées. | Cette remarque va être portée à la connaissance du comité de pilotage du PLUI pour étude et arbitrage. |
| Divers RD262 | Anonyme - OAP Mireuil Caserne ? - Pourquoi pas un projet global tout autour du cimetière en gardant de la place pour les associations qui sont importantes pour la vie du quartier ? - Pourquoi pas non plus créer des nouveaux logements ? - Est-il possible d'éviter de détruire le bâtiment de la caserne ? | Cette suggestion d'introduire une variante dans l'OAP est acceptable. L'OAP pourrait être modifiée et complétée en introduisant un autre scénario de projet, avec la conservation du bâtiment de la caserne. On précisera que l'OAP décline deux alternatives qui permettent de laisser plus de souplesse pour adapter l'aménagement futur aux résultats d'expertises techniques et financières non abouties à ce stade de la procédure. Cette modification nécessitera l'arbitrage du Copil. |
| Divers Conso espace RD265 RD266 | Association Terre de liens La CdA est engagée dans un projet alimentaire de territoire, il nous semble critique (??) que ce dernier soit clairement pris en compte dans les politiques publiques, notamment celles concernant le foncier. Le Comité de pilotage du PAT doit, selon nous, se saisir véritablement de la défense des terres agricoles, en dialogue avec les élus de la CDA. Assurer que les meilleures terres agricoles ne soient pas urbanisables, et de veiller à mettre en place des périmètres de protection de type ZAP. | Ces remarques concernent plus la future révision du PLUi que la modification en cours. |
| Divers RD272 RD273 | Où retrouver toutes ces observations lorsque l'enquête publique sera close ? | L'ensemble des remarques sera consigné dans le rapport de la commission d'enquête. 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 et à la Préfecture, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-larochelle.fr/) pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration. |
| Divers RP03-02 | Mme Lozi - Aytré Projet de futur dépôt bus dans la rue des Cottes Mailles Madame LOZI souhaite connaître la véritable destination du site (Simple stationnement des bus, stationnement et bureaux, entretien des | En ce qui concerne le dépôt de bus, ce projet ne fait pas partie de la modification n°2 du PLUi mais d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi menée en parallèle. |

| | | |
|-------------------|---|---|
| | véhicules ?) | |
| Divers RP10-01 | LAGORD M. BUEE – Pdt Association ACPA17 demande : ✓ La prise en compte des nuisances sonores sur l'ensemble de la commune et l'agglomération (Routiers et Avions) ✓ Une analyse effective des nuisances sonores 2 documents graphiques sont joints au registre. | Une analyse a été effectuée en 2025 par l'agglomération depuis le jardin de plusieurs volontaires, aucun secteur de Lagord ne dépasse les seuils réglementaires de 70 db. |
| Divers RP10-02 | LAGORD Monsieur Penisson demande : -Une analyse et la mesure des impacts de la circulation et du bruit -Et signale une nuisance visuelle sur l'habitat sur une hauteur trop importante R+2 et R+3 | Une analyse a été effectuée en 2025 par l'agglomération depuis le jardin de plusieurs volontaires, aucun secteur de Lagord ne dépasse les seuils réglementaires de 70 db. |

4.12. THEME 12 : Assainissement

| Thème Num Obs | Synthèse de l'observation | Réponses apportées par la CdA |
|--------------------|---|---|
| RP25-02 RP25-04 | Saint Xandre M. VOLLANT – propriétaire à Trente vents Ma propriété est équipée d'une station d'épuration autonome et opérationnelle. Serai-je obligé de me raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement projeté. | Il y a obligation de se raccorder au nouveau réseau public d'assainissement sous un délai de 2 ans à compter de la mise en service, mais il est possible de bénéficier d'une dérogation à la condition que l'installation d'assainissement individuelle soit conforme aux normes en vigueur, et ce pour une durée qui ne peut excéder 10 ans à partir de la date de réalisation de l'installation. Les immeubles difficilement raccordables peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'obligation de raccordement : il doit être démontré par l'usager, dans ce cas, que le raccordement est techniquement impossible. |

5. Questions de la Commission d'Enquête

| N° | Questions posées par la Commission d'Enquête | Réponses apportées par la CdA |
|----|--|---|
| 1 | <p>Afin d'apprécier la stratégie de développement en matière de logement sur le territoire, serait-il possible de présenter un tableau permettant d'apprécier pour chacune des communes : l'objectif SRU en nombre de logements, le nombre de logements en parc locatif SRU, le nombre de logements projetés par les OAP en cours (besoins, répartition sur le territoire...).</p> <p>Cartographie permettant d'apprécier les orientations de densification sur le territoire.</p> | <p>Ce tableau est joint en annexe 1 de la présente réponse au P.V de synthèse.</p> |
| 2 | <p>Présenter dans un document synthétique la cartographie des réserves foncières existantes et leur utilisation dans les projets en cours et à venir.</p> | <p>Cette demande ne peut être honorée, la collectivité possédant peu de réserves foncières, en outre les réserves foncières sont cédées à des opérateurs de l'aménagement et une grande partie des projets se réalise sur des fonciers privés portés par des opérateurs privés.</p> |
| 3 | <p>OAP sans règlement</p> <p>La notion d'OAP sans règlement nous semble peu compréhensible et ne permet pas de se projeter sur une réalisation concrète avec les incidences en matière d'environnement, d'habitat, de mobilité....</p> <p>Comment à terme est-il envisagé de construire les règles propres à l'aménagement et d'en assurer une bonne compréhension du public ?</p> | <p>Les deux secteurs ouverts à l'urbanisation encadrés par une OAP « sans règlement » par la CDA de la Rochelle appelée « à secteur d'aménagement » par le code de l'urbanisme (R 151-8) sont des secteurs qui vont être concédés à un aménageur selon un cahier des charges de cession et après consultation publique. Ils seront chargés de mettre en œuvre et de piloter avec la CDA une zone d'aménagement concerté (ZAC).</p> <p>L'esprit du législateur est le suivant : « La réforme de modernisation du PLU de 2016 consacre les OAP comme véritable outil de traduction du projet de territoire de la collectivité. Les OAP de secteur d'aménagement (ou sans règlement) prises sur le fondement de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme pourront à elles seules définir les orientations applicables à un secteur à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement » ... « Les modalités de recours aux OAP définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP ne renvoyant à aucune prescription réglementaire. Cette possibilité est rendue possible par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions ».</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Le mot OAP « sans règlement » ne veut pas dire sans règlement, il y a bel et bien un règlement qui est écrit mais qui se trouve directement dans l'OAP de secteur d'aménagement (et pas dans le règlement écrit). Tout est écrit dans la même pièce. En outre, les OAP thématiques s'appliquent également.</p> <p>https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide_juridique_Orientations_Amenagement_et_Programmation_plu - nov 2019.pdf</p> <p>En l'espèce, les deux OAP à secteur d'aménagement introduites par la modification n°2 du PLUi ont fait un mix entre règles strictes et règles souples : elles définissent des règles strictes comme le nombre de stationnement, la hauteur maximale des bâtiments (par exemple limitée à R+ 3 à Lagord sans dérogation possible), la proportion de logements sociaux ou la gestion intégrée des eaux pluviales par exemple et des règles qui induisent un rapport de compatibilité permettant une souplesse d'appréciation dans un cadre global comme la répartition des hauteurs à l'intérieur du secteur d'aménagement (pour accueillir des maisons, des logements intermédiaires et de petits collectifs), les voiries, la qualité de l'insertion paysagère, etc.</p> <p>Une zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique 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 (article L. 311-1 du code de l'urbanisme).</p> <p>La création de la ZAC fait l'objet d'une participation citoyenne associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et la commune.</p> <p>La ZAC comprend un dossier de création, fait l'objet d'une étude d'impact et comprend un cahier des charges qui fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales. C'est ce document qui viendra de fait encadrer plus précisément l'aménagement du secteur. L'OAP se veut volontairement souple afin de faciliter l'urbanisme de projet et la négociation ainsi qu'une adaptation fluide dans le temps du projet, qui peut s'étaler sur de nombreuses années. L'expérience de la CDA, montre que tout ne peut être imaginé dès le départ, que le projet mature et s'enrichit avec la participation citoyenne, que des aléas surviennent et qu'une OAP spatialisée ne permet pas cette agilité car elle fige, même en compatibilité, l'aménagement. Toute évolution des grandes orientations demande une évolution du PLUi dont le calendrier de réalisation n'est pas toujours compatible avec celui du pilotage de la ZAC.</p> <p>Il est donc préférable d'avoir un outil tel que l'OAP à secteur d'aménagement (dite sans règlement par la CDA LR) pour faciliter ces adaptations programmatiques ou spatiales. Toutefois, des éléments avec une application stricte de conformité sont maintenus dans l'OAP : nombre de logements sociaux, stationnement, GIEP, hauteur maximale (R+3 maximum à Lagord par exemple).</p> |
|--|---|

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>En outre, le secteur d'aménagement sera piloté par la puissance publique qui est garante de la qualité du projet, bien souvent supérieure à un projet porté uniquement par le privé.</p> <p>La bonne compréhension du public se fera dans le temps et en continu et c'est l'organisation de la participation citoyenne qui sera un des critères qui permettra à la puissance publique de désigner l'aménageur. Puisqu'une concertation sera organisée tout du long du processus d'aménagement.</p> |
| 4 | <p>Dans les OAP les précisions sur les aménagements notamment les hauteurs attendues ne sont pas toujours claires (ex : OAP Moulin Million pas de règle relative à la hauteur).</p> | <p>Les hauteurs de construction sont définies par le règlement. L'OAP vient organiser leur répartition dans le futur quartier. Par exemple les zones situées à proximité des zones déjà urbanisées, ici des lotissements sont gérées de manière à organiser des hauteurs compatibles en cas de vis-à-vis. L'OAP sera complétée de manière à faire figurer les hauteurs autorisées. Les autres OAP concernées par la modification seront également complétées pour une harmonisation et meilleure compréhension.</p> <p>En l'espèce, le secteur du Moulin du Millon autorisera des bâtiments d'une hauteur d'un étage plus un attique maximum. Cela est expliqué dans la notice explicative, page 23.</p> |
| 5 | <p>La prise en compte du réchauffement climatique n'apparaît pas clairement dans le dossier. Est-ce que le porteur de projet peut nous apporter des éléments complémentaires sur cet aspect ?</p> | <p>La question du réchauffement climatique est prise en compte par le PLUi. Cela n'est en effet pas expressément indiqué dans cette modification du PLUi car c'est le PLUi à travers toutes ces actions, règles et orientations qui le prend en compte.</p> <p>Par exemple,</p> <p>Le PADD définit de nombreuses orientations visant à prendre en compte et agir pour éviter les émissions de gaz à effet de serre : par exemple en réduisant la consommation de terres agricoles et naturelles, en protégeant les zones humides et les zones inondables, en améliorant le circuit de l'eau et l'infiltration de l'eau dans le sol, en incitant à développer les projets d'aménagement dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et les pistes cyclables structurantes pour éviter d'utiliser la voiture particulière et réduire les déplacements c'est-à-dire dans La Rochelle et sa première couronne en faisant la ville dense et la ville du quart d'heure.</p> <p>Les OAP thématiques comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP TVB et paysage facilitent la protection du végétal et des trames vertes et bleues qui sont autant de puits de carbone et de rafraichisseurs du climat en été et de coupe-vent en hiver. • L'OAP Construire aujourd'hui agit pour favoriser des bâtiments les plus vertueux possibles en agissant sur le confort d'été, la ventilation naturelle, l'albedo, les occultations pour se protéger du soleil. <p>Le règlement favorise la protection des sols en définissant des obligations de pleine terre, en mettant en oeuvre la gestion intégrée des eaux pluviales ou en définissant des coefficients de biotope favorables à la nature.</p> <p>Aucune de ces dispositions n'ont été modifiées par la présente modification, si ce n'est un renforcement des obligations en termes d'occultation pour un meilleur confort d'été et une réduction de l'obligation pour les hébergements mono orientés qui n'était pas réalisable. C'est pourquoi les</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | | <p>enjeux du réchauffement climatique sont peu abordés par cette modification.</p> <p>Si globalement le PLUi est perçu comme un document encourageant la densification et critiqué pour cela dans l'enquête publique par les habitants qui se sont exprimés, l'effet global de la densification dans La Rochelle et sa 1ère couronne sur la réduction des gaz à effet de serre et la protection des sols et des arbres comme puits de carbone a été démontré, explicité et présenté en réunions publiques. C'est une ville dense comme le centre-ville de La Rochelle qui permet aux habitants de La Rochelle de ne pas dépasser 2t d'émission d'équivalent carbone par an pour leurs déplacements du quotidien.</p> <p>Cf. réponse à la remarque de l'association Capres Aunis.</p> |
| 6 | <p>Plusieurs OAP sont développées sur des zones sensibles à la présence de remontée de nappe (ex : OAP sur St Xandre). La commission s'interroge sur la bonne évacuation des eaux pluviales demandées par infiltration à la parcelle dans le règlement.</p> | <p>Trois OAP sont développées dans des zones à enjeux pour l'eau : zone humide, zone inondable par de remontée de nappe ou par ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Dans chacune des OAP concernées, les zones humides et leur zone d'alimentation ainsi que les zones inondables ont été définies, évitées et protégées. Ainsi, aucune habitation, aucune artificialisation ne sera possible. Ces secteurs seront renaturés, c'est à dire qu'il y aura un gain écologique qui sera bénéfique au grand cycle de l'eau, à la qualité de l'eau, et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur. Cela sera également bénéfique pour la biodiversité et la santé humaine, les paysages et le cadre de vie.</p> <p>Les OAP spatialisées ou sans règlement viennent décrire ce qu'il est attendu de la part de l'aménageur pour les prendre en compte.</p> <p>Dans le cadre de l'OAP de Saint-Xandre, il est proposé de rétablir la continuité hydraulique qui a été interrompue, non pas par les projets d'urbanisation proches, mais par des aménagements dans les parcelles situées dans les points bas du secteur.</p> <p>Aussi, il est proposé de modifier l'OAP spatialisée en précisant ce qui est attendu de la part du futur aménageur en termes de rétablissement de la continuité hydraulique et qui est déjà formulé mais de manière trop peu compréhensible par le public. La zone des écoulements des eaux sera classée en zone naturelle (N) dans le règlement graphique pour qu'elle ne puisse être construite et soit aménagée pour faciliter le passage de l'eau et augmenter la qualité paysagère du projet d'aménagement.</p> <p>Des mesures d'accompagnement pourraient être mise en place pour diminuer les effets de remontées de nappe sur les habitations déjà impactées : Un fossé de colature autour des habitations existantes pourrait faire partie des solutions citées dans l'OAP pour casser la ligne de charge de la nappe.</p> <p>Les inquiétudes des habitants quant à la capacité d'infiltration n'ont pas lieu d'être, car la nappe haute n'est pas contradictoire à l'infiltration. Enfin, que le secteur soit urbanisé ou non, les eaux ruisselleront toujours vers le point bas. Il pourrait également être dit de ne pas faire de garage enterré ou de cave dans cette future opération d'aménagement qui sera accompagnée dans sa réalisation par les services de l'eau pluviale de l'Agglomération.</p> <p>La présence d'une nappe d'eau souterraine haute ou subaffleurante ne constitue pas, en soi, un</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>obstacle juridique ou technique à la mise en œuvre de solutions d'infiltration des eaux pluviales, dès lors que les conditions hydrogéologiques locales permettent la continuité des écoulements souterrains. En l'absence de discontinuités majeures (telles que des couches peu perméables ou imperméables), et au regard de la préservation de la ressource, l'infiltration doit être envisagée.</p> <p>L'efficacité et la pérennité de l'infiltration doivent être démontrées par une analyse fine des caractéristiques du sol et du sous-sol. À ce titre, une étude hydrogéologique spécifique est indispensable afin de caractériser le contexte local et de s'assurer que le projet est conforme aux exigences des SDAGE, SAGE ou autres documents de planification en vigueur.</p> <p>Par ailleurs, en vertu de l'article 640 du Code civil, relatif à la servitude d'écoulement des eaux, les aménagements projetés devront veiller à ne pas perturber les écoulements naturels. Ainsi, l'identification des axes d'écoulement du site constitue un préalable à l'opération d'aménagement. Le projet devra viser à maintenir ou rétablir ces écoulements, dans une logique de gestion à la source, afin de garantir la sécurité hydraulique du site, notamment au-delà du niveau de service retenu pour la gestion des eaux pluviales (événements exceptionnels ou extrêmes).</p> |
|--|--|---|

Annexe 1 : Tableau des obligations communales en termes de traduction de la loi SRU et de l'état du stock de logement social par commune en 2024

| COMMUNES | ZONAGE QPV/PRU | POPULATION (Insee 2022) | TOTAL LOGEMENTS (Insee 2021) | TOTAL RÉSIDENCES PRINCIPALES (Insee 2021) | TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (données RPLS 2024) | TOTAL RÉSIDENCES PRINCIPALES (Inventaire SRU 2024) | TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COMMUNES SRU (Inventaire SRU 2024) | % de logements sociaux sur les communes soumises à la loi SRU | LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX MANQUANTS (Inventaire SRU 2024) | NIVEAU DE TENSION LOGEMENT SOCIAL 2024 (données SNE) |
|------------------------|----------------|-------------------------|------------------------------|---|--|--|---|---|--|--|
| ANGOULINS | B1 | 4 249 | 2 388 | 1 989 | 165 | 1 945 | 173 | 8,89% | 313 | 3,3 |
| AYTRE | A | 9 898 | 5 738 | 5 061 | 1 028 | 5 094 | 1 137 | 22,32% | 136 | 11,1 |
| BOURGNEUF | C | 1 470 | 602 | 566 | 6 | | | | | |
| CHATELAILLON-PLAGE | A | 6 538 | 5 521 | 3 254 | 355 | 3 787 | 467 | 12,33% | 479 | 19,4 |
| CLAVETTE | C | 1 442 | 649 | 602 | 15 | | | | | 7,0 |
| CROIX-CHAPEAU | C | 1 393 | 637 | 576 | 11 | | | | | |
| DOMPIERRE-SUR-MER | B1 | 6 240 | 2 851 | 2 609 | 266 | 2 843 | 327 | 11,50% | 383 | 4,2 |
| ESNANDES | B2 | 2 166 | 1 033 | 934 | 71 | | | | | 1,3 |
| L'HOUMEAU | B1 | 3 000 | 1 551 | 1 320 | 108 | | | | | 8,7 |
| LA JARNE | B2 | 2 648 | 1 252 | 1 147 | 85 | | | | | 22,0 |
| LA JARRIE | C | 3 523 | 1 613 | 1 480 | 49 | | | | | 51,0 |
| LAGORD | A | 7 741 | 4 149 | 3 559 | 657 | 3 654 | 720 | 19,70% | 193 | 6,1 |
| MARSILLY | B2 | 3 266 | 1 576 | 1 471 | 63 | | | | | 29,0 |
| MONTROY | C | 953 | 400 | 368 | 7 | | | | | |
| NIEUL-SUR-MER | B1 | 5 879 | 3 037 | 2 745 | 388 | 2 805 | 365 | 13,01% | 336 | 6,9 |
| PERIGNY | B1 | 8 980 | 4 430 | 4 178 | 644 | 4 346 | 776 | 17,86% | 310 | 9,7 |
| PUILBOREAU | B1 | 6 791 | 3 400 | 3 051 | 439 | 3 036 | 488 | 16,07% | 271 | 10,6 |
| LA ROCHELLE | A | 81 986 | 55 238 | 44 130 | 13 830 | 43 966 | 13 464 | 30,62% | 0 | 7,6 |
| SAINT-CHRISTOPHE | C | 1 428 | 666 | 585 | 2 | | | | | |
| SAINT-MEDARD-D'AUNIS | C | 2 411 | 977 | 903 | 9 | | | | | |
| SAINT-ROGATIEN | B2 | 2 445 | 1 035 | 980 | 73 | | | | | |
| SAINTE-SOULLE | B1 | 5 117 | 2 246 | 2 073 | 113 | 2 062 | 139 | 6,74% | 376 | 13,0 |
| SAINT-VIVIEN | B2 | 1 435 | 642 | 575 | 35 | | | | | |
| SAINT-XANDRE | B1 | 5 659 | 2 634 | 2 453 | 283 | 2 578 | 319 | 12,37% | 325 | 3,9 |
| SALLES-SUR-MER | B1 | 2 492 | 1 147 | 1 019 | 44 | | | | | 3,1 |
| THAIRE | C | 1 922 | 856 | 769 | 4 | | | | | |
| VERINES | C | 2 410 | 1 031 | 942 | 20 | | | | | |
| YVES | B2 | 1 533 | 824 | 676 | 14 | | | | | |
| CdA LA ROCHELLE | | 185 015 | 108 122 | 90 014 | 18 784 | | 18 375 | | 3 122 | 7,6 |

en gras les communes soumises à la loi SRU

**Annexe 2 : NOTE TECHNIQUE DE LA DIRECTION ASSAINISSEMENT
EN REPONSE A LA REMARQUE DE LA MRAe sur la modification n°2 du PLUI -
18 juillet 2025**

Pour faire suite à l'avis de la MRAE sur la modification n°2 du PLUI, je vous propose les éléments, ci-dessous, établis par le service Station d'Épuration de la Direction Assainissement, le 18 juillet 2025, qui font suite à l'échange entre les services Etudes Urbaines et Stations d'épuration, le 10 juillet 2025.

Remarque de la MRAE sur la modification n°2 :

« Le dossier ne présente cependant pas d'estimation des volumes d'effluents potentiellement générés par la modification n°2, ni de répartition de ces volumes entre les STEP du territoire. Il ne précise pas si les logements supplémentaires induits par la densification des OAP existantes et par les projets de développement d'hébergements touristiques (notamment le projet de STECAL pour la création d'un camping sur un terrain sportif à Sainte-Soulle) ont été pris en compte.

Pour la bonne information du public, la MRAe recommande d'expliquer la répartition des 2 730 logements supplémentaires prévus et des hébergements entre les STEP, et en mettant clairement en regard les volumes d'effluents supplémentaires générés et les capacités résiduelles des équipements d'assainissement. »

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

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

Le tableau ci-dessous présente le pourcentage, par station d'épuration, de charge organique supplémentaire générée par les OAP créées (1427 logements) et modifiées (3220 logements) et, la charge organique résiduelle des stations d'épuration après intégration des OAP.

Les calculs sont détaillés dans les tableaux en page suivante.

| STEP (Station d'épuration) | % charge organique moyenne sans OAP sur 10 ans /o à charge organique nominale | % charge organique moyenne avec OAP sur 10 ans /o à charge organique nominale | Charge organique résiduelle disponible à la station d'épuration après intégration des OAP (en %) |
|-------------------------------|--|--|--|
| CHATELAILLON | 44,7% | 47,2% | 52,8% |
| LA ROCHELLE | 60,2% | 64,6% | 35,4% |
| SAINT-CHRISTOPHE | 65,4% | 67,4% | 32,6% |
| SAINTE-SOULLE | 51,6% | 54,9% | 45,1% |

Ces derniers résultats indiquent une charge résiduelle disponible sur les stations d'épuration > à 20 %. La valeur de 20% est habituellement utilisée pour refléter la marge minimale d'une station d'épuration. Aussi, les stations d'épuration de la CDA de la Rochelle de Châtelaillon, la Rochelle, Saint-Christophe et de Sainte-Soulle sont aptes à recevoir les OAP créées et modifiées sur le territoire communautaire rochelais.

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 :

- Celles de la Rochelle et de Saint-Christophe entre 5 à 10 ans. Les études sont en cours.
- Pour celle de Sainte-Soulle, cette nécessité dépend du pourcentage de remplissage de la zone d'activités d'Atlanparc dans les années à venir.

| STEP (Station d'épuration) | STEP : Charge organique actuelle en kg DBO5/j (charge organique entrante moy sur 10 ans) sauf Châtelailon (2024) | Charge organique supplémentaire en kg DBO5/j (après intégration OAP) par STEP | Charge organique future en kg DBO5/j (après intégration OAP) par STEP | Charge organique nominale (kg DBO5/j) | % 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 par STEP | Augmentation charge organique avec intégration OAP |
|---|--|---|---|---------------------------------------|--|--|---|--|
| CHATELAILLON après 6 mois de raccordement des 3 communes Croix-Chapeau, la Jarrie, Clavette | 1 072,00 | 60,75 | 1 132,75 | 2 400 | 44,67% | 47,2% | 52,8% | 2,53% |
| LA ROCHELLE | 8 182,20 | 599,25 | 8 781,45 | 13 600 | 60,16% | 64,6% | 35,4% | 4,41% |
| SAINT-CHRISTOPHE | 58,90 | 1,80 | 60,70 | 90 | 65,44% | 67,4% | 32,6% | 2,00% |
| SAINTE-SOULLE | 618,80 | 39,75 | 658,55 | 1 200 | 51,57% | 54,9% | 45,1% | 3,31% |

| Commune | Nom d'OAP | Nombre de logements ou equivalent | Nombre de logements ou equivalent RETENUS (max) | Assainissement Collectif | STATION D'EPURATION CONCERNEE | Nombre hab supplémentaires (2,5 hab/logements) | Charge organique supplémentaire (0,060 kg/hab/j) |
|----------------------|---------------------------------------|---|---|---|-------------------------------|--|--|
| Clavette | OAP-CL-05 - Fief des Hôpitaux | 120 | 120 | Etendre le périmètre | CHATELAILLON | 300 | 18 |
| La Jarrie | Fiche OAP-JI-04 - Moulin du Millon | 100 | 100 | Etendre le périmètre | CHATELAILLON | 250 | 15 |
| La Jarrie | Fiche OAP-JI-05 - Plaine des Sports | Equipement sportif | | Reste en assainissement non collectif | ANC | 0 | 0 |
| La Rochelle | OAP-LR-10 - Sautel | 400 / 600 | 600 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 1500 | 90 |
| Puilboreau | OAP-PB-08 Centre (Baillac Beauséjour) | 40 | 40 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 100 | 6 |
| Puilboreau | OAP-PB-09 - Malemore | 430 | 430 | En partie en AC Etendre le périmètre sur la partie sud | LA ROCHELLE | 1075 | 64,5 |
| Puilboreau | Fiche OAP-PB-10 - Les Fléneaux | 60 | 60 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 150 | 9 |
| Saint Christophe | OAP-SC-06 a et b Les Ecoles | 12 | 12 | Déjà en AC | SAINT-CHRISTOPHE | 30 | 1,8 |
| Sainte Soulle | OAP-SS-05- Roche Bertin | 5 | 5 | Déjà en AC | SAINTE-SOULLE | 12,5 | 0,75 |
| Saint Xandre | OAP-SX-07 Basses Varennes | 60 | 60 | Etendre le périmètre | SAINTE-SOULLE | 150 | 9 |
| OAP modifiées | 1427 | | | | | | |
| Aytré | OAP-AT-08 - La Petite Courbe | 200 (Périmètre de l'OAP réduit mais nb de logts inchangé) | 200 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 500 | 30 |
| Aytré | OAP-AT-10 - Bongraine | 800 (nb de logts inchangé) | 800 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 2000 | 120 |
| Croix Chapeau | OAP-CC-01 - Le Pierrail | Augmentation du nb de logts de 40 à 70 | 70 | Déjà en AC | CHATELAILLON | 175 | 10,5 |
| Dompierre sur Mer | OAP-DP-04 - Galland Hironnelles | Augmentation du nb de logts de 25 à 45 | 45 | Déjà en AC | SAINTE-SOULLE | 112,5 | 6,75 |
| L'Houmeau | OAP-LH-01 - Bourg | Diminution du nb de logts de 40 à 30 | 30 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 75 | 4,5 |
| La Jarne | OAP-LJ-03 - La Pierre levée | Augmentation du nb de logts de 50 à 80 | 80 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 200 | 12 |
| La Jarrie | OAP-JI-01 - Château d'eau | 20 (nb de logts inchangé) | 20 | Déjà en AC | CHATELAILLON | 50 | 3 |
| La Jarrie | OAP-JI-02 - Le Parc | 40 (nb de logts inchangé) | 40 | Déjà en AC | CHATELAILLON | 100 | 6 |
| La Rochelle | OAP-LR-02 - Mireuil-Rossignolette | Augmentation du nb de logts de 100 à 300 | 300 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 750 | 45 |
| Lagord | OAP-LG-02 - Puy Mou | Diminution du nb de logts de 650 à 500 | 500 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 1250 | 75 |
| Nieul sur Mer | OAP-NI-03 - Champ Pinson | 400 (nb de logts inchangé) | 400 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 1000 | 60 |
| Périgny | OAP-PG-05 - Fief de Beauvais | 450 (nb de logts inchangé) | 450 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 1125 | 67,5 |
| Puilboreau | OAP-PB-06 Rue de la Belle étoile | 50 (nb de logts inchangé) | 50 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 125 | 7,5 |
| Saint Rogatien | OAP-SR-01 - Le Bourg | Augmentation du nb de logts de 20 à 25 | 25 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 62,5 | 3,75 |
| Saint Vivien | OAP-SV-04 - La Grange Sud | Augmentation du nb de logts de 50 à 55 | 55 | Déjà en AC | CHATELAILLON | 137,5 | 8,25 |
| Saint Xandre | OAP-SX-01 - Centre-bourg République | Augmentation du nb de logts de 25 à 45 | 45 | Déjà en AC | SAINTE-SOULLE | 112,5 | 6,75 |
| Saint Xandre | OAP-SX-03 - L'Ardillière | 110 (nb de logts inchangé) | 110 | Déjà en AC | SAINTE-SOULLE | 275 | 16,5 |
| Nieul sur Mer | OAP-NI-04 - Clos du Nalbret 2 | Augmentation du nb de logts de 20 à 30 | 30 | Déjà en AC | LA ROCHELLE | 75 | 4,5 |

| quartier SCOT | nom de la commune | nom du secteur | nombre d'ha pour l'habitat consommés entre 2020 et 2024 | nombre d'ha pour l'habitat à consommer entre 2025 et 2030 | nombre d'ha pour l'habitat à consommer entre 2031 et 2040 | surfaces reclassées en A ou N par la modification n°2 du PLUi |
|------------------------------------|--|---|---|---|---|---|
| La Rochelle | aytré | petite courbe, 1AUO-4 en cours d'étude, operateur identifié | | 4,6 | | 0,5 |
| | aytré | cottes mailles 1 2AU | | | 5,3 | |
| | aytré | cottes mailles 2 2AU | | | 6,2 | |
| | aytré | vieille chevre 2AU | | | 9,2 | |
| | lagord | puy mou 1AUO, en cours d'étude ZAC | | 12 | | 0,8 |
| | lagord | puy mou 2AU | | | | 6,2 |
| | lagord | 2AU rue du verger | | | | 1,2 |
| | Perigny | fief de beauvais 1AU0, Permis d'aménager en cours d'étude | | 8,7 | | |
| | Perigny | fief de beauvais 2AU | | | 9,7 | |
| | Perigny | 2AU rue de St Rogatien | | | 1,4 | |
| | puilboreau | l'escale UU1 | | 4,2 | | |
| | puilboreau | Malemore zone 1AU, modifié par modif plui 2, en cours d'étude, ZAC | | 7,5 | | |
| | puilboreau | Baillac ouest zone 2AU | | | 9,7 | |
| | puilboreau | Belle etoile en cours d'étude | | 1,2 | | |
| | puilboreau | Les Lauriers 1AUM | | 1,8 | | |
| | puilboreau | Casse Pierre 1AUV | | 2,2 | | |
| puilboreau | La Fromagère 1AUM1 | | | 3,3 | | |
| puilboreau | Grands champs 1AUM | | 1,4 | | | |
| Dompierre sur mer | dompierre | ZAC avant derniere tranche 1AUO1 (consommée entre 2021 et 2023) | 6 | | | |
| | dompierre | ZAC derniere tranche 1AUO2 | | 2,8 | | |
| | dompierre | zone 1AUV chagnolet | | 1,6 | | |
| | dompierre | zone 2AU rue des vergers | | | 1,2 | |
| | dompierre | zone 2AU derriere supermarché | | | 2,6 | |
| | dompierre | zone 2AU bois d'arlette | | | 2,3 | |
| | St Rogatien | zone 1AU les vignes, PA en cours d'étude | | 3,5 | | |
| | Sainte Soulle | zone 1AUL les barbionnes (en cours d'aménagement) | 3,4 | | | |
| | Sainte Soulle | zone 1AUV nenuphars (en cours) | | 1,4 | | |
| | Sainte Soulle | zone 1AUV route de nantes (realisé) | 0,7 | | | |
| | Sainte Soulle | zone 1AUV | | | 0,7 | |
| | Verines | zone 1AU fief charron, PA en cours d'étude | | 3,3 | | |
| | Verines | zone 2AU loiré | | | 1,54 | |
| | Verines | zone 2AU château | | | 2,2 | |
| | St Xandre | zone 1AUO ZAC tranche 2 | 1,3 | | | |
| | St Xandre | zone 1AUO ZAC tranches 2b/C + tranche 3 | 6,4 | | | |
| St Xandre | L'Ardillère | | 2,5 | | | |
| St Xandre | Les Basses Varennes (secteur ouvert dans la modif n°2 du PLUi) | | 2,8 | | | |
| St Xandre | zone 2AU | | | 4,5 | | |
| quartier aigrefeuille | St Christophe | zone 1AUV | | | 1,5 | |
| | St Christophe | zone 1AUV château | | | 0,8 | |
| | St Christophe | zone 2AU | | | 2 | |
| quartier La Jarrie | La Jarrie | zone 1AU moulin du millon ouverte dans la modification n°2 du PLUi | | 3,3 | | |
| | La Jarrie | zone 2AU | | | 6 | |
| | La Jarrie | zone 1AUM le parc (réalisé) | 1 | | | |
| | croix chapeau | zone 1AU le Pierrail ouverte dans la modification n°1 du PLUi, P.A en cours d'étude | | 2,3 | | |
| | croix chapeau | 2AU centre bourg | | | 0,4 | |
| | clavette | zone 1AUV Croix Fort ouverte dans la modification n°1 du PLUi | | 0,8 | | |
| | clavette | zone 1AU ouverte dans la modification n°2 du PLUi | | 3 | | |
| | bourgneuf | zone 1AUL (consommé) | 3,1 | | | |
| | bourgneuf | zone 2AU | | | 1,8 | |
| | Montroy | 1AUL (etude en cours) | | 1,1 | | |
| | Montroy | 2AU entrée ouest | | | 0,6 | |
| Montroy | 2AU sud | | | 1,8 | | |
| St Medard d'au | zone 1AUV les moquettes (en cours d'aménagement) | 3 | | | | |
| quartier littoral sud | angoulins | zone 1AU 5 quartiers (en cours d'etude, P.C déposé) (recours au T.A) | | 4,1 | | |
| | angoulins | zone 2AU st jean des sables | | | 4,6 | |
| | Chatelaillon-pla | 1AUV abbaye réalisé | 2,2 | | | |
| | Thairé | 1AUV (consommé en 2021) nord et sud cimetière (dent creuse =2 ha) | 1,7 | | | |
| | La Jarne | zone 1AUM 4 chevaliers (en cours d'aménagement) | 7,8 | | | |
| | Salles sur mer | zone 1AUL | | 1,3 | | |
| | Salles sur mer | zone 1AUV (PA tacite retiré) | 1,3 | | | |
| | Salles sur mer | zone 1AUV "La Platière" en cours d'aménagement | 0,6 | | | |
| | Salles sur mer | zone 2AU | | | 2,1 | |
| | St Vivien | zone 1AUV "Les granges" en cours d'étude | | 2,1 | | |
| | St Vivien | zone 2AU ragotterie | | | 0,6 | |
| St Vivien | zone 2AU chemin vert | | | 2,4 | | |
| Yves | zone 1AUV (2 PA en cours de validité jusqu'en fevrier/mars 2026, chantiers non demarrés au 18/06/25) | | 2,7 | | | |
| Yves | zone 2AU | | | 0,9 | | |
| quartier littoral nord | Nieul sur Mer | zone 1AU Champinson en cours d'étude | | 8,2 | 4,1 | |
| | Esnandes | zone 1AUL | | | 1,3 | |
| | Esnandes | zone 1AUV | | | 0,8 | |
| | Marsilly | - | | | | |
| | L'houmeau | ZAC tranche 1 | 3,3 | | | |
| | L'houmeau | ZAC tranche 2 | | | 9 | |
| L'houmeau | ZAC tranche 3 | | 6 | | | |
| | | | 43,2 | 94,8 | 100,3 | 8,7 |
| reste à consommer d'ici 2050 en ha | | | | 195,2 | | |
| consommation annuelle en ha | | | | 19 | 20 | |

| quartier SCOT | | nom de la commune | nom de l'équipement ou de la zone ou du secteur | nombre d'ha consommés entre 2020 et 2024 | nbre d'ha pour les équipements communaux à consommer entre 2025 et 2030 | | nbre d'ha pour les équipements intercommunaux à consommer entre 2031 et 2040 | | nombre d'ha pour l'activité à consommer entre 2025 et 2040 | | nombre d'ha pour le tourisme à consommer entre 2025 et 2040 | | surfaces reclassées en A ou N par la modification n°2 du PLUi |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--|--|---|--------------|--|--------------|--|-------------|---|------------|---|
| | | | | | 2021 - 2030 | 2031-2040 | 2025 - 2030 | 2031-2040 | 2025 - 2030 | 2031-2040 | 2025 - 2030 | 2031-2040 | |
| La Rochelle | equipements | la rochelle | zone 2AUe besseleue | | | | 0,8 | | | | | | |
| | activité | la rochelle | les rivauds 1AUX | | | | | | 5,0 | | | | |
| | equipements | aytré | depot bus (zone 2AUE) | | | | 7,0 | | | | | | |
| | | aytré | zone 2AUe besseleue | | | | 5,4 | | | | | | |
| | activité | aytré | cottes mailles Est (consommation post 2020) | 5,0 | | | | | | | | | |
| | | aytré | belle aire sud 1AU | | | | | | 11,4 | | | | |
| | tourisme | aytré | varaize 2AU | | | | | | | 27,0 | | | |
| | | aytré | camping vieille chèvre 2AU | | | | | | | | 1,8 | | |
| | equipements | lagord | echangeur fief rose (E.R) | | | | 3,2 | | | | | | |
| | | lagord | 4e equipt aquatique | | | | 1,1 | | | | | | |
| | tourisme | lagord | camping 1AUC | | | | | | | | | 5,5 | |
| | | lagord | camping 2AUC | | | | | | | | | | 1,2 |
| equipements | Perigny | zone 2AUe non déterminée | | | 1,5 | | | | | | | | |
| | Perigny | GdV | | | | 4,7 | | | | | | | |
| equipements | Perigny | Extension Unité de Compostage | | | | 1,2 | | | | | | | |
| | puilboreau | MAS | 1,9 | | | | | | | | | | |
| equipements | puilboreau | 2AU hopital ESAT | | | | | | | | | | 3,5 | |
| | puilboreau | zone UE Baillac | | | 0,7 | | | | | | | | |
| commerce | puilboreau | équipement culturel | 1,2 | | | | | | | | | | |
| | puilboreau | U | | | | | | | | | | 5,8 | |
| somme quartier la rochelle | | | | 8,1 | 0,0 | 2,2 | 12,9 | 10,5 | 16,4 | 27,0 | 7,3 | 1,2 | 9,3 |
| Dompierre s Mer | equipements | dompierre | zone 2AUe non déterminée | | | 1,4 | | | | | | | |
| | activité/ commerce | dompierre | gendarmerie | | | | 0,3 | | | | | | |
| | | dompierre | corne neuve | | | | | | 10,2 | | | | |
| | tourisme | dompierre | supermarché 1AUXc | | | | | | 1,9 | | | | |
| | | dompierre | extension camping | | | | | | | | | 1 | |
| | equipements | St Rogatien | photovoltaïque sur ancienne déchetterie, zonage Ax | 1,1 | | | | | | | | | |
| | equipements | Sainte Soulle | Zone 1AUe gymnase | | 0,5 | | | | | | | | |
| | | Sainte Soulle | zone 1AUe radar | | | 2,0 | | | | | | | |
| | activité | Sainte Soulle | zone 1AUX atlanparc | | | | | | 11,8 | | | | |
| | | Sainte Soulle | zone UX radar | | | | | | 0,5 | | | | |
| | equipements | Sainte Soulle | zone 2AUX atlanparc | | | | | | | 15,1 | | | |
| | | Verines | zone UE en extension | | | 0,7 | | | | | | | |
| activités | Verines | zone Ax extension casse auto | | | | | | | 2 | | | | |
| | Verines | zone 2AUX | | | | | | | 2,4 | | | | |
| equipements | St Xandre | STECAL Av | | | | 0,8 | | | | | | | |
| | St Xandre | zone 1AUX l'aubrecay | | | | | | 17,6 | | | | | |
| activité | St Xandre | zone 1AUX | | | | | | 2,0 | | | | | |
| | St Xandre | zone 1AUX | | | | | | | | | | | |
| somme quartier Dompierre | | | | 0,5 | 4,0 | 1,1 | 0,0 | 44,0 | 19,6 | 1,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Curé | equipements | St Christophe | step ER SC10 | | | | 3,4 | | | | | | |
| | activité | St Christophe | zone 1AUX Croix Fort | | | | | 2,5 | | | | | |
| Curé | activité | St Christophe | zone 2AUX Croix Fort | | | | | | 2,5 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| somme quartier Curé et Virson | | | | 0 | 0 | 0 | 3,4 | 2,5 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| La Jarrie | equipements | La Jarrie | terrains de sports, foot, vestiaires | | 7,3 | | | | | | | | |
| | activité | La Jarrie | zone UX gare | | | | | | 0,5 | | | | |
| | equipements | clavette | As : stecal pour parc | 1,6 | | | | | | | | | |
| | activité | clavette | zone 1AUX Croix Fort | | | | | | 1,3 | | | | |
| | equipements | St Medard d'Aunis | ER SM1: extension STEP | | | | | 1 | | | | | |
| | | St Medard d'Aunis | Centre de Valorisation des Déchets Est (Extension déchèterie) (Ae) | | | 1,0 | | | | | | | |
| activité | St Medard d'Aunis | zone 1AUX Croix Fort | | | | | | 5,0 | | | | | |
| | St Medard d'Aunis | zone 2AUX Croix Fort | | | | | | | 3,2 | | | | |
| somme quartier La Jarrie | | | | 8,9 | 0 | 1,0 | 1 | 6,3 | 3,7 | 0 | 0 | 0 | |
| littoral sud | equipements | angoulins | Angoulins - Aytré - RD 137 - Entrée Nord d'Angoulins | | | | 6,6 | | | | | | |
| | commerce | angoulins | extension par commercial 2AUXC | | | | | | 4,2 | | | | |
| | equipements | Chatelaillon-plage | Av gens du voyage | | | | 0,7 | | | | | | |
| | tourisme | Chatelaillon-plage | extension camping UC | | | | | | | | 1,2 | | |
| | | La Jarne | gdv STECAL av | | | | 4 | | | | | | |
| | activité | La Jarne | pas des eaux nord, 1AUX | 1,2 | | | | | | | | | |
| | | La Jarne | pas des eaux sud, 1AUX | | | | | | 2,4 | | | | |
| | equipements | Salles sur mer | altriane, UX | | | | 0,3 | | | | | | |
| | activité | Salles sur mer | zone UX ouest Aubépin | 1,9 | | | | | | | | | |
| | | St Vivien | zone 1AUX bonneveaux | | | | | | 7,1 | | | | |
| activité | St Vivien | zone 1AUX bonneveaux | | | | | | 0,5 | | | | | |
| | St Vivien | zone 2AUX bonneveaux | | | | | | | 5,5 | | | | |
| somme quartier littoral sud | | | | 0 | 0 | 11,58 | 0 | 10 | 10 | 1,2 | 0 | 0 | |
| L nord | | | | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| somme quartier littoral Nord | | | | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| SOMME | | | | 8,1 | 9,4 | 6,2 | 26,6 | 14,9 | 79,1 | 62,4 | 9,5 | 1,2 | 9,3 |
| SOMME TOTALE | | | | 15,6 | | 41,5 | | 141,5 | | 10,7 | | 9,3 | |

suite à ce qui a été consommé entre 2020 et 2024 il reste dans le PLUi à consommer :

| | | |
|-----|----------|--------------|
| 209 | hectares | |
| 125 | hectares | 25 ha par an |
| 85 | hectares | 17 ha par an |

ANNEXE 6

ETAT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|--|---|--|
| 273 | Anonyme | Où retrouver toutes ces observations lorsque l'enquête publique sera close ? | Divers Doublon RD272 |
| 272 | Anonyme | Où retrouver toutes ces observatiions lorsque l'enquête publique sera close ? | Divers |
| 271 | GAUDUCHEAU | <p>A l'attention de Monsieur le Président de la CDA A l'attention de Monsieur Antoine GRAU A l'attention de Monsieur Guillaume KRABAL</p> <p>Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint une copie du courrier que nous avons remis à monsieur l'enquêteur lors de sa permanence en la Mairie de Saint Xandre le 27 juin dernier dans le cadre de l'enquête public portant sur la modification2 du PLUi.</p> <p>Nous adressons également ce mail à Madame la Maire de Saint Xandre.</p> <p>Nous tenons également à vous informer que nous envisageons de créer un collectif de riverains de la Rue de Dompierre afin de préserver le cadre de vie du quartier et de s'opposer à recevoir le flux de plus de 250 véhicules suite au maillage prévu dans l'OAP de l'Ardillère. Cette rue fait partie des deux rues les plus passagères de la commune, elle va recevoir la desserte de la Rue de la Fontaine au blanc qui va passer en partie en sens unique, donc toujours plus de nuisances et surtout de dangerosité. La circulation devient infernale et accidentogène.</p> | OAP OAP-SX-03 l'Ardillère St Xandre |
| 270 | Aquitanis (aménagement ZAC Bongraine à Aytré | <p>Avis Aquitanis : aménageur ZAC Bongraine</p> <p>Cet avis porte principalement sur l'OAP-AT-10 portant sur le Lieu-dit Bongraine</p> <p>Dans le chapitre sur les hauteurs, en secteur 2 : façade sur Parc, nous nous interrogeons sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> •La notion de combles habitables dont il serait pertinent de préciser la définition dans le lexique •Le panachage indicatif de 60% de constructions de hauteurs à RDC. En effet ce panachage paraît difficile à maîtriser sur un secteur principalement dédié à la production de lots à bâtir, à fortiori dans un contexte ou le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales affiche une règle fondamentale exprimée selon la formule suivante : « pas d'impact supplémentaire sur les sols au-delà de la surface nécessaire à la réalisation des surfaces habitables ». <p>Concernant l'emplacement réservé at_er_02 situé à l'entrée de la ZAC Bongraine (hors périmètre), le projet stabilisé à ce jour de la ZAC ne nécessite pas le maintien de cet emplacement réservé.</p> | OAP OAP-AT-10 |
| 269 | Agissons pour Lagord | Objet : Notre opposition au Projet de modification 2 du PLUi /OAP et au Projet induit d'urbanisme Puy Mou. | Densification OAP Puy Mou LagordLagord |
| 268 | M | <p>Nouvelle habitante de Saint-Eloi depuis quelques mois, j'ai choisi ce quartier précisément pour son caractère résidentiel et son ambiance de village dans la ville. C'est exactement ce qui m'a séduite en arrivant à La Rochelle. Mais je découvre avec surprise que des constructions de 14 mètres de haut peuvent être autorisées dans les zones pavillonnaires ! C'est énorme par rapport aux petites maisons qui font le charme du secteur. J'ai l'impression qu'on va défigurer ce qui m'a attirée ici.</p> <p>En me promenant, je vois déjà les effets de la densification en cours : plus de voitures garées partout, plus de circulation. Si on ajoute à ça des immeubles qui écrasent les pavillons existants, on va complètement changer la physionomie du quartier.</p> <p>Ces grandes constructions vont forcément créer des problèmes de vis-à-vis et réduire la luminosité pour les habitations voisines. Ce n'est pas ce qu'on recherche quand on choisit un quartier pavillonnaire.</p> <p>Je demande que la hauteur maximale soit ramenée à 8 mètres. Cela permettrait de conserver l'esprit du quartier.</p> <p>J'espère que Saint-Eloi gardera ce qui fait son ambiance.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 267 | Moquay | Deux évolutions du PLUi semblent nécessaire pour répondre aux besoins et ambitions du territoire en matière de nautisme. | Zonage Reglement |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---|--|--------------------------------------|
| 266 | TERRE DE LIENS Groupe Local Aunis | <p>Dans le cadre de l'implantation du futur hôpital sur l'ancien terrain du Parc des expositions, il avait été envisagé de récupérer des terres de l'ESAT du Treuil Moulinier sur la commune de Puilboreau. Nous étions intervenus pour attirer l'attention sur le fait qu'il aurait été dommageable de récupérer des terres pour le « projet hôpital », privant ainsi l'ESAT de son aire de production locale, doublement labellisée AB et Nature et Progrès.</p> <p>Le projet a été abandonné, même si une partie de ce terrain a été utilisée pour la construction d'une Maison d'Accueil Spécialisée. Dont acte. Il a cependant été décidé de laisser à l'ESAT le reste de la parcelle et de faire évoluer son zonage d'urbanisable (UM) à agricole (A), comme nous l'avions suggéré à plusieurs reprises, et nous ne pouvons qu'approuver cette modification inscrite dans l'objet de cette enquête publique.</p> <p>Plus largement, et maintenant que la communauté d'agglomération est engagée dans un projet alimentaire de territoire, il nous semble critique que ce dernier soit clairement pris en compte dans les politiques publiques, notamment celles concernant le foncier.</p> <p>Le Comité de pilotage du PAT doit, selon nous, se saisir véritablement de la défense des terres agricoles, en dialogue avec les élu.e.s de la CDA.</p> <p>Il ne s'agit pas de remettre en question le fait que la CDA a besoin de construire des logements à occupation pérenne. Il s'agit d'assurer que les meilleures terres agricoles ne soient pas urbanisables, et de veiller à mettre en place des périmètres de protection de type ZAP par exemple.</p> <p>Il s'agit également de ne pas considérer des terres où l'on constate qu'il est impossible d'installer un maraîcher ou une maraîchère comme du foncier public disponible pour cela.</p> <p>Terre de liens, groupe local Aunis</p> | Doublon RD265 |
| 265 | TERRE DE LIENS Groupe Local Aunis | M. Le Commissaire Enqueteur, | Doublon de l'observation n°267 |
| 264 | Anonyme | <p>Il me semble qu'il y a une erreur de zonage dans le quartier autour de la rue du Vélodrome à La Rochelle classée en UV2. Dans ce quartier, toutes les constructions sont implantées en recul par rapport à la voie avec un espace végétalisé à l'avant. Or les nouvelles constructions sont obligées de s'implanter à l'alignement (modèles jardin et jardinets interdits). Cela est illogique et risque de dénaturer le paysage de la rue !</p> <p>Il faudrait soit changer le zonage pour permettre ces deux modèles, soit autoriser les modèles jardin et jardinets sous condition que le reste de la rue soit également en retrait.</p> | Zonage |
| 263 | Anonyme | <p>Bonjour,</p> <p>En zone UU(+) et 1AUO, j'ai constaté que désormais les projets situés à l'angle de plusieurs voies devront respecter seulement un seul modèle. Quand vous indiquez que ce sera sur la voie "donnant accès à la construction", est-ce qu'on parle de l'accès piéton ou voiture ? Parce qu'il ne faut pas que ce soit l'accès voiture avec la porte de garage. Car parfois, cet accès est réalisé sur la voie secondaire et non sur la façade principale. Or il est préférable que le modèle soit choisi sur la façade principale ou voie principale pour assurer une meilleure insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Il serait donc judicieux de préciser l'écriture en indiquant qu'il s'agit de l'accès piéton.</p> <p>Merci.</p> | Zonage |
| 262 | Anonyme | <p>Je suis habitant du quartier de Mireuil et je me suis intéressé à l'OAP sur la caserne.</p> <p>Pourquoi pas un projet global tout autour du cimetière en gardant de la place pour les associations qui sont importantes pour la vie du quartier ? Pourquoi pas non plus créer des nouveaux logements ? C'est bien aussi et ça ne devrait gêner personne. Par contre il faut bien protéger les arbres. On ne veut pas voir tout se bétonner ! Dans l'OAP je vois aussi que le bâtiment de la caserne serait détruit pour faire passer une nouvelle route. Est-ce que l'on ne pourrait pas éviter de la détruire ? Elle fait partie du paysage et puis ça serait du carbone en moins, c'est bien ce que l'on cherche à La Rochelle, non ?</p> | OAP |
| 261 | HEBE | Bonjour, sur les dernières modifications du plan de zonage et la future, L EBC à été déplacé sur mon espace constructible, ma terrasse et même sur ma maison, située au 10 A rue des écoles 17180 perigny, réf cadastrales 000 AA 355 et 000 AA 358. Merci de bien prendre en considération ma demande de modification. Julien HEBE. 0675234625 Envoyé depuis mon appareil Galaxy | Observations définies comme |
| 260 | HEBE | <p>Bonjour, lors des dernières modifications du PLUI et sur la dernière modification de zonage, L EBC à été placé sur ma terrasse constructible et encore plus sur ma maison !! Je suis situé au 10 a rue des écoles 17180 perigny!</p> <p>Réf cadastrale 000 AA 355 ET 000 AA 358.</p> <p>Je vous prie de bien prendre en compte ma demande et de bien vouloir modifier les plans .</p> <p>Merci.</p> <p>Julien HEBE</p> | Emplacement Réservé Doublon RD261 |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-----------------|---|---------------------|
| 259 | Anonyme | <p>Notre observation concerne l'OAP Galland-hirondelles, commune de Dompierre-sur-Mer.</p> <p>Cette OAP fait suite au projet de déplacement/agrandissement du U Express en Super U en entrée ouest de la ville. Rappelons que ce projet controversé reste en contradiction avec le PADD du PLUI, puisque l'actuel U Express est un important commerce de centralité et que le PADD veut renforcer les centralisés de bourg. Par ailleurs, le nouveau super U va consommer des espaces naturels et agricoles et va dénaturer l'entrée de ville actuelle.</p> <p>Dans l'hypothèse où ce déplacement/ agrandissement serait acté, les terrains disponibles peuvent effectivement faire l'objet d'une OAP qui cadrerait l'opération immobilière du propriétaire du U Express. Le projet prévoit un important nombre de logements, ce qui est une bonne chose car l'offre actuelle sur la CDA est très insuffisante.</p> <p>Cependant, nous pensons que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'OAP aurait pu englober le hangar et la maison ancienne située à l'autre angle Galland-soleil couchant. - les parkings prévus seront tous occupés par les habitants des futurs logements. Aucune place ne sera disponible pour les véhicules voulant fréquenter les futurs commerces. Ce problème majeur va fortement nuire au développement des commerces et à leur maintien. - la place des vélos et de leur circulation dans cet espace, en lien avec les alentours, n'est pas abordée. - les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales devront être suffisamment dimensionnés et contrôlés, alors que le risque de remontée de nappe existe, que les espaces naturels sont très réduits et que des inondations sont actuellement constatées. Un stockage des eaux pluviales publiques à vocation d'arrosage des plantations et espaces naturels, serait le bienvenu. <p>Nous remercions la commission d'enquête de tenir compte de nos observations ci-dessus.</p> | OAP |
| 258 | Anonyme | Je suis ok avec la modification | // |
| 257 | Stade rochelais | Le stade rochelais, dans le cadre de ses travaux et futurs projets d'aménagement urbain autour du stade Deflandre, demande un classement plus cohérent et unique en zone UE pour l'ensemble de sa parcelle AV 289. | Zonage |
| 256 | POURCHET | <p>En tant que riverain du boulevard Sautel, je suis inquiète concernant l'intensification des constructions d'immeubles.</p> <p>Une telle augmentation de constructions dégradera le bien-être des riverains installés depuis des décennies.</p> <p>Concernant ces constructions, il est souhaitable que les hauteurs restent raisonnablement fixées à :</p> <p>R+3 sur le Boulevard Sautel, et R+1 côté maisons individuelles, avec des retraits de l'étage supérieur d'au moins 1,50m, afin de limiter les vis-à-vis dans les jardins voisins et protéger l'intimité des riverains.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Il faut privilégier la verdure qui apportera la fraîcheur dont le quartier a besoin. -Il faut que le patrimoine existant (relai de poste – façade Renault – maison de l'Octroi etc...) soit respecté. -Il faut respecter une cohérence architecturale associée à un équilibre esthétique et une diminution de la densification prévue. <p>Où en est la création de la charte obligeant les promoteurs à respecter les riverains ?</p> <p>Qu'en est-il du projet définitif ?</p> <p>Je vous remercie pour votre écoute !</p> <p>Maud Pourchet (quartier Beauregard-Sautel)</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 255 | M | <p>Habitante de la rue basse se St Eloi, certains voisins et moi même avons déjà subi les conséquences difficiles des projets immobiliers des dernières années (perte d'intimité, perte d'ensoleillement, perte de végétation, problème de circulation). Dès qu'un habitant du quartier décède, il y a toujours la menace qu'un promoteur mette la main sur sa maison pour densifier davantage et construire des parkings en lieu et place du jardin existant. Je vous demande donc de protéger ce quartier déjà très impacté en limitant la hauteur des futures constructions (9 mètres maximum). Nous souhaitons conserver un quartier avec une âme pavillonnaire, avec des jardins car, mis à part le cimetière, il n'y a pas vraiment d'espaces verts, de parcs pour les habitants. En autorisant encore de nouvelles élévations, nous craignons que ce quartier ne se transforme plus que jamais en un quartier dortoir dense et déshumanisé.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 254 | CLAB | Veuillez trouver ci-jointes nos observations sur les insuffisances et les corrections nécessaires de l'OAP LR 10 Boulevard Sautel | OAP-LR-10 Sautel |
| 253 | CLAB | veuillez trouver ci-joint notre observation n°1 demandant une modification du zonage à l'intersection du boulevard Sautel et du boulevard Cognehors. | Zonage |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------|--|---------------------|
| 252 | Anonyme | <p>Habitante du quartier Saint Eloi La Rochelle, dans le cadre de l'enquête publique en cours par rapport à la modification du PLUi, je dépose le souhait d'un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint Eloi de 14 mètres à maximum 9 mètres.</p> <p>Il m'apparaît très important et urgent de conserver des zones pavillonnaires car la densification de l'ensemble du quartier avec déjà de nombreuses constructions neuves d'immeubles crée de nombreux problèmes de circulation et de stationnement, notamment depuis la mise en place des stationnements payants Avenue Verdier et Porte Royale.</p> <p>Les nouvelles constructions, actuellement très hautes bloquent l'ensoleillement des logements, que ceux ci soient des pavillons ou des appartements au rez de chaussée des résidences. Par ailleurs, l'intimité des habitants des pavillons se trouve perturbée du fait des regards et observations posés par les résidents des appartements placés en haut des résidences.</p> <p>Ce quartier Saint Eloi, dans lequel j'ai choisi d'habiter depuis 2018, perd ses atouts de tranquillité et de quiétude au niveau de la vie quotidienne (circulation augmentée, stationnements devenant très difficiles pour les résidents locaux, les voitures "ventouses" de chauffeurs ne résidant pas dans le quartier s'installent,...)</p> <p>Je ré-insiste donc sur l'intérêt pour tous de voir se réduire la hauteur des résidences collectives des futures constructions pour qu'elles soient habitables de manière humaine et conviviale.</p> <p>Je souhaite que mes observations soient déposées dans le registre de l'enquête publique qui est ouverte jusqu'à ce vendredi 11 juillet 2025 - 17 h.</p> <p>Bonne réception. Merci.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 251 | Rx | <p>Habitant de Saint-Eloi, je constate que notre quartier subit une transformation beaucoup trop rapide. Les programmes immobiliers se multiplient (Joffre-Rompsay, boulevard Sautel) créant des problèmes de stationnement et de circulation déjà bien visibles.</p> <p>Il est parfaitement normal de vouloir densifier la ville, cela ne doit pas pour autant écraser les habitants installés.</p> <p>La hauteur maximale actuelle de 14 mètres pour les nouvelles constructions est totalement disproportionnée. Nos pavillons font 4 à 7 mètres de haut, autoriser du 14 mètres revient à planter des immeubles de 4 étages au milieu de petites maisons !</p> <p>Ces constructions trop hautes créent des vues plongeantes chez les voisins, les privent ensoleillement, elles cassent complètement l'harmonie du quartier.</p> <p>Je demande que la hauteur maximale en zones UM1 soit abaissée à 9 mètres. C'est raisonnable : ça permet encore des maisons à étage ou de petites copropriétés sans sacrifier le caractère pavillonnaire de Saint-Eloi.</p> <p>Merci d'avance de prendre conscience qu'une densification à marche forcée n'est bonne ni pour les habitants actuels, ni pour les nouveaux arrivants. Vous n'avez sans doute pas envie d'un quartier sans âme, dortoir, dans lequel le tissu économique, associatif et humain n'aura pas eu le temps de s'implanter tant le béton aura mis là de nouveaux venus.</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------|--|-----------------------------------|
| 250 | SAGNIER | <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>À la suite de notre échange du 17 juin dernier, dans le cadre de votre permanence, je souhaite formaliser ici mes observations sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et en particulier sur le projet de construction envisagé sur la parcelle AI273.</p> <p>La parcelle concernée est située chemin de Ronflac, un secteur résidentiel, calme, non situé sur un axe principal, et jouxtant directement une zone agricole. Le terrain visé se trouve donc à la frange urbaine, dans un contexte sensible qui appelle une vigilance particulière.</p> <p>Dans ce cadre, plusieurs interrogations et inquiétudes majeures doivent être soulevées :</p> <p>En tant que riverains (parcelle 138), nous nous interrogeons avec force sur ce qui est réellement acceptable en matière de hauteur et d'intégration paysagère.</p> <p>Un projet immobilier sur les parcelles concernées interroge tant sur le plan architectural que visuel, en créant une verticalité qui ne s'inscrit pas dans l'échelle actuelle du bâti. Pourquoi appliquer les mêmes règles que sur un axe structurant à un secteur résidentiel en limite de zone agricole ?</p> <p>Nous tenons à rappeler que ce secteur borde une zone naturelle et agricole, et qu'une haie bocagère classée existe sur la parcelle même. Celle-ci constitue un élément de biodiversité à protéger au titre de l'intégration environnementale du projet. Comment ce patrimoine végétal sera-t-il préservé ? Comment les franges du projet seront-elles gérées pour garantir une transition douce avec le paysage ?</p> <p>Ces questions n'ont, à ce jour, pas de réponse.</p> <p>Le chemin de Ronflac est une voie étroite, peu équipée pour absorber un flux de circulation important. Or, toute densification entraîne mécaniquement une augmentation du nombre de véhicules, en stationnement comme en circulation. Il convient donc d'anticiper les nuisances, les problèmes de sécurité et les difficultés de cohabitation, notamment pour les piétons et les cyclistes. Comment cet afflux de circulation sera-t-il traité ? Quelles mesures seront prévues pour garantir la sécurité et la tranquillité du quartier ?</p> <p>L'orientation n°5 du PADD, intitulée « S'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire », rappelle que l'aménagement doit être guidé par la qualité de vie et l'acceptabilité des projets. Ce plaisir de vivre passe par un urbanisme respectueux des lieux, du paysage, et de ceux qui y vivent déjà.</p> | OAP Doublon 248 OAP Ronflac |
| 249 | CARES-AUNIS | <p>M. le Commissaire enquêteur,</p> <p>À la veille de la clôture de l'enquête publique, on constate un nombre important d'observations, diverses et variées, qui sont déposées sur ce registre numérique et, par ailleurs, sur les registres "papier". La plupart des contestations qu'elles comportent sont parfaitement exprimées et motivées.</p> <p>Il serait donc intéressant qu'elles puissent être laissées à disposition des personnes intéressées sur une plateforme accessible, sous forme numérisées, sur le site de la CDA par exemple.</p> <p>Ceci permettrait d'y revenir dans le détail, le cas échéant, et d'étudier ensuite comment ces remarques ont été prises en compte par les élus communautaires et les services.</p> <p>La concertation autour de ce dossier doit être transparente dans la durée. Cette simple mesure permettrait de répondre à la demande légitime des citoyens de l'Agglo qui sont tous concernés par les conséquences importantes des évolutions des documents d'urbanisme et souhaitent suivre l'instruction de cette modification n°2 du PLUi en disposant de TOUTES les données disponibles.</p> <p>Nous vous remercions par avance de souscrire à cette requête.</p> <p>Cordialement Pierre RIVAUD Président de l'association écocitoyenne CAPRES-AUNIS www.capresaunis.fr</p> | Divers |
| 248 | sagnier | <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>À la suite de notre échange du 17 juin dernier, dans le cadre de votre permanence, je souhaite formaliser ici mes observations (voir doc en PJ) sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et en particulier sur le projet de construction envisagé dans notre quartier.</p> <p>Caroline Sagnier</p> | OAP Doublon 248 OAP Ronflac |
| 247 | DURIVault | <p>Monsieur le président de la commission d'enquête</p> <p>Vueillez trouver en pièce jointe les observations formulées par: M. et Mme DURIVault François et Mme Isabelle COURDENT</p> <p>Bien cordialement</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|------------|-----------------|---|------------------------|
| 246 | LEVALET | <p>Séduits par la Rochelle et sa qualité de vie, nous habitons dans le quartier St Eloi, que nous apprécions beaucoup. Il est néanmoins dommage que les récents programmes immobiliers du boulevard Sautel et du canal de Romsy aient fortement compliqué le stationnement et la circulation, sans qu'il n'y ait pas eu d'implantation de commerces ou de services de proximité. Dans le cadre du futur PLUi, nous souhaitons que la hauteur des futures constructions ne dépasse pas 8 mètres, sachant par expérience que les immeubles plus hauts entraînent des pertes de luminosité, des vues plongeantes, et des tensions inévitables avec les voisins. Ce quartier résidentiel a conservé son âme, les rapports sociaux y sont très agréables, ne laissons pas cette convivialité disparaître au profit d'une bétonisation d'une autre époque !</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 245 | Guillaume GHAYE | <p>Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Je vous joins une lettre d'observations sur la procédure de modification n°2 du PLUi actuellement en cours. Je vous en souhaite bonne réception et me permets d'insister sur la prise en compte de ses termes. Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, en l'expression de ma considération distinguée.</p> <p>Guillaume GHAYE Avocat à la Cour LAZARE AVOCATS</p> <p>Merci de mettre systématiquement en copie a.marce@lazare-avocats.com</p> <p>1 rue du Général Foy 75008 PARIS g.ghaye@lazare-avocats.com Tél : 01.53.04.90.40 www.lazare-avocats.com</p> <p>CONFIDENTIALITÉ : Les informations contenues dans ce document sont de nature confidentielle, soumises au secret professionnel, et destinées à l'usage exclusif du destinataire indiqué ci-dessus. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes informé que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre diffusion ou utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez prendre contact par téléphone immédiatement avec notre cabinet au 01.53.04.90.40. CONFIDENTIAL : The information contained in this message and any attachments hereto are intended only for the personal use of the designated recipient(s) named above. This message is privileged and confidential. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that you have received this document in error, and that any review, dissemination, distribution, or copying of this message is prohibited. Please notify us immediately by telephone (33) 1.53.04.90.40.</p> <p>Engageons-nous pour le développement durable. Economisons le papier. N'imprimez que si nécessaire. Merci.</p> | Doublon RD243 |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------|--|--|
| 244 | Baunard | <p>Découvrir, moins d'une semaine avant la fin de l'enquête publique, la délibération et les débats du Conseil Communautaire sur l'arrêt du projet de PLH 2026-2031, ainsi que la contribution du CODEV à son élaboration, pose la question d'un important défaut de coordination avec la Modification n°2 du PLUi alors que les 2 démarches d'analyse étaient menées parallèlement.</p> <p>Les documents soumis aux votes des élus auraient été utilement rendus disponibles lors de l'enquête publique. Seules la vidéo de la séance du Conseil Communautaire permet de voir quelques diapositives du projet de PLH, mais les documents essentiels de diagnostic , d'orientations, de programmes d'actions thématiques et territoriaux ne sont pas accessibles. Sur le site de la CdA ne demeurent que des documents obsolètes élaborés en 2015-2016.</p> <p>Heureusement, le rapport de la saine du CODEV est accessible... mais dans quelle mesure est-il pris en compte par le projet du PLH ?</p> <p>Cependant, ces documents, les débats du Conseil et les articles de presse permettent de mesurer le retard et le fossé entre la modification du PLUi (voir Notice explicative) et la nécessité de modifier la stratégie de développement de l'habitat.</p> <p>Si le nouveau PLH, en projet, ne pouvait pas formellement être pris en référence par le PLUi, les analyses des réalisations, en particulier celles des effets néfastes de la densification programmée, des freins du marché, des destinations non souhaitées (résidences secondaires, 7149 meublés touristiques)...auraient pu être pris en compte puisque les outils d'analyse étaient communs et les résultats connus.</p> <p>Programmer 1539 nouveaux logements par an, alors que le PLUi était calibré pour 2103 (page 11 de la Notice explicative) ne semble pas anodin (- 27%), mais le constat des effets indésirables du zonage et de la réglementation de "densification " et "intensification " encore conservée.</p> <p>La Notice explicative explique que la différence entre la programmation et la réalisation provient surtout des extensions prévues (OAP ?) et que, par contre les réalisations en démolition/reconstruction et en auto promotion, qualifiées d'"intensification" et "densification douce", qui occasionnent en diffus une "évolution notable du cadre de vie", largement rejetée par les habitants des quartiers anciens quand les hauteurs et densités sont en rupture avec l'environnement bâti, sont excédentaires en réalisations.</p> <p>Mais la prise en compte des résultats de l'enquête publique en cours est l'occasion de mettre au point la Modification n°2 du PLUi pour tenir compte du changement de stratégie du PLH sans attendre plusieurs années une nouvelle modification ou une révision. Le règlement peut être adapté pour les zones urbanisées anciennes, UM , UD, UL, UV en particulier, pour prendre en compte les conditions préconisées par le CODEV pour l'acceptabilité des projets urbains :</p> <p>"Intégration au style architectural du quartier ", "Limiter le nombre d'étages ", "Respecter ou compenser la végétation existante ", "Prendre en compte les préjudices " potentiels...</p> <p>Par exemple: En zone UM1, abaisser la hauteur maximale fixée à 14 m pour R+2 qui n'a été justifiée que par le souhait d'une souplesse "architecturale" permettant d'intégrer des mezzanines à tous les niveaux et l'obligation de rez-de-</p> | Divers |
| 243 | GHAYE | cf PJ | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau Doublon RD245 |
| 242 | Anonyme | <p>Je suis contre la modification 2 du PLUi sur Lagord.</p> <p>Pas de changement de zonage nbi de construction intensive de logements sociaux, bien au delà de la réglementation!!</p> <p>Lagord n'a pas vocation à loger tout le monde. Respecter les hauteurs de construction des maisons de Lagord. Non au R+3.</p> <p>Conserver des espaces verts, parcs pour des activités au lieu de concentrer tout le monde.</p> <p>Une densification entraine des coûts d'infrastructures. Attention au budget.</p> | OAP-LG-02 Puy Mou Lagord |
| 241 | Bonnaud | <p>Dans le règlement du PLUi, notamment en zone UV1 par exemple, quid des modèles de constructions situées à 5m de la voie ?</p> <p>Elles ne répondent ni au modèle « jardinet à l'avant » ni au modèle « jardin à l'avant ».</p> <p>Est-il possible de les catégoriser dans l'une ou l'autre ?</p> <p>Merci.</p> | Zonage Reglement |
| 240 | Bonnaud | <p>Article 5.2 de chaque zone urbaine du PLUi et valable également en zone agricole :</p> <p>Remplacer « les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible »</p> <p>par :</p> <p>« les arbres existants devront être conservés sauf motif phytosanitaire avéré et constaté par un professionnel spécialiste en arboriculture.</p> <p>Le projet doit s'adapter à l'environnement existant et maintenir ces espaces ombragés, de fraîcheur et de perméabilité ».</p> | Zonage Règlement |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------------------|--|------------------------------|
| 239 | Anonyme | On remarque que plusieurs personnes évoquent dans cette enquête des protections du patrimoine bâti dans La Rochelle, j'aimerais souligner qu'il en existe ailleurs et qu'il serait utile de les repérer pour bien organiser leur évolution, qu'on puisse préserver leur identité, même s'il peut s'agir d'ensemble des années 60 ou 70 ou 80 et qu'il faut les rénover et les isoler ! | Divers |
| 238 | ROUANET - LABROUSSE | Cette nouvelle observation vient compléter nos demandes précédemment formulées dans l'observation 235 relative à l'OAP de LA JARRIE - Zone Moulin Million – OAP-IJ-04. Nous sommes propriétaires de la parcelle voisine, située au 20 Route de Châtelailлон, 17220 La Jarrie, et impactée par l'opération projetée. <ul style="list-style-type: none"> •10 : Afin de préserver notre intimité, nous souhaitons que la partie de l'opération délimitée sur le plan ci-joint en vert fluo et annoté 10 soit composée exclusivement de constructions de plain-pied. En plus d'être non mitoyennes et avec un recul de 12 mètres (comme demandés dans l'observation 235). Il s'agit de la même demande que pour l'espace annoté n°4 (c'est à dire pas de R+1 dans les zones 4 et 10) •11 : Nous souhaiterions être informés des propositions et illustrations d'aménagement qui seront soumises à la mairie de La Jarrie, afin de pouvoir participer à la consultation et à la concertation en amont du projet. Nous privilégions une approche collaborative et constructive, fondée sur le dialogue, la flexibilité et la coopération, pour trouver ensemble des solutions qui respectent les intérêts de toutes les parties IMPORTANT : En complément des points 1 à 9 déjà présents dans l'observation 235 (enregistrée en registre dématérialisé et aussi à la mairie de La Jarrie sur registre papier), ces deux points supplémentaires (10 et 11) sont détaillés, commentés et illustrés dans le document en pièce jointe (Ajout des points 10 et 11 - OAP Moulin-Millon LA JARRIE - 20 rue Châtelailлон LA JARRIE.pdf). | OAP Doublon RD235 |
| 237 | Anonyme | En tant qu'Habitante de La Rochelle, je constate qu'il y est difficile d'y trouver à se loger. Serait-il possible d'appliquer les nouveaux dispositifs pour permettre notamment aux jeunes de se loger et d'éviter l'augmentation constante et importante des Airbnb. Tout le monde doit se sentir concernés par ce sujet ! | Divers |
| 236 | Masschelein | Bonjour J'ai demandé à la mairie si je pouvais faire une activité à mon domicile (des ateliers poterie et/ou des soins esthétiques vu que j'ai un cap) mais on m'a répondu que d'après le PLU de mon lotissement ce n'est pas possible. Est-ce qu'il serait possible de faire en sorte que ça soit possible avec changement du PLU pour la rue à clavette = clos des frères par avance merci | Zonage Règlement |
| 235 | ROUANET - LABROUSSE | Nous faisons part de notre demande concernant l'OAP de LA JARRIE - Zone Moulin Million – OAP-IJ-04. Nous sommes propriétaires de la parcelle voisine, située au 20 Route de Châtelailлон, 17220 La Jarrie, qui est impactée par l'opération envisagée. Afin de préserver l'environnement actuel, nous souhaitons limiter les constructions à proximité, particulièrement à l'Ouest de l'OAP (côté adjacent à notre parcelle). Nous préférons des maisons de plain-pied ou R+1 maximum, plutôt que des constructions R+1 avec attique, qui modifieraient considérablement notre cadre de vie. Nous demandons également à éviter les nuisances liées aux déchets, aux transformateurs et à la mitoyenneté, afin de préserver notre espace extérieur et éviter la sensation d'enfermement derrière des murs qui seraient de plus de 2 mètres de hauteur. Au Nord de la placette prévu au projet, nous préconisons des constructions de plain-pied afin d'éviter une vue plongeante sur notre jardin. De plus, nous souhaitons que les constructions à l'Ouest respectent un recul minimum de 12 mètres, notamment pour les ouvertures à l'étage, afin de garantir notre intimité. Enfin, nous privilégions une implantation harmonieuse des maisons, avec une attention particulière à la végétalisation des espaces, pour maintenir l'environnement naturel et préserver l'intimité des résidents. Nous tenons à souligner que les futurs habitants du lotissement emménageront en connaissance de cause, étant pleinement informés du projet et des aménagements envisagés. À l'inverse, nous avons acquis notre maison avant d'être informés de ce projet, et nous n'avons pas la possibilité de modifier notre cadre de vie en conséquence. En conséquence, nous proposons aussi que les constructions les plus denses et les logements collectifs soient recentrés au centre du projet, afin qu'ils n'impactent pas les voisins déjà présents. Les autres parcelles incluses dans l'opération pourront ainsi être aménagées ou construites en toute connaissance de cause. IMPORTANT : Nos demandes sont détaillées en 9 points, commentées et illustrées dans le document en pièce jointe. | OAP Doublon RD238 |
| 234 | Anonyme | Bonjour, je m'étonne, dans le contexte actuel de raréfaction de la ressource en eau potable, que des mesures ne soient pas prises dans le PLU pour limiter l'usage des piscines privées. A titre d'exemple, le PLU de Rennes métropole prévoit, à partir du 18 septembre 2025, que la construction de nouvelles piscines privées sera limitée à 25 m3. | Règlement |
| 233 | JOHEM | Bonjour, Je soussigné Cécile Jochem, résidant au 3 bis rue de Baillac à Puilboreau. Je ne suis contre la modification du PLU, sur le projet Baillac Beauséjour. Cordialement, Cécile Jochem Envoyé depuis l'application Mail Orange | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------------|---|-----------------------------------|
| 232 | THERM | <p>1. La zone partielle UU5+ située sur le plan 2G04 entre la rue de Dompierre et la rue de l'Oise n'est pas pertinente sur une si petite surface avec des constructions existantes à 1,2 niveaux en arrière plan. Il faut limiter les éventuelles futures constructions à R+2 maxi en préservant l'intimité des propriétés existantes.</p> <p>2. En zone UM1 la hauteur admise de 14 m pour un immeuble R+2 n'est pas habituelle pour un immeuble d'habitation et cela pourra poser des problèmes de voisinage avec les pavillons existants en majorité dans cette zone. Une hauteur de 11m semble cohérente comme dans l'ancien PLU Si on vise des locaux commerciaux ou artisanaux avec des RDC hauts ils devront se contenter de R+1 maxi</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 231 | Anonyme | <p>Les riverains du boulevard Sautel et particulièrement ceux de la rue du Moulin de la Mozay ont déjà été impactés par les hauteurs des nouveaux bâtiments du boulevard. La demande des riverains est toujours la même... mais pas respectée !! Hauteur maxi des constructions R+3 côté boulevard et R+1 côté riverains pour éviter les nuisances visuelles sonores et lumineuses... des îlots de verdure sont aussi à prévoir le long du boulevard.. Merci de prendre en compte les requêtes déposées qui font toutes dans le même sens.!!!</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 230 | NEZBLANC | <p>POUR LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES BD SAUTEL RESPECTER LE R+3 MAXIMUM !! ILOTS DE VERDURE PARTOUT A ENVISAGER!! DENSIFICATION DES BATIMENTS A EVITER NE PAS FAIRE DU BD SAUTEL UN GETHO!! D'AVANCE MERCI DE PRENDRE NOTE DE CES REMARQUES</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 229 | Anonyme | <p>NON à la modification 2 du PLUI LAGORD. Ne pas déroger à la règle des 25% de logements sociaux --> 40% + 20% BRS, c'est une densification trop importante! Pas de construction R+3,.. Non au changement de zonage. Tout cela entrainera des structures supplémentaires hyper couteuses --> avec quel budget? Quel argent? A savoir si le but n'est pas de laisser les caisses vides pour les suivants?!!</p> | OAP-LG-02 Puy Mou Lagord |
| 228 | Anonyme | <p>Je souhaite que le boulevard Sautel ne devienne pas une banlieue sans âme. Limitation des immeubles à R+3 en respectant les habitations proches avec des R+1 pour limiter les vis-à-vis. A l'heure où les canicules deviennent de plus en plus fréquentes on manque d'îlots de verdure, trop de bétonisation et de densification dégraderont sans aucun doute la vie de nos quartiers.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 227 | Chantiers AMEL | Monsieur le Président, | Zonage |
| 226 | BUCHET Jean-Marc | <p>RESTRICTED</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'enquête chargée de l'enquête publique unique portant sur la modification n°2 du PLUi et la modification de schéma d'assainissement des eaux usées</p> <p>Merci de trouver un PJ nos demandes pour la modification du PLUI sur la commune d'Aytré 17440</p> <p>Cordialement</p> | Zonage Règlement Doublon RD222 |
| 225 | Anonyme | JE SOUHAITE QUE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE QUARTIER ST ELOI NE DEPASSENT PAS 8 METRES | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|----------------|---|-------------------------|
| 224 | Roy | <p>Bonjour,</p> <p>pour le PLUI concernant Dompierre-sur-Mer :</p> <p>- 1ère réflexion: n'étant pas véhiculée le parking du U express ici situé me sert de zone de covoiturage, il est pratique pour s'engager juste après sur la rocade et se trouve à égale distance de Dompierre centre Est Ouest et Sud. Donc peut-être envisager une concertation des habitants pour voir si c'est le cas pour d'autres et dans ce cas prévoir quelques places pour du co-voiturage.</p> <p>-2ème réflexion: lorsque ma famille vient en voiture c'est pratique de savoir qu'on peut trouver une place au parking du U express pour ensuite faire le tour des petits commerces plus proche de la mairie à pied. Il y a bien le parking du foyer (actuellement en travaux) mais il n'est pas aussi pratique d'accès. Donc pour continuer de faire vivre les commerces de proximité cela me semble judicieux d'avoir assez d'espace pour se garer. Et d'un point de vue environnemental savoir qu'il y a un parking avec suffisamment de place pour ne pas avoir à faire plusieurs tours en voiture (= polluer) me semble préférable. Et même juste pour se balader dans Dompierre à pied pour les extra-muros, un parking proche de l'entrée et de la sortie et qui se trouve au centre semble une bonne idée. Or les nouveaux parkings prévus après travaux ne me semblent pas très grands, ce qui me fait douter de l'espace nécessaire.</p> <p>-3ème réflexion: toujours lié à ces places de parking et ayant un impact sur la réflexion 1 et 2: étant personnellement locataire d'un logement social à Dompierre, une seule place de parking est associé par logement quelque soit la taille du logement et le nombre de locataires. Or dans ma résidence de 18 logements de nombreuses personnes sont en couples (même avec un T1) et ont deux voitures. De même les personnes seules ont souvent des invités qui empiètent donc sur les places autour de la résidence. Sans parler des familles avec enfants majeurs véhiculés. Tout ça pour dire que si sur cette zone des logements sont prévus et qu'une seule place de parking est attribué par logement le risque est que les deux parkings qu'on voit sur le plan (qui sauf erreur sont publiques) vont être rarement libres et occupés par les habitants de ces nouveaux logements. À cela s'ajoutera les employés des commerces du rez-de-chaussée qui auront besoin de place pour se garer et pour leur clientèle. Donc je ne suis pas sûre qu'il reste de la place pour du co-voiturage (à moins de définir un espace spécifique peut-être) ou encore qu'il ne reste de la place pour se garer puis profiter à pied du centre-ville de Dompierre. Donc à prendre en compte: définir qui aura l'utilité de ces parkings et si ce n'est pas assez grand alors trouver des alternatives (espace de co-voiturage définit en interdisant le stationnement longue durée, autre parking ailleurs pouvant avoir la même utilité et ayant une localisation géographique proche...)</p> | OAP |
| 223 | BUCHET | Entreprise Alstom | Zonage Doublon RD226 |
| 222 | BUCHET | Entreprise Alstom | Zonage Doublon RD226 |
| 221 | PAVIOT THIELIN | <p>Bonjour,</p> <p>Nous sommes architecte à La Rochelle (COHEA), et nous avons une remarque sur la notion de biotope sur les projets existants.</p> <p>En l'occurrence, une extension d'hotel dans le secteur gare. Cette extension pourtant au dessus des surfaces imperméabilisés existantes (parking) elle ne peut etre possible, car les espaces libres existants représentent trop peu de m2, pour pouvoir répondre au biotope d'un projet neuf.</p> <p>En effet excepté l'exclusion pour les petites parcelles bloqués pour créer des extensions en devant respecter le biotope comme si nous avons une parcelle libre, à construire totalement.</p> <p>Serait-il possible d'avoir une exclusion sur les parcelles où le bâti est déjà existant, sans notion de surface, où il s'agit juste d'améliorer le biotope existant ? ou sinon d'adapter la notion pour obtenir un objectif de biotope tenable?</p> <p>Merci</p> | Règlement |
| 220 | Anonyme | <p>Bonjour,</p> <p>Je me permets de rebondir sur la remarque n°173 qui parle de la cité des Fleurs à Saint Eloi pour signaler que cette cité n'est que partiellement protégée par le PLUi. Je constate également qu'une autre cité à la physionomie sensiblement équivalente n'est également pas protégée : il s'agit de la cité située rue Lefèvre à La Pallice. Serait-il possible de protéger via le PLUi ces 2 cités qui sont des témoins de l'histoire locale et participent de l'identité des quartiers de la ville de La Rochelle ?</p> <p>Bien cordialement</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 219 | Anonyme | <p>Je trouve anormal de mettre en avant l'intérêt général pour modifier des règlements d'urbanisme qui permettent de surbétonner partout y compris sur des zones vertes de la ZPPAUP et je trouve encore plus anormal de maintenir l'OAP du quartier de la gare qui prévoit des bâtiments sur le boulevard Joffre au pied du pont de Tasdon et la disparition de la seul espace vert que nous avons dans le quartier !</p> | Règlement |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|----------------------|--|---------------------|
| 218 | Anonyme | <p>Je souhaite m'exprimer et formuler une observation concernant la hauteur des immeubles, dans la mesure où je suis directement visé en tant que riverain à St Eloi.</p> <p>Tout d'abord envisager des immeubles de 14 mètres est hors de proportion par rapport aux pavillons des années 60-70 du quartier (4 mètres pour un plain-pied, 7 mètres pour une maison à étage).</p> <p>Ensuite, une hauteur de 14 mètres crée des vues immédiates sur le voisinage et pose problème à la vue privée de chacun, sans compter le manque d'ensoleillement.</p> <p>Enfin, nous avons déjà de fortes difficultés à nous garer (problème de stationnement) aussi est-il indispensable d'éviter tout accroissement supplémentaire.</p> <p>Je souhaite donc un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 9 mètres maximum.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 217 | HESBERT | <p>L'observation n°64 que vous avez modérée correspond en fait ni plus ni moins qu'à une censure.</p> <p>Elle sera disponible sur les réseaux sociaux</p> | Divers |
| 216 | Anonyme | <p>Je souhaite formuler une observation concernant la hauteur des immeubles, étant moi-même concernée comme propriétaire à St Eloi.</p> <p>Tout d'abord envisager des immeubles de 14 mètres s'avère totalement disproportionnés par rapport aux pavillons des années 70 de notre quartier (4 mètres pour un plain-pied, 7 mètres pour une maison à étage).</p> <p>Ensuite, une hauteur de 14 mètres crée inévitablement des vues plongeantes sur le voisinage, sans compter des privations d'ensoleillement.</p> <p>Enfin, concernant l'accroissement des riverains, le quartier Saint-Eloi subit plus que tout autre un accroissement brutal de sa population du fait de la démultiplication des programmes immobiliers de grand envergure (Joffre-Rompsay et boulevard Sautel). Cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est indispensable de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation.</p> <p>Mon Observation porte donc sur mon souhait d'un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 10 mètres maximum.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 215 | Anonyme | Lettre de Dumas Participations | Doublon RD209 |
| 214 | Dumas participations | Lettre de Dumas Participations | Divers |
| 213 | Anonyme | <p>Peu d'observations à faire.</p> <p>L'utilisation de parking silo me paraît une bonne chose ainsi que le travail sur les hauteurs de construction.</p> <p>Une amélioration sur l'alignement des nouvelles constructions avec les anciennes me semble nécessaire.</p> <p>Certaines villes utilisent l'informatique pour coordonner et gérer les différents travaux de voirie, cela permettrait sûrement de faire des économies.</p> | Règlement |
| 212 | Anonyme | <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Comment pourriez-vous donner un avis favorable à cette modification du PLUI qui semble avoir été conçue dans l'urgence, SANS RÉELLE CONCERTATION avec les citoyens et qui recueille autant de contestations argumentées ?</p> <p>C'est un DOSSIER BÂCLÉ qui doit être repris à zéro !</p> <p>Respectueusement</p> <p>AT</p> | Divers |
| 211 | Guilbaud | <p>ICF Habitat Atlantique, bailleur social, porte un projet immobilier rue Paul Doumer à Chatellaillon-Plage afin de réaliser une quarantaine de logements sur un foncier appartement à SNCF. Une étude capacitaire a été bloquée avec la mairie en mai-juin 2024 arrêtant un projet prévisionnel conformément aux règles du PLUI. Néanmoins ce projet nécessite une réduction de l'emplacement réservé pour du parking visé dans le Règlement comme CT_ER_10. Cette réduction viendrait au profit de l'emplacement réservé pour du logement social CT_ERMS_05. Cette demande permettra de débloquer ce projet 100% social nécessaire aux objectifs de construction de la commune tout en préservant le nombre de places de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la commune et l'Agglomération.</p> | Emplacement Réservé |
| 210 | BOULEY | <p>Sommes très inquiets du nombre et des hauteurs de constructions dans le quartier de saint éloi et avons le sentiment de payer un lourd tribut dans notre quartier au détriment de quartiers plus privilégiés. Les hauteurs et le nombre de constructions ont généré un nombre d'habitants très important. Les véhicules ont donc du mal à circuler et à stationner (non, ils n'ont pas tous des vélos !). Les hauteurs génèrent des pertes d'ensoleillement et des vues plongeantes sur un grand nombre d'habitations. Nous avons le sentiment de vivre dans des cités que nous n'avons pas choisies et que ce quartier a été particulièrement visé pour la mise en place d'immeubles de grande hauteur. C'est la raison pour laquelle nous demandons à ce que la hauteur maximum soit limitée à 9 mètres.</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|--------------------------|---|--------------------------|
| 209 | SARL DHP | Madame ou Monsieur l'Enquêteur, En pièce jointe un document incluant nos remarques portées par notre société, mais aussi l'Association des Propriétaires des Cottes-Mailles et de Varaize (APCMV) et M. Dumas agréé en architecture et urbanisme. Respectueusement. | Doublon RD215 |
| 208 | Cavaille | A l'attention du commissaire enquêteur, je demande à nouveau la suppression de l'OAP LR 07 concernant le quartier de la gare. En effet la construction d'immeubles sur le bd Joffre, l'arasement de celui-ci, entraînant la disparition d'une partie du parc Alsace -Gare seul poumon vert du quartier va à l'encontre des mesures à prendre pour atténuer la surchauffe caniculaire qui devient récurrente. Il est clair que la sur densification et la bétonisation "des fameuses dents creuses des villes" répond surtout aux appétits d'investisseurs et vont à l'encontre des besoins de santé publique de la population résidente à l'année dans ce quartier. | OAP |
| 207 | luc.rebeyrol@laposte.net | Madame, Monsieur, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe, mes observation relative au projet de construction de 500 logements sur la commune de Lagord, dans le cadre de l'opération PUY MOU II Luc Rebeyrol | OAP-LG-02 Puy Mou Lagord |
| 206 | ALVERE | demande de déclassement de la loi littoral d'une partie de parcelle classée en zone UD 3 | Zonage |
| 205 | ALVERE | Notice explicative tome 1 rapport de présentation page 6 pourquoi les cartes qui ont permis d'identifier une surface de 3120 ha mobilisables ne sont elles pas jointes au dossier. Elles constituent la base des études | Divers |
| 204 | CAPRES-AUNIS | En pièce jointe, les observations générales de l'association CAPRES-AUNIS à l'attention de M. le Commissaire-enquêteur Complément de notre envoi précédent, enregistré sous le N°201 | Divers |
| 203 | Anonyme | en tant qu'habitant de saint Xandre, je voudrais que le projet de la sauzait soit un vrai projet Oeno-touristique et pas que de la production de cognac. On veut en profiter aussi, faut faire venir les gens par chez nous. accueil et tourisme, c'est ca nos forces. | Divers |
| 202 | Pujeolle | Bonjour, Nous possédons un bien depuis 4ans au 12 rue Rameau. Dans ce quartier, beaucoup de nouveaux immeubles se construisent et toujours de plus en plus haut. Ce qui créer une gêne pour le stationnement et la circulation. De plus cela nous impose du vis à vis et de l'ombre sur nos espaces privés. Pour le futur PLUI il serait souhaitable que les nouvelles constructions ne dépassent pas 6 à 7 mètres et ainsi éviter l'augmentation de la population, vu que les voies de circulation restent les mêmes. Cordialement. | Règlement |
| 201 | CAPRES-AUNIS | En pièce jointe, les observations de l'association écocitoyenne CAPRES-AUNIS à l'attention de M. le Commissaire-enquêteur | Divers |
| 200 | Consort BRIZARD/BELIN | accord pour les aménagements proposés dans le cadre de rOAP-ES-02 ,LA FALAISE à ESNANDES. | // |
| 199 | Perrin | Il serait bon qu'il ne soit pas possible d'augmenter la hauteur de construction des nouveaux bâtiments du quartier de St Eloi à plus de 8 m de haut grand maximum (6 à 7 m de haut seraient déjà largement suffisants). Cette hauteur maximum permettrait de respecter le quartier résidentiel que ses différents habitants ont choisi pour la quiétude et les rapports sociaux de celui-ci. Cette vie sociale est grandement menacée par les constructions actuelles relevant plus de l'anonymisation et l'hausmannisation à marche forcée qu'au respect des quartiers et de leurs habitants actuels. Cette hauteur de 8m permettrait d'éviter les vues plongeantes chez les voisins, ainsi que d'éviter la perte d'ensoleillement de nombreuses maisons comme au 3 rue de la porte royale, ou 60 et 62 Avenue de Romsay, entre autres ! Par ailleurs, il serait bon d'éviter que les bâtiments nouvellement construits cassent les veines des nappes phréatiques et n'aient besoin de pompes de prélèvement dans celles ci pour empêcher les inondations dans les parties souterraines des immeubles. Ahurissant de constater que des pompes sont toujours en activité après la mise en service des bâtiments (60 et 62 avenue de Romsay; 29 Avenue de Romsay). Toutes les adresses indiquées sont à La Rochelle, et dans le quartier St Eloi - Porte Royale | OAP-LR-99 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------|--|---------------------|
| 198 | Gueguen | <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de l'évolution du PLUi, notre société, VI-MO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce jour les propriétaires de bien situées dans 2 OAP.</p> <p>OAP Fief rose à Lagord (LG-05) :</p> <p>À ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisation relève de l'impossible.</p> <p>Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui je le rappelle est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BRS). Unique propriétaire vendeur de l'OAP.</p> <p>L'OAP précise aujourd'hui :</p> <p>« Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se fait d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'Est vers l'Ouest (pour que le raccordement soit possible). »</p> <p>Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre volonté de créer un projet sur la parcelle AO n°267 dans un premier temps. Et le tout en réalisant une route d'accès pour le reste des parcelles sur la parcelle du projet</p> <p>Le fait d'inscrire « un seul tenant » puis ensuite « phasage », révèle une incohérence. L'argument éventuel d'un phasage de chantier ne tenant pas car ce n'est pas le rôle d'une OAP.</p> <p>Serait-il possible de retirer la notion « d'un seul tenant » afin de permettre la réalisation d'une opération sur l'OAP et de ne plus la bloquer totalement. La parcelle AO n°267 étant aujourd'hui une dent creuse dans la ville. L'autre option étant également de faire tomber l'OAP, dû à l'impossibilité de la réaliser.</p> <p>Enfin, l'OAP indique 110 logements, le foncier qui nous concerne ne permet pas une forte densification, nous y prévoyons environ 15 logements dont la plupart sont des maisons en rdc, conformément à au PLUi. En aucun cas notre projet ne déséquilibrera l'opération future sur le reste des parcelles de l'OAP puisque la majorité des logements se feront sur les 12 autres parcelles.</p> | OAP |
| 197 | REBIFFÉ | <p>Nous constatons tous les jours que la densification nuit à la tranquillité du quartier, dégrade le paysage urbain (vis à vis, disparition des jardins des particuliers, de certains espaces verts et perte d'ensoleillement)</p> <p>Une forte augmentation de la population du quartier génère des problèmes de bruits de circulation et de stationnement.</p> <p>Nous souhaitons un abaissement des nouvelles constructions dans la zone UM1 du quartier Saint Éloi à 8 mètres maximum.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 196 | Anonyme | <p>Des milliers de pages à compiler et des plans difficiles à interpréter...</p> <p>Pour le grand public tout est fait afin de complexifier la compréhension de l'objectif à atteindre et rendre incohérent les multiples projets d'urbanisation !</p> <p>On parle simplification à l'échelon national mais localement, en l'occurrence, on donne un très mauvais exemple de ce que la technocratie est capable de produire comme document imbitable : un empilement de règles contradictoires que même les architectes auront du mal à respecter avec le risque de contestation des permis de construire et des recours judiciaires annulant les projets mal ficelés.</p> <p>Et aucune réunion préalable dans les communes pour donner les explications nécessaires.</p> <p>M. le Commissaire enquêteur, il vous revient de dénoncer cette absence de concertation véritable et de donner un avis TRÈS DÉFAVORABLE à ce dossier indigeste où même les élus qui devront le voter ne seront capables d'en estimer la portée réelle !</p> <p>Reprendre tout à zéro et présenter une nouvelle modification du PLUi tenant compte des multiples observations qui ont été déposées sur le registre semble inéluctable pour obtenir le consentement de la population.</p> | Divers |
| 195 | Anonyme | <p>Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4. Cela dégraderait notre quartier visuellement et accroîtrait la densité de manière significative. La carrefour est très passager, beaucoup d'incivilités liés au trafic déjà dense.</p> <p>Beaucoup de passage dans notre rue qui se situe en parallèle, qui augmentera inexorablement.</p> <p>Le bruit sera démultiplié, la pollution également.</p> <p>Nous avons peur pour l'avenir de notre quartier et pour notre tranquillité.</p> | Doublon RD194 |

Modification N°2 PLU La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------------------------|---|--|
| 194 | Ruaud | Je m'oppose à la modification du PLU qui prévoit le reclassement en zone UV4. Cette densification nuirait à la tranquillité du quartier, dégraderait le paysage urbain (immeubles de deux étages, perte de jardins), aggraverait les problèmes de circulation et de stationnement, et mettrait en danger le patrimoine architectural et environnemental. Ce projet est inadapté à notre cadre de vie. | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau Doublon RD195 |
| 193 | LEFUEL | Je souhaite demander le reclassement de ma parcelle en UV1 au lieu de UU1 actuellement. En effet, bien qu'elle soit située en début d'avenue Paul Doumer, elle est classée à part de toutes les autres habitations de cette même rue (UV1), malgré son alignement avec ces autres habitations. Elle n'est située ni sur le boulevard Sautel (UU1), ni sur le boulevard Cognehors (UU1), mais est donc englobée dans le plan de classement des habitations longeant ces boulevards. Est-ce une erreur ? ou un projet et lequel ? Je m'interroge aussi sur le respect des vis à vis et de la préservation de l'ensoleillement pour toutes les parcelles de l'avenue Paul DOUMER (côté N° pairs) dès lors que des immeubles (> R+1) seraient construits du côté "mitoyen" du bvd Sautel alors que l'ensemble de ces parcelles s'allonge sur un triangle jusqu'à la rue Baudelaire, limitant ainsi les possibilités des promoteurs respectueux de l'habitat existant. | OAP-LR-10 Sautel |
| 192 | SAUTEL DEMAIN | Pour L'Amenagement du Boulevard SAUTEL Limitation de Construction Des Immeubles R+4 MAXIMUM Densité de Construction Limitee (PAS de Barre d'immeuble!!) Obligation de conserver des ilots de VERDURE partout !! MERCI | OAP-LR-10 Sautel |
| 191 | Comite de quartier de St Eloi | Le quartier de St Eloi subit de profonds changements depuis 10 ans, avec de nombreux programmes immobiliers sur le boulevard Sautel et le long du canal de Romsay jusqu'à 14 m de haut, alors qu'il s'agit d'un quartier historiquement populaire et pavillonnaire. Cette forte augmentation de la population, sans aucun accompagnement (ni services ni commerces de proximité) conduit à une dégradation de la qualité de vie dans le quartier, problèmes de circulation, de stationnement, tensions de voisinage suite à des nuisances sonores Il est important de ne plus permettre de tels programmes immobiliers et préservant les zones pavillonnaires (75% de la population du quartier) en limitant les hauteurs constructibles à R+1, 8 mètres de haut. | OAP-LR-10 Sautel |
| 190 | Anonyme | Le quartier a déjà beaucoup évolué. Cette évolution est rapide et entraîne des problèmes (circulation, stationnement, bruit, tensions entre voisins,...) . Il est souhaitable que l'augmentation de la population soit bien plus faible et que les constructions soient cohérentes avec le reste du quartier. Il faudrait limiter la hauteur des immeubles à 9m. | OAP-LR-10 Sautel |
| 189 | PURGINA | Monsieur le Commissaire enquêteur, Vous trouverez en pièce jointe une fiche détaillant l'ensemble des réserves que soulève la modification n° 2 du PLU, portant sur le reclassement du secteur Baillac–Beauséjour de la zone UV2 à la zone UV4. Cette modification suscite d'importantes préoccupations quant à ses impacts urbains, environnementaux et juridiques. En effet, le projet envisagé induirait une densification excessive (77 logements par hectare), une rupture significative avec l'échelle et l'esprit du quartier existant, ainsi que des nuisances importantes pour les riverains : vis-à-vis exacerbés, perte de luminosité, accroissement du trafic routier sur des voies déjà saturées, et abattage injustifié de nombreux arbres anciens. Par ailleurs, l'analyse environnementale présentée est fondée sur des erreurs factuelles majeures concernant l'artificialisation supposée du secteur. De plus, des éléments essentiels, tels qu'un projet de centre de bien-être et la superficie exacte du secteur concerné, ont été omis ou imprécisément traités dans les documents soumis à enquête. Sur le plan juridique, la procédure choisie (modification de droit commun) ne semble pas adaptée à l'ampleur du projet proposé, qui excède manifestement les limites fixées par le Code de l'urbanisme. Au regard de ces éléments, nous vous demandons d'examiner attentivement les réserves formulées et sollicitons l'annulation ou, à défaut, le report du reclassement envisagé afin d'engager une procédure de révision garantissant une meilleure concertation et une évaluation rigoureuse des impacts réels de cette modification. Nous vous remercions par avance pour votre vigilance et votre écoute attentive. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses. | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 188 | GAUTIER | Compte tenu de la profonde modification de l'urbanisme de notre quartier et aussi des réalisations déjà terminés, il me paraît fondamentale, si nous voulons conserver l'apparence pavillonnaire et aéré de ne pas construire au dessus des 10 mètres au risque de créer de forts désagréments tant au niveau du vis à vis, de l'ensoleillement ainsi que le stationnement déjà bien compliqué. | OAP-LR-10 Sautel |
| 187 | Goujard | Observations relative au projet de création de l'emplacement réservé référencé pg_er_17 Complément de l'observation 186 : pièces jointes qui n'avaient pas été prises en compte | Emplacement Réservé Doublon RD186 |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|------------|-----------------------------|---|------------------------|
| | | | Doubon Robinet |
| 186 | Goujard | <p>Observations relative au projet de création de l'emplacement réservé référencé pg_er_17</p> <p>La présente notice d'observations est relative à la création d'un emplacement réservé (d'environ 65 m2) référencé pg_er_17 ou PG-ER-17 sur la parcelle AK 184 à Périgny dont nous sommes propriétaires (mentionnée page 51 du document Projet de Modification n°2 – Notice explicative et pages 99, 135 et 191 du document Rapport de Présentation 1.5 Rapport environnemental - Modification n° 2) sous le motif « Réaménagement du carrefour » (Route d'Aytré – Rue de la Vallée).</p> <p>Nous contestons la création pour ce motif d'un emplacement réservé sur cette parcelle qui est extensivement et anciennement arborée, et nous demandons que, s'il doit absolument y avoir au PLUi un emplacement réservé sur notre terrain, ceci le soit, uniquement et exclusivement, au titre de l'item n°3 de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».</p> <p>Nos observations sont les suivantes :</p> <p>1) Il est regrettable et complètement contradictoire d'artificialiser une zone densément arborée à des fins de circulation dans le cadre d'un projet Fief de Beauvais, qui se prétend exemplaire en matière d'écologie et de développement durable.</p> <p>2) Il est regrettable que des voies d'accès suffisantes ne soient pas prévues dans l'emprise du projet d'aménagement du Fief de Beauvais sans impacter lourdement de cette manière sur les voies existantes.</p> <p>3) Il existe d'autres solutions, à commencer par une signalisation adéquate qui a fait défaut jusqu'à ces dernières semaines, pour sécuriser le carrefour concerné en restant dans le cadre de la voirie existante dont la surface n'est nullement négligeable.</p> <p>4) La présentation détaillée de l'espace réservé page 191 du Rapport environnemental - Modification n° 2 comporte des allégations dont le caractère fallacieux ne fait pas honneur à la probité intellectuelle de ses auteurs. En effet, des mentions tout à fait inexactes (« quelques arbustes sont présents ») sont jointes à une photographie trompeuse, prise en hiver et qui ne montre que la pointe des 65 m² de la zone concernée. Or, ce qui se trouve effectivement dans l'espace concerné s'appelle en français un bosquet, ou un bouquet d'arbres, dominé par un grand frêne ancien de 15 mètres de hauteur situé à moins de 6 mètres du carrefour.</p> <p>Les documents joints détaillent donc la situation réelle de l'emplacement concerné. Il est excessivement facile d'en vérifier l'exactitude en se rendant sur place et nous restons à disposition pour toute vérification et information complémentaire.</p> | Emplacement Réservé |
| 185 | Fardeau | <p>Propriétaires d'une résidence secondaire au 39 rue Basse de Saint Eloi, nous sommes préoccupés par le risque de densification excessive du quartier Saint-Eloi, déjà marqué ces dernières années par la construction de nombreux immeubles, notamment sur le bd Sautel et le bd Robinet. Plusieurs maisons proches de la nôtre souffrent déjà de la vue plongeante depuis les nouveaux immeubles. Nous souhaitons un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8-10 mètres. Nous souhaitons que les constructions qui pourraient survenir sur le bas de la rue Basse de Saint-Eloi (vers la rue d'Amboise - zone UU1 ?) respectent le caractère pavillonnaire de notre quartier.</p> <p>Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre observation.</p> <p>Cordialement.</p> <p>jean-marie Fardeau et Nathalie Pere Marzano</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 184 | LEMOINE | <p>Bonjour, je propose de limiter la hauteur des immeubles bld Sautel a R+2 et R+1 a l'arrière donnant sur les maisons . je remarques aussi qu'il est impossible d'emprunter le bld Sautel en vélo et qu'il serait bien de faire une piste cyclable . cordialement</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 183 | ENGEAMMES | <p>J'habite dans le quartier depuis bientôt 3 ans dans une petite résidence. Je constate que de nouvelles et grandes résidences poussent comme des champignons autour de nous. Lorsque je regarde par la fenêtre j'ai 3 grues devant mes yeux. Il faut arrêter de construire des résidences de 14 mètres qui bouchent le soleil et font du vis-à-vis aux petits pavillons du quartier. Aussi je pense que le PLUi devrait être revu pour des réidences entre 6 et 8 mètres pas plus. Merci pour votre compréhension.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 182 | fabrice defienne - UPAEL | <p>Monsieur le Président de la Commission d'enquête,</p> | Zonage |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------------------|--|---------------------|
| 181 | MONTIER | <p>Les réalisations et projets sur le boulevard Sautel ne tiennent pas compte des demandes et remarques formulées par les riverains, risquant de détériorer leurs conditions de vie.</p> <p>Je confirme les demandes déjà formulées afin de permettre d'assurer pour l'avenir une cohabitation apaisée entre les habitants actuels et les futurs résidents des nouveaux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la hauteur des nouveaux immeubles à construire le long du boulevard Sautel à R+3 côté boulevard et R+1 sur l'arrière, afin de préserver la qualité de vie dans les maisons individuelles. Une hauteur trop importante génère de nombreuses nuisances : ombre portée, notamment en hiver, perte d'intimité, bruit... • Prendre en compte une nécessaire adaptation quand il s'agit de modifier les politiques publiques, moins de « lotissements » et de zones pavillonnaires, plus d'immeubles collectifs et densification. Comme le précise la « Notice explicative », « ... les conditions d'intégration des futurs programmes en limite du tissu pavillonnaire voisin sont une des orientations majeures du projet... », je souhaite que cet engagement se concrétise. • Limiter les risques futurs, notamment pour tenir compte du réchauffement climatique, en évitant d'entasser les logements. Comme le précise le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), la combinaison de la hauteur des immeubles et de la densité reste le facteur déterminant de la présence d'îlots de chaleur, dégradant la qualité de vie et menaçant la santé. Il est donc nécessaire de limiter le béton et de développer la végétalisation. • Veiller à la qualité architecturale sur l'ensemble du boulevard Sautel et éviter à tout prix de construire « les murs de Sautel » pour cacher les zones pavillonnaires. <p>J'espère que cette contribution sera entendue et que la consultation sur la mise à jour du PLUI ne restera pas qu'une formalité nécessaire mais sans résultat réel.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 180 | SNCF IMMOBILIER | <p>Depuis 2017, SNCF Immobilier travaille avec les services de la Mairie de Châtelailon-Plage et ceux de l'Agglomération de La Rochelle pour la valorisation des terrains appartenant à SNCF RESEAU au nord-est des voies ferrées, situées rue Paul Doumer, parcelle AB 862. Le projet vise à développer une opération immobilière 100% logements sociaux conformément aux dispositions du PLUI actuel et à l'emplacement réservé dédié.</p> <p>Les discussions au cours des années 2023 et 2024 réunissant élus, techniciens de la ville de Châtelailon-Plage et de la Métropole ont permis d'arrêter une esquisse de projet du site avec un projet de 50 à 53 logements environ.</p> <p>Ce projet nécessite une réduction de l'emplacement réservé pour du parking visé dans le Règlement et indiqué CT_ER_10. Cette réduction viendrait au profit de l'emplacement réservé pour du logement social CT_ERMS_05. Cette demande vise à permettre la concrétisation d'un projet 100% social tout en préservant le nombre de place de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la collectivité et l'Agglomération.</p> | Emplacement Réservé |
| 179 | Nature environnement 17 | <p>A l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête</p> <p>Bonjour Monsieur le Président</p> <p>Veillez trouver ci joint l'avis de Nature Environnement 17 , agréée au titre de la protection de l'environnement , habilitée à siéger dans les instances consultatives , membre de la Fédération France Nature Environnement Nouvelle Aquitaine , relatif à la protection du captage d'eau des " Mortiers " , sur la commune de Clavette , intégrée dans la modification 2 du PLUI de la CDA de La Rochelle .</p> <p>Veuille agréer , Monsieur le Président , l'expression de nos sentiments les meilleurs</p> <p>Alain Chabrolle Co-président de NE17</p> <p>PJ : la déposition de NE17</p> | Divers |
| 178 | BAUDET | Objet : réclamation dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUI CF. doc joint | Zonage |
| 177 | LUKASSEN | Je participe a cette requête pour la densification du boulevard Sautel et la prévision d'îlots de verdure. | OAP-LR-10 Sautel |
| 176 | Anonyme | Je souhaite que la hauteur des bâtiments soit limitée à 8 mètres pour conserver l'harmonie du quartier | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|----------------------|--|---------------------------------|
| 175 | Taillard | A propos du projet concernant le Bd Sautel, je tiens à souligner l'importance de cette entrée de la ville. au fur et à mesure des années le boulevard est devenu un ensemble hétéroclite d'immeubles sans cachet, toujours plus hauts pris dans une circulation pénible et sans possibilité de stationner devant les rares commerces survivants. Il faudrait ramener de la vie avec des immeubles limités à R+3 côté Sautel et R+1 côté rues adjacentes et implantés en retrait de la limite de propriété. Et en préservant les jardins familiaux et en replantant des arbres. | OAP-LR-10 Sautel |
| 174 | Taillard | Trop de béton sur Sautel. Pour prendre en compte la multiplication à venir des jours de canicule, il nous faut des arbres, beaucoup d'arbres. | OAP-LR-10 Sautel |
| 173 | CABANETOS | J'ai la chance d'habiter La Rochelle, dans le quartier « cité des fleurs », avec plusieurs maisons identiques où je pense il y a peu de risque de construction d'immeuble. Mais, bien sur je me déplace dans le secteur de St Eloi et au vu de l'évolution des nouvelles constructions, je fais donc partie des habitants de ce quartier qui pensent que la hauteur maximale des constructions futures devrait être limitée. Il ne devrait plus être possible de construire des immeubles de plus de deux étages. | OAP-LR-10 Sautel |
| 172 | Victor Gueguen | <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de l'évolution du PLUi, notre société, VI-MO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce jour les propriétaires de bien situées dans 2 OAP.</p> <p>*OAP Fief rose à Lagord (LG-05) :* À ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisation relève de l'impossible.</p> <p>Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui je le rappelle est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BRS). Unique propriétaire vendeur de l'OAP.</p> <p>L'OAP précise aujourd'hui : « Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se fait d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'Est vers l'Ouest (pour que le raccordement soit possible). »</p> <p>Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre</p> | OAP Dublon RD150 |
| 171 | guy pierre guillemet | Mr le Maire je m oppose à la modification du plu ,car ça va faire bcp de passage et de bruits dans cette rue si calme qu est la rue Beauséjour ???de plus ça va faire aussi baisser au moins de trente pour cent le pris de nos maisons ???? nous vous emandons svp de nous recevoir pour en discuter ???un soir de préférence car des personnes travaillent.merci de votre compréhension.mr guillemet. | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 170 | riga patrick | Bonjour Suite à la prise de connaissance des constructions envisagées rue beau Prends une photo de l'écransejour à puilboreau Je m'oppose à la modification du plu qui passe en Uv4, car cela accrotrait la densité de population et de nombreuses nuisances dans notre quartier. Cordialement Envoyé depuis l'application Mail Orange | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------|--|---------------------|
| 169 | Le Cordroch | <p>Traditionnellement le quartier St Eloi était constitué de maisons individuelles et de zones de maraîchage, la végétation était omniprésente. A l'heure des canicules et du réchauffement climatique il ne me semble pas approprié de bétonner le quartier au détriment des zones végétalisées. A défaut de stopper la construction d'immeubles, je souhaite à minima limiter leur hauteur à 8m. Cela réduira les nuisances induites :</p> <p>Bruit, poussière et vibrations pendant les travaux, perte d'intimité dans les jardins, vol d'ensoleillement et densification non anticipée de la population (problème de circulation et de stationnement) .</p> <p>Perte de l'âme du quartier et de sa convivialité par anonymisation des occupants des grands ensembles.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 168 | Auger | <p>Bonjour ! Pourriez-vous SVP accepter de classer mon vieux figuier (à Tasdon) probablement centenaire, selon mon ancienne voisine qui a vécu au 10, de 1930 à 2020 et l'a toujours connu, afin de l'identifier et de le protéger comme "arbre isolé" sur le plan de zonage ? Ci-joint plusieurs photos. Merci d'avance, Mme Auger</p> | Règlement |
| 167 | Richer | <p>J'ai la chance d'habiter La Rochelle, dans le secteur Beauregard, proche du boulevard Sautel, qui est resté encore relativement protégé des excès de constructions auxquels nous pouvons assister dans d'autres quartiers. Notre ville a bénéficié, de par sa position géographique et de son histoire, d'un riche patrimoine immobilier, particulièrement en centre-ville, qui en a fait une ville attrayante et touristique.</p> <p>Or, depuis plusieurs années, la municipalité a décidé de densifier l'habitat, de beaucoup construire, avec pour résultat, des variétés de constructions qui semblent déconnectées de leurs environnements et sont souvent critiquables sur le plan esthétique. En fait, beaucoup de ces nouvelles constructions, affectent l'harmonie architecturale de nos quartiers et brisent ce qui a été l'une des spécificités de La Rochelle.</p> <p>Evidemment les critiques sont nombreuses : constructions trop proches des chaussées, manque d'harmonie, hauteurs insupportables, façades en profilés type « tôle », évacuations des eaux de balcon par un simple tuyau (qui envoie l'eau parfois sur les passants), ville qui devient de plus en plus « tout béton », manque d'espace, etc ..</p> <p>Aussi, ce boulevard Sautel, qui est l'un des premiers contacts avec notre ville et qui est très fréquenté, se doit d'être élégant, accueillant, aéré et beau.</p> <p>Pour cela, il est indispensable que les nouveaux logements aient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une hauteur maximale de R+2, coté boulevard • Une hauteur minimale partie arrière, avec des retraits significatifs, pour les particuliers ayant leurs terrains mitoyens avec ces constructions • Une harmonie de quartier dans leurs esthétiques • Un recul suffisant du boulevard (ce qui n'est pas le cas actuellement), pour intégrer toutes les mobilités, afin de faire cohabiter tous ces moyens de déplacements et sans « stress » • Des plantations d'arbres, etc .. <p>En résumé, La Rochelle doit rester une ville moyenne à taille humaine, avec des constructions harmonieuses et garantir une belle qualité de vie à ses habitants, ce que la densification des constructions ne pourra apporter.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 166 | Siméon | <p>J'habite un quartier qui est historiquement une zone pavillonnaire (zones UM1 du PLUi). La hauteur maximale dans ces zones est actuellement fixée à 14 mètres, et les divers programmes "massifs" en cours de livraison en particulier dans la zone Joffre-Rompsay démontrent déjà à quel point cette densification pose problèmes.</p> <p>Un ensemble de telles hauteurs est disproportionné par rapport à notre environnement pavillonnaire et génère potentiellement de nombreux problèmes: vue plongeante sur les voisins, perte d'ensoleillement des jardins, trafic accru, difficultés de stationnement, etc.</p> <p>Je fais donc partie des habitants de ce quartier qui pensent que la hauteur maximale des constructions futures devrait être limitée. Il ne devrait plus être possible de construire des immeubles de plus de deux étages (maximum à 11m ?). Peut-être même que certaines zones UM1 devraient être segmentées avec des sous zones dont la hauteur serait limitée à un seul étage (7 ou 8m ?)</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 165 | Anonyme | <p>Je pense que la hauteur maximum des bâtiments aux alentours de la rue Basse de Saint Eloi ne doit pas dépasser 8 mètres et non pas 14 mètres. Nous avons déjà trop d'immeubles qui nous cachent une partie du soleil, sans parler des habitants qui ont vue sur notre courrette. Les immeubles de 14 mètres sont disproportionnés par rapport aux maisons de notre quartier.</p> <p>Comme je l'ai dit cela crée des vues plongeantes sur le voisinage et des privations d'ensoleillement.</p> <p>Le quartier Saint-Eloi subit déjà un accroissement de sa population du fait des livraisons récentes de programmes immobiliers massifs autour du boulevard Sautel. Cela génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation. Il faudrait aussi favoriser et préserver les passages publics pour piétons et vélos. En effet, certains espaces privés à usage public ne sont pas accessibles et ne favorisent pas la mobilité douce.</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------------|--|--|
| 164 | AMENAGEMENT | <p>Observation sur l'OAP Clos du Nalbret 2 - OAP - NI - 04 programmation pour l'habitat de 20 logements sociaux .</p> <p>Pour qu'un programme immobilier soit plus facilement réalisable sur la zone de cette OAP, et afin d'obtenir un équilibre sur le programme envisagé, la densité prévue dans l'OAP doit être augmentée.</p> <p>Augmentation de la densité de 20 à 30 logements. Le projet envisagé prévoit la construction de 24 logements sociaux et 6 logements intermédiaires supplémentaires.</p> <p>L'augmentation du nombre de logements n'impactera pas la qualité architecturale de l'entrée de ville, en effet, le projet prévoit que l'entrée du programme restera inchangé afin de garantir la qualité architecturale initiale prévue .</p> | OAP |
| 163 | Anonyme | <p>Souhait d'abaisser la hauteur max des nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint Eloi de 14m à 8m pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier pavillonnaire à préserver - Hauteur actuelle disproportionnée créant des nuisances de vues plongeantes chez les particuliers voisins des constructions nouvelles. - Privation d'ensoleillement nécessitant un besoin d'éclairage supplémentaire dans les habitations particulières. - Génération de problèmes insolubles de stationnement, y compris devant les portails et ouvertures de garage rendant impossible leur utilisation. - Trafic dangereux dans les rues concernées (vitesse, incivilités, pollutions nouvelles non souhaitées (!), ...). - Nécessité de préserver les jardins particuliers arborés. <p>Pourquoi encore aggraver une situation devenue limite ?</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 162 | catherine CHENIER | Envoyé depuis l'application Mail Orange | // |
| 161 | cattellat | Suite à la réunion salle du Prieuré du 01/07/2025, je me permets au nom de nombre de résidents du Q Lafond que vous avez entendu s'exprimer, d'hurler ma déception d suppression du bus vers le cente ville; décision contre l'intérêt social ; on ne peut pas tous se déplacer en vélo ou en voiture, jeunes parents et poussettes, déambulateur, handicapés, élèves, chalands etcComment peut-on décider d'une suppression de bus vital? Un millier de personnes environ viendront habiter la future ZAC? Les décideurs sur plan de nos vies expliqueront qu'on ne peut descendre en ville en BUS 13? Mesure ANTI-SOCIALE Majeure. | OAP-LR-10 Sautel |
| 160 | Anonyme | <p>J'habite le quartier Beauregard depuis 30 ans, à proximité du boulevard André Sautel.</p> <p>Trop de Batiments ont été édifiés sur ce boulevard. Les hauteurs de ces constructions sont trop hautes et pénalisent les pavillons voisins, tant sur le vis à vis et la perte financière à la revente. Trop d'habitants sont déjà trop concentrés sur ce boulevard et la circulation des rues alentours , devient difficile. Il y aura de plus en plus de problèmes de stationnement .</p> <p>A l'heure actuelle, une maison détruite et c'est un batiment qu'on construit.</p> <p>Le Boulevard André Sautel est assez bétonné, stop aux constructions, il faut penser aux habitants du quartier.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 159 | | En ces jours de canicule il serait plus cohérent et raisonnable de penser à limiter la betonisation du boulevard Sautel et de Saint Eloi et de prévoir plus d'ilôts de verdure | OAP-LR-10 Sautel |
| 158 | CAVELIER | <p>J'habite le quartier St Eloi depuis 11 ans</p> <p>Pendant cette période, j'ai vu construire 9 immeubles avec des hauteurs allant jusqu'à 5 étages, impactant très fortement le "bien vivre" dans notre quartier</p> <p>En conséquence, la circulation a explosé et le stationnement devenu très problématique</p> <p>Ce qui m'effraye, c'est que des centaines de logements à construire sont encore prévus</p> <p>Je demande que la hauteur, en zone UM1 autorisée à 14 m soit dorénavant limitée à 8/9 m préservant ainsi l'intimité et l'ensoleillement des pavillons existants</p> <p>Enfin, devant l'explosion de la population, pouvons nous espérer la création de commerces de proximité et d'un centre médical</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 157 | PATTE | <p>Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de La Rochelle</p> <p>Je suis à la modification du PLUi telle que proposé. Cela va entraîner une augmentation importante de la population sans que la commune soient préparée.</p> <p>A l'heure actuelle il est déjà quasiment impossible de trouver une place en crèche, l'école est saturée, les équipements sportifs à l'exception du tennis club , peu nombreux et une augmentation massive de la population ne fera qu'empirer cet état de fait.</p> <p>L'arrivée de ménages dont de nombreux en situation précaire, dans le cadre de programmes comportant jusqu'à 60 % de logements sociaux (comme au Puy Mou), aura un impact budgétaire considérable pour la commune, qui ne pourra pas ajuster les équipements et le employés municipaux pour offrir des services de qualité à tous les habitants.</p> <p>Le CCAS de Lagord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales, sans que les ressources fiscales ne suivent à la même vitesse.</p> <p>Je m'oppose à ce projet qui ne correspond en rien à l'identité de lagord.</p> | OAP-LG-02 Puy Mou Lagord Doublon RD147 |
| 156 | Anonyme | Dans le secteur UM1 du quartier de St Eloi la hauteur maximum des constructions fixé à 14 mètres est excessive dans tous les ilots au bâti traditionnel pavillonnaire; elle devrait être abaissée au moins d'un étage, c'est-à-dire à un maximum de 11 m. Cette mesure préserverait plus la forme du bâti existant ; les vues plongeantes seraient limitées. La réduction de la densification limiterait aussi les difficultés déjà importantes de circulation et de stationnement dans cette zone. | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-----------|---|---------------------|
| 155 | Anonyme | Dépose d'une requête | // |
| 154 | BOISSINOT | Je constate que sur la commune de Lagord la publicité pour cette E.P a été réduite à sa plus simple expression 1 seule affiche en Mairie. Horaire inadapté un lundi matin 9/12 h c'est un déni de démocratie participative ! Faute de lignes de bus à haute fréquence, ces nouveaux habitants vont se déplacer en voitures. Le bruit engendré par la circulation routière sur la rocade ne cesse d'augmenter. Il serait bon que l'agglo fasse une campagne de mesure car sur les documents existant les chiffres sont erronés. En matière de logement la ville voire l'Agglo peut préempter et densifier les constructions sur ces parcelles. | Divers |
| 153 | Loizeau | Saint-Eloi-Sud connait une hyper densification du fait d'un programme de construction massif sur la zone Joffre Romsay, avec des immeubles prévus jusqu'à 32 mètres de hauteur sur l'îlot Joffre ! Dans son diagnostic partagé, le centre social de Saint-Eloi estimait la croissance de la population à 44% en six ans sur Saint-Eloi Sud. Cette sur-densification ne va pas sans poser de sérieux problèmes, d'autant plus qu'elle n'a pas été accompagnée par la création de commerces et services de proximités, ni d'îlots de verdure/fraicheur ou d'espaces dédiés à la convivialité dans la profondeur de la zone dévolue aux promoteurs immobiliers. C'est comme si on avait voulu « bourrer » autant de nouveaux logements que possible (on parle ici de millier) sans se demander comment le quartier allait vivre et vieillir. Le plus effrayant pour les habitants de Saint-Eloi, c'est qu'il reste encore des centaines de logements à construire sur le seul secteur Joffre Romsay alors que le quartier étouffe déjà depuis plusieurs années, avec un stationnement et une circulation devenus infernaux. Pour éviter que Saint-Eloi ne devienne progressivement une immense cité-dortoir sans vie, il faut corriger de toute urgence les excès commis, notamment en limitant la hauteur des nouvelles constructions en zone UM1 de 14 à 8 mètres, ce qui restera plus haut que la très grande majorité des maisons existantes. | OAP-LR-10 Sautel |
| 152 | enaux | la densification du boulevard Sautel semble bien trop importante.il serait souhaitable que la hauteur des immeubles n excède pas le R+3 et respecter les riverains qui habitent les rues paralleles au boulevard. je souhaiterai aussi l'augmentation des îlots de verdure. | OAP-LR-10 Sautel |
| 151 | Anonyme | je souhaiterais déposer requête afin de demander de limiter les hauteurs de construction ainsi que la densification du boulevard Sautel et d'augmenter les îlots de verdure | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|----------------|--|---------------------|
| 150 | Victor Gueguen | <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de l'évolution du PLUi, notre société, VI-MO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce jour les propriétaires de bien situées dans 2 OAP.</p> <p>*OAP Fief rose à Lagord (LG-05) :* À ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisation relève de l'impossible.</p> <p>Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui je le rappelle est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BRS). Unique propriétaire vendeur de l'OAP.</p> <p>L'OAP précise aujourd'hui : « Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se fait d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'Est vers l'Ouest (pour que le raccordement soit possible). »</p> <p>Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre</p> | OAP |
| 149 | Menager | <p>Habitante du quartier Saint-Eloi, je souhaite exprimer mon opposition à la hauteur actuelle autorisée de 14 mètres pour les constructions en zone UM1.</p> <p>Cette hauteur me paraît totalement inadaptée au tissu pavillonnaire du quartier, composé majoritairement de maisons de plain-pied ou d'un étage. Construire des immeubles de 14 mètres créerait un déséquilibre visuel flagrant et nuirait au caractère résidentiel du secteur.</p> <p>De plus, ces bâtiments engendreraient des vues plongeantes sur les maisons voisines, compromettant la tranquillité et l'intimité des habitants, sans parler de la perte d'ensoleillement que cela entraînerait.</p> <p>Enfin, le quartier Saint-Eloi fait déjà face à une forte densification, notamment avec les programmes récents autour de Joffre-Rompsay et du boulevard Sautel. Cela entraîne des difficultés croissantes en matière de circulation et de stationnement. Il me semble essentiel de préserver les zones pavillonnaires pour éviter d'aggraver encore la situation.</p> <p>C'est pourquoi je demande que la hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint-Eloi soit abaissée à 8 mètres.</p> <p>Merci de prendre en compte cette demande citoyenne.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 148 | Anonyme | <p>la densification du boulevard Sautel semble bien trop importante. il serait souhaitable que la hauteur des immeubles n excède pas le R+3 et respecter les riverains qui habitent les rues paralleles au boulevard.</p> <p>je souhaiterai aussi un espace vert avec des arbres et des bancs</p> | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-----------|--|--|
| 147 | Anonyme | <p>Je m'oppose à la modification du PLUI à LAGORD telle que proposée, car cela entraînerait une augmentation brutale, disproportionnée et déséquilibrée de la population.</p> <p>Je m'oppose à la construction de constructions sur 4 niveaux/ R+3 ; cela n'est pas l'esprit de Lagord et n'est pas envisageable pour le bien de tous. Cela reviendrait à entasser les personnes au même endroit, et va dénaturer le paysage urbain en créant une impression de barres d'immeuble !</p> <p>Cette modification aurait aussi pour conséquences de rendre les infrastructures inadaptées.</p> <p>Il n'y a qu'à voir la difficulté pour les Lagordais de sortir sur les axes routiers qui sont déjà plus qu'encombrés, voire saturés le matin et dès 16h sur la rocade.</p> <p>Lagord subit déjà une forte pression sur ses équipements publics : écoles proches de la saturation avec les nouveaux enfants, garderie insuffisante, manque de structures sportives et culturelles, voirie congestionnée, stationnement insuffisant.</p> <p>Lagord ne peut pas absorber cet afflux supplémentaire et énorme de population, notamment dans les quartiers résidentiels et périphériques.</p> <p>De plus, l'arrivée massive de ménages, notamment en situation précaire, dans le cadre de programme comportant jusqu'à 60% de logements sociaux (Puy du Mou) dépasse l'entendement car cela va au-delà de la réglementation (obligation de 25% uniquement) !</p> <p>Cette concentration disproportionnée peut générer des risques sur le plan social, économique et urbain, sans oublier des risques en matière de sécurité.</p> <p>Lagord n'a pas vocation à concentrer plus de logements sociaux sur sa commune ; l'effort doit être réparti sur LR et toutes les autres communes dans une même proportion.</p> <p>Cela aura un impact budgétaire considérable pour la commune. Le CCAS de Lagord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales sans que les ressources fiscales ne suivent à la même vitesse.</p> <p>Ce projet est inacceptable en l'état et dangereux pour l'équilibre communal.</p> <p>Je refuse catégoriquement cette logique de densification extrême et cette proposition de modification du PLUI.</p> <p>L'identité de cette commune : c'est le caractère pavillonnaire. Préserver le tissu urbain c'est prendre en compte la qualité de vie des résidents. L'augmentation et l'intensification de l'urbanisation vont dégrader le bien être de tout un chacun ; il est très important de maintenir une uniformité des constructions existantes.</p> <p>Nous ne voulons pas être cernés d'immeubles.</p> <p>NON à la modification n°2</p> | OAP-LG-02 Puy Mou Lagord Doublon RD157 |
| 146 | Anonyme | <p>Bonjour,</p> <p>Je constate que des projets s'implantent parfois sans prendre en compte le tissu urbain environnant et sans respecter le paysage de la rue, que ce soit par rapport à l'alignement de la rue ou en volumétrie. Pourtant dans le mode d'emploi du PLUI, vous insistez sur le fait de prendre en compte le contexte existant avant de réaliser son projet.</p> <p>Mais réglementairement, il n'y a rien sur ce sujet dans le PLUI.</p> <p>Il pourrait être intéressant d'intégrer un article pour inciter les projets à s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Par exemple dans l'esprit de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cela préserverait la qualité de nos paysages urbains tout en encadrant l'évolution des constructions existantes.</p> | Règlement |
| 145 | Anonyme | <p>Merci de protéger l'arbre magnifique situé dans le jardin de présentation de la maison du 23 avenue de Vienne à la rochelle. Et de protéger ce jardin de mise en valeur de la maison en même temps ainsi que ses voisines.</p> | Règlement |
| 144 | Anonyme | <p>Le quartier de la rue de Vienne/ stade bouffenie, est un quartier exceptionnel de la rochelle de par son style paysager, son urbanisme et son architecture. Il ne fait l'objet d'aucune protection dans le document d'urbanisme, ou dans la ZPPAUP. pourtant on y trouve un cadre unique de grande qualité. il est important de protéger l'ensemble de ce lotissement avant qu'il ne se transforme, couleurs, espaces paysagers, clôtures, forme, style, pierre, fenêtres etc. merci de protéger cet espace dans la modification du PLUI. le comité de quartier avait demande cela et il ne s'est rien passé.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 143 | cattellat | <p>Je ne peux plus faire de vélo suite à prise faux lévothyrox, je marche de - en - rapport âge, Bus 13 dans les 2 sens était mon seul espoir de liberté contre l'isolement. Je suis découragée. Depuis Lycée Jean Dautet, La Rochelle était Belle et Rebelle; La Rochelle est tjrs belle, je suis Rebelle et terrifiée par mon isolement qui ira croissant. Abandon aussi de l'entretien des arbres de Lafond. Seuls les habitants du Centre Ville semblent digne d'intérêt sauf pour la taxe foncière. Cordialement</p> | Mobilités |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-----------|---|---------------------|
| 142 | MARTINEAU | <p>Le grand projet de « requalification du Boulevard Sautel » est (de notre point de vue) une très bonne chose en soi, compte tenu de l'état actuel de cette voie d'entrée dans La Rochelle.</p> <p>Pour autant, la prise en compte des avis, observations et suggestions des habitants actuels est très important pour le bien-être futur de ceux-ci et des nouveaux habitants.</p> <p>Comme évoqué à maintes reprises lors des réunions de quartiers, la hauteur des futurs logements est un sujet de fond.</p> <p>En effet, côté Beauregard, en deuxième rideau du boulevard Sautel (rue Moulin de la Mozay en particulier) de nombreuses maisons individuelles sont potentiellement exposées à un développement anarchique des promotions immobilières si les règles et contraintes ne sont pas clairement établies, imposées et contrôlées.</p> <p>Dans cette démarche, nous rejoignons de nombreux habitants actuels de St Eloi et de Beauregard qui souhaitent un développement « positif » de Sautel où il fera toujours « bon vivre ».</p> <p>Merci de nous entendre et de ne pas oublier nos suggestions dans vos décisions.</p> <p>Avec notre contribution citoyenne.</p> <p>Ps : pour votre information, en novembre 2021, ayant été en contact avec les services techniques de l'agglomération de La Rochelle, j'avais donné mon accord pour une participation aux échanges concernant le projet Sautel. A ce jour, je n'ai jamais été contacté.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 141 | PAPIN | <p>Je suis contre cette densification que la ville de La Rochelle fait depuis quelques années, avec des résidences qui ne respectent pas toujours le voisinage existant et des architectures qui posent questions....</p> <p>Je pense notamment au Bd Sautel qui devrait être une belle entrée dans la ville.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 140 | Fragnaud | <p>Le boulevard Sautel connaît une densification trop importante.</p> <p>Je demande de limiter la hauteur des immeubles à R+3 coté Sautel et R+1 coté maisons individuelles afin de respecter l'intimité de chacun.</p> <p>Le boulevard Sautel n'est pas qu'une entrée de ville, c'est un lieu de vie qui demande qu'on le laisse respirer laissez nous de l'espace. nous sommes cernés d'immeubles et de béton</p> <p>Merci de tenir compte de cette enquête publique qui a sans nul doute une vraie utilité</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 139 | Burlier | <p>Je suis pour que le quartier garde une âme de maisons familiales où les habitants échangent sur les plantes et arbres qu'ils ont dans leurs jardins.</p> <p>Je souhaiterais que la hauteur des constructions soit limitée à un R+2 afin de limiter l'impact visuel et la surpopulation déjà présente.</p> <p>La circulation est désormais très difficile suite aux modifications de circulation. Rajouter des logements ne fera qu'empirer les choses.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 138 | LIGNERON | <p>L'inquiétude concernant l'intensification sur le boulevard Sautel est bien réelle. Une sur densification dégradera le bien être de tous au profit de promoteurs cupides.</p> <p>Je demande que la hauteur des bâtiments soit limitée à R+3 sur le boulevard Sautel et R+1 du côté des maisons individuelles avec des retraits sur les attics d'au moins 1m50 afin de limiter les vis-à-vis dans les jardins particuliers. Une charte devait être créée afin d'obliger les promoteurs à respecter les riverains déjà installés ce qui n'est pas le cas actuellement.</p> <p>J'habite derrière le 135 boulevard Sautel et j'ai pu constater la perte d'ensoleillement total pendant les mois de décembre et de janvier depuis la construction de ce bâtiment.</p> <p>Le boulevard Sautel ne doit pas devenir une banlieue où l'on entasse les habitants sans se soucier des besoins d'espaces de la population. Sans compter les problèmes qui découlent d'une sursaturation démographique.</p> <p>En espérant être entendue ! A quoi servent les concertations et les enquêtes publiques si ce n'est pas le cas.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 137 | CASTERA | <p>Abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 9 mètres, au motif que le quartier a connu ces 14 dernières années une densification considérable. Nous sommes désormais cernés de toute part par les immeubles !!</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 136 | Rigoulet | <p>Propriétaire d'une maison individuelle dans le quartier Saint Eloi il me semble impératif de préserver le tissu urbain et le caractère pavillonnaire de ce quartier en petite ceinture de l'hyper centre ville. Pour preuve je subis depuis 5 ans l'impact du nouvel immeuble R+3 étages construit au 27-29 Rompsay avec des vues directes et trop nombreuses sur ma maison et plongeantes sur mon jardin avec piscine ainsi qu'une hauteur esthétique inadaptée et unique dans le quartier... Ce qui aggrave par ailleurs et compte tenu du peu de parkings créés avec cette promotion le problème du stationnement et de la densité et la vitesse de circulation dans l'avenue. En résumé je suis convaincu que les nouvelles constructions du quartier doivent se limiter à R+2 étages et 10 mètres de haut maximum et proposer au moins 2 emplacements de véhicule par lot.</p> <p>Espérant être entendu dans votre enquête. CDT</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------|--|---------------------|
| 135 | Anonyme | Détruire tout un quartier pavillonnaire pour y construire des immeubles, pourquoi pas... Mais implanter un immeuble de 4 étages en "dent creuse" à l'aplomb de pavillons, c'est inadmissible. Dans tous les cas, il faudrait limiter la hauteur des constructions du quartier Saint Eloi en zone pavillonnaire à R+2 soit 8 mètres au maximum. Et pourquoi ne pas prévoir d'espaces verts supplémentaires qui manquent cruellement (à moins que l'on considère que le cimetière soit un espace de promenade et détente...). | OAP-LR-10 Sautel |
| 134 | soulaine | un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres est nécessaire pour préserver la qualité de vie des résident-es des pavillons. L'augmentation permanente des constructions dans ce quartier dégrade le bien être de tout un chacun, avec notamment des vues plongeantes sur certaines maisons suite aux constructions particulièrement hautes ; des impacts sur la luminosité, et sur le paysage urbain en général. | OAP-LR-10 Sautel |
| 133 | Anonyme | je suis contre farouchement l'augmentation de la hauteur de construction de maison ou immeuble dans la zone UM1. Il est important de conserver une uniformité de hauteur maximale des maisons au niveau du toit d'un seul étage à 8m. Evitons les nuisances de voisinage perte d'ensoleillement, vue plongeante sur les jardins des voisins, disparition des ilots de verdure nombreux actuellement qui en fait un quartier très qualitatif, calme et très vert. Ne laissons pas guider la politique de l'urbanisme au seul profit de promoteurs avides (pour lesquels un deuxième étage possible rend leurs projets très rentable), au détriment des Rochelais qui apprécient leur cadre et qualité de vie exceptionnel actuel. | OAP-LR-10 Sautel |
| 132 | Anonyme | Madame, Monsieur, Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres maximum, ce qui correspond à une habitation à un seul étage, permet un respect des proportions entre les habitations actuelles et futures afin de ne pas créer de vue plongeante ni de privation d'ensoleillement. La densification récente de l'habitat génère déjà de nombreux problèmes de stationnement et des nuisances de circulation qui seront aggravés avec des constructions plus élevées qui accueilleront plus d'habitants. Sincères salutations. | OAP-LR-10 Sautel |
| 131 | Poupeau | Pour faire suite à notre expérience personnelle : Construction de deux bâtiments de 14 et 11m à 6,5 m de notre pavillon Chantier long ,deux ans et demi Très nombreuses nuisances, bruit poussières, vibrations Destruction d'arbres de haies.. Suppression d'ensoleillement ,vis à vis réciproque. Augmentation très importante des vents. Amplification des bruits, hélicoptère, train, circulation sur le pont Jean Moulin... Je suggère fortement de ne pas renouveler cette situation dans les zones pavillonnaires UM1 | OAP-LR-10 Sautel |
| 130 | | Je suis catégoriquement opposé à des hauteurs d'immeubles de 14 m. Il faut absolument limiter à 8 m. Plus aucune intimité dans les jardins voir dans les maisons avec des vues plongeantes ou un mur prison devant les fenêtres. La question des ilots de chaleur est également posée, quant à l'esthétique il suffit d'emprunter la rue RAVEL pour se rendre compte de la dégradation de notre quartier. Dernier point, la question du stationnement qui devient de plus en plus problématique. Densifier oui, mais pas n'importe comment! | OAP-LR-10 Sautel |
| 129 | Défontaine | En tant qu'habitant(e) du quartier Saint-Eloi, je souhaite exprimer mon opposition à la hauteur maximale actuelle de 14 mètres autorisée pour les constructions dans les zones pavillonnaires (zones UM1). Cette hauteur est complètement disproportionnée par rapport à l'identité du quartier, composé essentiellement de petites maisons de plain-pied ou à un étage, qui n'excèdent généralement pas 6 ou 7 mètres. Autoriser des bâtiments deux fois plus hauts dénaturerait profondément le paysage urbain et briserait l'harmonie architecturale du quartier. De plus, permettre la construction d'immeubles de 14 mètres aurait des conséquences négatives très concrètes pour les riverains : vis-à-vis intrusifs, perte d'intimité, ombrage excessif sur les jardins et pièces de vie, et donc une qualité de vie nettement dégradée. Enfin, le quartier Saint-Eloi est déjà fortement impacté par une densification rapide, avec plusieurs programmes immobiliers récents ou en cours dans les environs (Joffre-Rompsay, boulevard Sautel). Cela entraîne une augmentation de la population locale, avec des problèmes croissants de stationnement, de circulation et de saturation des services publics. Il est donc essentiel de préserver les rares zones pavillonnaires restantes. Pour toutes ces raisons, je demande une réduction de la hauteur maximale autorisée dans les zones UM1 du quartier Saint-Eloi, de 14 mètres à 9 mètres maximum, afin de préserver l'équilibre et la qualité de vie de notre quartier. Je vous remercie de prendre en compte mon avis, partagé par de nombreux habitants de Saint-Eloi. | OAP-LR-10 Sautel |
| 128 | Michele | prenons un peu plus soin de la santé mental de nos habitants de Saint Eloi le bruit les poussières le manque d'air manque d'espace de vie et de jeux pour les familles (le lien social) pensez à un vrai coeur de quartier pour moi une hauteur de huit mètre serait suffisante pour vivre en harmonie avec la nature environnante | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------|---|-----------------------------------|
| 127 | Valletta | Habitante du quartier saint Eloi, je souhaiterai que tous les nouveaux immeubles ne dépassent pas 8 mètres de haut pour respecter l'intimité des occupants des pavillons voisins. | OAP-LR-10 Sautel |
| 126 | Anonyme | <p>Nous sommes propriétaires depuis 2005 à PUILBOREAU, d'une unité foncière représentant notre résidence principale.</p> <p>Cette unité foncière de 1559 m² présente la particularité d'être constituée de 2 parcelles contiguës ;</p> <p>Parcelle de 608 m² cadastrée ZE 712 classée en zone UL2</p> <p>Parcelle de 951 m² cadastrée ZE 701 classée en zone NE</p> <p>La parcelle cadastrée ZE 701 classée NE est INDISSOABLE de la parcelle cadastrée ZE 712 classée U12 en raison de son enclavement (parcelles des voisins Est et Ouest classées également NE, concessions automobiles Groupe BARBIER au Sud et notre parcelle ZE 712 au Nord où est construite notre résidence principale). Cette parcelle ZE 701 ne peut être vendue car aucun accès n'est possible de la rue (c.f. plan joint)</p> <p>Nous avons pour projet la construction d'une piscine (40 m²) sur la zone ZE 712 en proximité de la résidence principale, or nous avons appris que selon les nouvelles règles du PLUI, nous ne respecterions pas le coefficient de BIOTOP car la réglementation actuelle ne nous permet pas d'indure dans le mode de calcul, la surface de la parcelle ZE 701 classée NE.</p> <p>A contrario les règles de PLUI nous permettent de construire la piscine sur la parcelle ZE 701 zonée NE à condition que ce projet soit réalisé à moins de 20 mètres de la résidence principale et que son emprise au sol ne dépasse pas 30 m² entre autres.</p> <p>Si notre unité foncière n'était constituée que d'une seule parcelle, le coefficient de BIOTOP serait plus que largement respecté.</p> <p>En l'état, pour le calcul du BIOTOP, l'emprise au sol actuelle (parcelle ZE 712) de notre résidence principale est de 454,78m² depuis 2007 dont 254,83 m² pour la maison, 134,96 m² pour les terrasses, 39,36m² pour le parking véhicules et 25,63 m² pour la cours d'accès à la maison (c.f. plan de masse).</p> <p>La parcelle ZE 701 classée NE est constituée de plus de 150 végétaux soit environ 40 espèces différentes et dont 12 chênes verts plantés en 2005. Cette parcelle ZE 701 constitue donc uniquement un fonds de jardin (c.f. photo).</p> <p>Nous souhaitons réaliser notre projet piscine sur la parcelle ZE 712 et non sur la parcelle ZE 701 pour les raisons suivantes :</p> | Zonage Règlement Doublon RD114 |
| 125 | CHARRASSIER | <p>Habitant de la rue Lully depuis 1988, j'ai vu avec tristesse se transformer depuis ces dernières années ce beau quartier de St Eloi. Jusque dans mon jardin où maintenant 5 habitations, dans la rue Boildieu, ont vu le jour avec vue imprenable jusque dans ma cuisine et SAM. Où se trouve le POS que l'on m'avait remis à mon arrivée ? Page 30, limitation hauteur 9 mètres secteur UC a (préservation du tissu urbain homogène existant) 9 m. égal trois étages : Ce qui est trop haut encore :</p> <p>Que dire de cette densification qui engendre plus de circulation, de pollution mais aussi de stationnement</p> <p>Cette rue Lully où le stationnement était en alternance et où maintenant il est interdit de stationner. On vous klaxonne si vous êtes devant chez vous à aider votre femme handicapée à descendre de la voiture. A condition que vous ayez réussi à sortir votre voiture du garage.</p> <p>De plus, tous ces petits pavillons avaient leurs jardins avec verdure et arbres fruitier, maintenant du béton, et on nous demande de lutter contre le réchauffement ? Bravo la municipalité d'encourager ce bétonnage,</p> <p>Pour toutes ces causes je m'oppose aux constructions de plus de 8 mètres de hauteur</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 124 | Anonyme | Pas de construction supérieure à 8 m dans tout le quartier de Saint Eloi | OAP-LR-10 Sautel |
| 123 | Anonyme | Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint Eloi de 14 à 8 mètres afin de ne pas augmenter les problèmes de circulation et de stationnement du quartier de Saint Eloi. | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------------------|---|-----------------------------------|
| 122 | Benjamin INGELAERE | <p>Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Cher Monsieur,</p> <p>Je fais suite à l'envoi postal d'un mémoire en observations rédigé pour le compte de ma cliente, Madame DENIS, membre du GFA LAPIN, résidente de la commune de Dompierre-sur-mer.</p> <p>Es qualité et pour son compte, je me permets de vous adresser également ce document par voie électronique, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi de La Rochelle et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Cette transmission complémentaire vise à garantir la bonne réception des observations avant la clôture de l'enquête, fixée au 11 juillet.</p> <p>En vous remerciant par avance pour la prise en compte de ce courrier électronique, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>Bien à vous,</p> <p>*Marina Volpi * *SELARL INGELAERE - Cabinet d'Avocats*</p> | Zonage |
| 121 | Anonyme | <p>je m'oppose a l'augmentation de la hauteur des construction a venir dans les zones pavillonnaires de la zone UM1. Augmenter la hauteur va créer des disproportions entre les petites maisons et les immeubles ce qui va défigurer les paysages. Nombre de pavillons vont se retrouver privés de soleil avec des vues plongeantes sur les maisons dont les propriétaires n'auront plus de calme et d'intimité. Une hauteur de 8 mètres me semble être le maximum.</p> | OAP-LR-10 Sautel Doublon RD120 |
| 120 | GIANOLI | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les hauteurs des bâtiments, - Limiter la densification du bâti - Favoriser les îlots de verdure, - Respecter le petit patrimoine existant le long du boulevard Sautel (relais poste - maison de l'octroi - façade remarquable Renault - quartier identitaire des moulins), - Avoir une cohérence architecturale et équilibre esthétique. | OAP-LR-10 Sautel Doublon RD121 |
| 119 | SPINNER | <p>1) Les immeubles de hauteur de 14 mètres sont vraiment disproportionnés par rapport aux habitations du quartier (environ 4 mètres pour un plain-pied, 6 à 7 mètres pour une maison à étage).</p> <p>2) une limitation de hauteur de 8 à 10 m semble raisonnable afin de limiter les vues plongeantes sur le voisinage et les privations d'ensoleillement.</p> <p>3) Le quartier Saint-Eloi subit plus que tout autre un accroissement brutal de sa population du fait des livraisons récentes ou à venir de programmes immobiliers massifs ; cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 118 | piot | <p>Bonjour, je souhaiterais un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres. En effet les pavillons à un étage ont une hauteur d'un peu moins de 8 mètres et une zone pavillonnaire ne devrait contenir que des pavillons à 1 étage maximum (et des plain-pieds). Une hauteur supérieure entraîne nécessairement des nuisances de voisinage importantes: cache soleil et/ou vue, vue plongeante chez les voisins...etc.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 117 | OPH CDA LA ROCHELLE | <p>Afin de mieux prendre en compte les études de faisabilité sur la programmation du projet d'aménagement du secteur dit de Lavoisier République, il conviendrait d'assouplir l'écriture trop précise et contraignante de l'OAP LR-03 qui dit que « les opérations doivent permettre la construction d'au moins 130 logements ».</p> <p>En effet, la prise en compte des contraintes liées à la conservations de l'espace boisé, au nombre de niveaux maximal des constructions et à la réalisation des voies de desserte rend la production de plus de 130 logements difficile.</p> <p>Nous proposons que l'écriture du chapeau d'OAP précise « environ 120 logements », et que celles du chapitre 5. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale annonce simplement que « le potentiel indicatif de production de logements est d'environ 120 logements ».</p> | OAP |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|--------------------|---|---------------------------------|
| 116 | Anonyme | <p>bonjour à tous !!!</p> <p>Vous ne pouvez pas imaginer à quel point les gens sont dans la galère pour louer. Alors, je dis ceci à tout ceux qui se plaignent de voir la densité augmenter autour de leur pavillon qu'ils ont eu la chance d'acheter il y a 20 ans quand le prix de l'immobilier étant encore normal et la ville de la rochelle une petite ville de province bien tranquille : comment osez vous vous plaindre ?! comment osez vous dire aux autres, c'est à dire à la personne que vous étiez il y a 30, 40 ans, hé bien toi, tu iras habiter à 30 km de la rochelle, parce qu'on ne veut pas de toi à coté de chez nous. j'ai ma petite place au soleil et il est hors de question de la partager. Comment pouvez vous imaginer qu'une ville et votre quartier situé dans le centre, le poumon économique du département reste pour l'éternité un quartier pavillonnaire ?!</p> <p>J'espère que ceux qui me liront comprendront et peut être évolueront dans leur pensée.</p> | // |
| 115 | Anonyme | <p>Bonjour</p> <p>La ville de la rochelle réalise des pistes cyclables sur les axes les plus fréquentés ex : avenue guiton vers la pallice. pouvez vous expliquer pourquoi aucune piste cyclable n'est réalisée ni même projetée pour relier les quartiers nord de la rochelle. et plus particulièrement tout le secteur autour de l'avenue des corsaires. pas de piste cyclable pour aller vers la choppe et la place de l'Europe depuis le nord de La rochelle. est ce que c'est parce ce que l'on se fiche des gens qui vivent à Mireuil ? et à la frontière de Lagord, et donc qui n'intéresse personne ? ces espaces ne sont pas aussi bien mis en valeur, pas les mêmes aménagements d'espaces publics qu'en centre ville.</p> | Mobilités |
| 114 | FRANCOME | voit courrier et documents joints | Doublon RD126 |
| 113 | bellicaud | <p>L'histoire du quartier de saint éloi était un espace maraîcher et donc un poumon vert. Des construction de 14 mètres non seulement étouffent l'habitat pavillonnaire hérité de l'histoire, l'écrasent mais surtout transforment l'entrée de la Rochelle en une zone urbaine sans âme qui affiche une densification sans identité.</p> <p>D'autrepart, la qualité de vie de l'ensemble des habitants est menacée.</p> <p>Pour les habitants des pavillons, ils sont encerclés et les habitants des constructions à étages subissent l'absence de présence d'environnement végétales qui les protège de la chaleur et apporte des paysages réconfortant. La densification lorsqu'elle se limite à parquer le plus grand nombre d'habitants au mètre carré génère toujours des inconvénients qui auront un jour un coût.</p> <p>Gouverner c'est prévoir, et le Boulevard Sautel est loin d'être devenu les Champs Elysées rochelais promis en réunion publique il y a quelques années. Cela fait bien rire les visiteurs sur le pédantisme des promoteurs.</p> <p>Sursaturer la démographie d'un quartier, sans se soucier de l'équilibre des besoins de la population en espace (stationnement, aire de jeu et repos , circulation fluide...) mais aussi en commerces de proximité, restaurant, café, c'est réduire le projet d'une ville à des critères numériques et financiers.</p> <p>La proximité du centre ville n'est pas une chasse gardée mais l'entassement et l'asphyxie d'un quartier n'aboutira qu'à des difficultés couteuses bien connues des banlieues.</p> <p>Il est encore temps d'oeuvrer avec sagesse à l'équilibre de ce quartier pour le bien être de tous</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 112 | Jacques MANOUVRIER | <p>Bonjour,</p> <p>je m'oppose à la modification du PLU UV2 en UV4.</p> <p>La densité du quartier ne doit pas être accrue.</p> <p>Jacques Manouvrie rue de Baillac</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 111 | PELLAE | <p>Limitation de la hauteur des construction a 8 mètres de hauteur dans le quartier Saint Eloi.</p> <p>Plus grands les habitants de ces immeubles ont une vue directe sur nos pavillons jusqu'à l'intérieur de nos maisons.</p> <p>Pour respecter le calme (réverbération des sons des grandes voies de circulation sur les façades de ces grands ensembles (nuisances sonores). Lors des chaleurs l'air ne circule moins bien, sans jardins moins de fraîcheur (planter des arbres sur des allées bétonnées ne suffit pas). Les voies de circulation inappropriées à ce nombre surnuméraire d'habitants difficultés de stationnement. Pour une ville touristique comme La Rochelle ces nouveaux immeubles n'ont aucune valeur architecturale ici comme ailleurs ils sont les mêmes (laid à mon sens) ne fait on pas la même erreur qu'avec les centres commerciaux qui enlaidissent l'entrée de nos villes?</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 110 | Anonyme | <p>Habitant rue des Sauniers depuis 2007, J'ai vu la situation du Sud de Saint-Eloi se dégrader fortement depuis. Avec l'urbanisation de Joffre Rompsay, la population a explosé, sans création de commerces et services de proximité. La circulation et le stationnement sont devenus infernaux.</p> <p>Autoriser des constructions de 14 mètres en zone pavillonnaire dans un quartier déjà asphyxié n'a pas de sens. Cela ne peut qu'aggraver les problèmes existants. En plus, cela occasionne des privations de vues, de lumière et d'intimité pour les habitants des maisons alentour. Il est indispensable et urgent d'abaisser la hauteur maximum de construction à 8 mètres dans la zone UM1 de Saint-Eloi !</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 109 | SIVY | Je souhaite que la hauteur de ces nouvelles constructions, nécessaires je le comprends, soient limitées à R+1 maximum, afin d'être cohérent avec les constructions existantes et en limiter les répercussions de vue plongeantes et de réduction de l'ensoleillement. | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------|--|---------------------|
| 108 | BRAMBILLA | <p>Je suis résident du quartier St Éloi, boulevard Joffre depuis 2009. Malheureusement je vois ce quartier se métamorphoser (et pas dans le bon sens du terme), trop de densifications, de plus en plus de vis à vis. Il y en a assez des constructions qui nous polluent le quotidien et nous empêchent de profiter de notre maison. Les immeubles de 2 étages sont totalement disproportionnés par rapport aux pavillons du quartier.</p> <p>Les privations d'ensoleillement au vue des hauteurs des immeubles là aussi nous gâchent la vie. Sans parler de toutes les nuisances interminables sur le Boulevard Joffre.</p> <p>Le Boulevard Joffre, mais aussi le boulevard Sautel tout comme le canal de rompsay sont « défigurés » sans parler des problèmes de circulation, de stationnement avec les zones restreintes suite aux modifications des zones de stationnement payantes.</p> <p>Le pire c'est le mépris des nos chers élus, il y a quelques mois j'ai été bloqué tout un week end car le chef de chantier avait oublier de reboucher un trou de plusieurs mètres juste devant mon garage, appel à la mairie, et la seule réponse qu'on a été capable de me donner, « nous sommes vendredi, il n'y a plus personnes pour reboucher ce trou ??? ? ! »</p> <p>Bref je voudrais que nos élus se rendent compte de la dégradation des conditions du quartier.</p> <p>Entre statistiques et plans théoriques, venez sur le terrain autour d'une café pour en discuter !</p> <p>La densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement, de circulation et pollution. Il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation.</p> <p>Il faut absolument baisser la hauteur maximale à 8 mètres et arrêter la défiguration de notre quartier.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 107 | OVIDE | <p>1) les immeubles supérieurs à 2 étages sont totalement disproportionnés par rapport aux pavillons du quartier.</p> <p>2) Le vis à vis est inévitable et les privations d'ensoleillement également au vue des hauteurs des immeubles.</p> <p>3) la livraison récente ou à venir comme à Joffre-Rompsay ou autour du boulevard Sautel nous impose des travaux, des nuisances sonores, problèmes de circulation, de stationnement avec les zones restreintes suite aux modifications des zones de stationnement payantes, chantier sur la chaussée (bd joffre avec impossibilité de pouvoir rentrer dans mon garage tout un week-end et impossibilité de la part de la municipalité de pouvoir nous aider, coupure d'eau de 24h lors de la réfection des canalisations d'eau). Enfin beaucoup de travaux pour une ville déjà saturée en population.</p> <p>Cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 106 | Jousselin | <p>J'habite dans une rue qui est en chantier depuis presque 10 ans. La population augmente de façon exponentielle sans que les infrastructures suivent. Pas de commerce entre autre, et plus la possibilité de se garer . Un immeuble à été construit au bout de mon jardin de R + 2 étages . C'est je pense, la hauteur maximum qui devrait être autorisée dans ce quartier pavillonnaire. (soit pas plus de 8m)</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 105 | MAHE | <p>En tant que riverain (5, rue des Glacis) dans le Quartier Saint-Eloi, dans le secteur de la porte royale, propriétaire d'une maison avec un étage ,dans une zone classifiée UM1, je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions de 14 à 8 mètres.</p> <p>Au-delà, des vues plongeantes sont inévitables sur les jardins du quartier ainsi que, pour certains, une perte d'ensoleillement, comme c'est mon cas avec la construction en cours de l'office notarial, au 17, boulevard Joffre.</p> <p>Par ailleurs, nous connaissons dans le quartier ,depuis la construction des imposants programmes immobiliers de la rue de Périgny et du boulevard Joffre, une densification de la population et par conséquent, une aggravation des problèmes de stationnement et de circulation pour les riverains ,ainsi qu'une augmentation notable de la pollution atmosphérique, ressentie dans nos jardins.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 104 | PICHÉREAU | <p>En tant qu'habitant du quartier St Eloi je souhaite très fortement un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 de 14 à 8 mètres . En effet des immeubles de 14 m de hauteur seraient totalement disproportionnés eu égard aux nombreuses maisons individuelles de plain pied ou de un étage existantes dans le quartier.Cette hauteur entrainerait des problèmes notoires de vis à vis entre voisins et un défaut évident d'ensoleillement. Il existe suffisamment d'immeubles entre l'avenue de Rompsay et le canal pour ne pas en rajouter! De surcroit la présence de telles constructions entrainerait de facto une augmentation notable de résidents et par voie de conséquence une augmentation de voitures engendrant des problèmes de circulation et de stationnement. Enfin, pensez à l'harmonie architecturale car l'esthétique a une grande importance dans la vie de tous les jours. Merci d'avance.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 103 | DEVILLIERS | <p>Le quartier de St Eloi a une très forte urbanisation depuis 10 ans ce qui pose de gros problèmes de stationnement et de circulation. Il faudrait limiter les hauteurs constructibles à R+1 afin de ne pas dégrader la situation et préserver les zones pavillonnaires</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 102 | Barbey | <p>j'habite le quartier St.Eloi depuis 22 ans, sa "défiguration" m'insupporte. La densification par la construction de multiples immeubles le transforme progressivement d'agréable quartier résidentiel en "cité dortoir" sans âme. Le nombre de places de stationnement livrées avec ces réalisations étant notoirement insuffisant (inférieur à 1 par logement) cela crée d'énormes difficultés de stationnement aggravées par la création de la zone centre ville payante. En outre la trop grande hauteur de ces immeubles nous vole notre intimité et notre soleil par la vue plongeante sur nos jardins. Je souhaite donc, si l'arrêt des programmes n'est pas envisagée, que la hauteur des constructions soit limitée à 8 mètres; A l'approche de certaines échéances cela mérite d'y réfléchir</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------|--|---------------------|
| 101 | Bierry | Bonjour, j'ai la chance d'habiter un quartier agréable et je souhaite qu'il le reste pour tous les habitants. Pour cette raison je demande à ce que le PLUi abaisse les hauteurs maximum de construction pour les zone U M 1 de St Eloi, non pas 14 m mais 6 ou 7 m pour éviter les problèmes de voisinage, de stationnement et de circulation. En espérant que vous pourrez prendre en compte les demandes des habitants, recevez mes salutations distinguées. | OAP-LR-10 Sautel |
| 100 | weermeer | Je suis d'accord de limité la hauteur des construction a moins de 10 m | OAP-LR-10 Sautel |
| 99 | Anonyme | propriétaire depuis 2009 d'une maison ancienne totalement rénovée, nous avons vu notre environnement totalement bouleversé et se dégrader depuis la construction ABUSIVE de grands immeuble. Ce quartier à l'origine très paisible n'est plus en mesure d'accepter de nouvelles construction de plus de 8 mètres . STOP! Les infrastructures sont saturées: trottoirs , rue étroite de zone pavillonnaire à préserver, fils électriques et câbles internet en fouillis aériens. Gardons l'humanité et le patrimoine de ce quartier .Merci | OAP-LR-10 Sautel |
| 98 | Anonyme | Pour ne pas défigurer le quartier pavillonnaire de saint Eloi, il serait souhaitable de mettre en place un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1.(pas plus de 2 étages maximum 8 mètres). Depuis 9 ans ce quartier est trop bétonné il perd de son charme et se transforme en zone dortoir sans commerce avec un stationnement anarchique. | OAP-LR-10 Sautel |
| 97 | RONGIER | Nous avons fait le choix de venir habiter dans le quartier Saint-Eloi Romsay afin de bénéficier d'un environnement calme et harmonieux. Or nous ne pouvons concevoir cela, si des constructions trop importantes s'y développent, en effet des bâtiments trop hauts, plus de 8 mètres, ne vont pas permettre une intimité visuelle (trop de vis à vis) vont loger un trop grand nombre d'habitants, alors que les rues ne peuvent permettre plus de circulation qu'actuellement (déjà difficile de partager les espaces, vélos, piétons, voitures, camions et autocars). Nous souhaitons habiter un quartier qui conserve son authenticité, à savoir, des maisons, des petits commerces, des petits immeubles, et non pas des cités dortoir. | OAP-LR-10 Sautel |
| 96 | LIZIARD | Bonjour, j'habite le quartier Saint-Eloi, Je demande que les nouvelles constructions soit limitées à la 11 mètres de hauteur. Je souhaite que le maximum des zones pavillonnaires et arborées soient conservées. | OAP-LR-10 Sautel |
| 95 | Anonyme | Abaissement des constructions dans le quartier saint Eloi dans les zones UM1 , ne pas monter au delà de 9 m pour protéger les pavillons, souvent anciens de ce quartier et qui font son charme et sa qualité de vie | OAP-LR-10 Sautel |
| 94 | revaud | je demande qu'il soit tenu compte des demandes de réduction de la hauteur des nouvelles constructions comme demandé par le comité de quartier dont je suis adhérent. Merci | OAP-LR-10 Sautel |
| 93 | Schneider | Les immeubles de 14 mètres sont totalement disproportionnés par rapport aux petits pavillons de notre quartier. Une telle hauteur crée inévitablement des vues plongeantes sur le voisinage et des privations d'ensoleillement. Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres | OAP-LR-10 Sautel |
| 92 | SIMON | Abaisser les hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint Eloi de 14 à 9 mètres. Prévoir des parkings (population qui augmente) Prévoir des commerces (population qui augmente) Prévoir des containers poubelles et à compost +++ pour éviter les déchets sauvages | OAP-LR-10 Sautel |
| 91 | TRUNDE | je m'oppose a l'augmentation de la hauteur des construction a venir dans les zones pavillonnaires de la zone UM1. Augmenter la hauteur va créer des disproportions entre les petites maisons et les immeubles ce qui va défigurer les paysages. Nombre de pavillons vont se retrouver privés de soleil avec des vues plongeantes sur les maisons dont les propriétaires n'auront plus de calme et d'intimité. Une hauteur de 8 mètres me semble être le maximum. | OAP-LR-10 Sautel |
| 90 | Anonyme | Je demande que la hauteur maximum des constructions dans notre zone UM1 "Saint Éloi" soit limitée à 7 mètres et non 14 mètres comme fixé par le PLUi. Ne défigurons pas notre beau quartier Saint Eloi, qu'il respire ! | OAP-LR-10 Sautel |
| 89 | Anonyme | BONJOUR IL EST ANORMAL QUE LAMOTTE CONSTRUISE UN IMMEUBLE DE 3 ETAGES RUE LALO A LA ROCHELLE | OAP-LR-10 Sautel |
| 88 | CHRISTOPHE | Pour moi il faudrait limiter la hauteur à 12 m pour les raison suivantes : La préservation des zones pavillonnaires dans le quartier Saint-Eloi est devenue une nécessité urgente, particulièrement en raison de l'augmentation rapide de la population due aux récents et futurs projets immobiliers massifs, tels que ceux de Joffre-Romsay ou autour du boulevard Sautel. Cette densification a déjà entraîné des problèmes significatifs de stationnement et de circulation, rendant crucial le maintien des espaces résidentiels existants pour éviter une détérioration supplémentaire de la situation. En outre, la construction d'immeubles de 14 mètres de haut est totalement disproportionnée par rapport à la taille modeste des pavillons de notre quartier, qui mesurent environ 4 mètres et entre 6 et 7 mètres pour les maisons à étage. Une telle hauteur ne ferait qu'exacerber les problèmes existants en créant des vues plongeantes sur les propriétés voisines et en réduisant l'ensoleillement dont bénéficient actuellement les résidents. | OAP-LR-10 Sautel |
| 87 | Anonyme | Il est primordial de limiter la hauteur des constructions ds le quartier St Eloi joffre romsaya (zone UM1) . En effet les derniers immeubles construits sont très hauts (4 étages) et une vraie nuisance pour les pavillons alentours (ensoleillement, vue plongeante , vis à vis) sans parler de la surpopulation et des pb de circulation générés... un maximum de 8 m serait souhaitable pour espérer conserver un minimum de qualité de vie pour tous... | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------------|---|----------------------------------|
| 86 | Anonyme | Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres .De nombreux bâtiments ont déjà été construits dans ce secteur engendrant une sur-population. Il serait bon de garder l'âme de La Rochelle sans céder aux lobbies des promoteurs | OAP-LR-10 Sautel Doublon RD84 |
| 85 | Anonyme | Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres . De nombreux bâtiments ont déjà été construits ces dernières années, ce qui génère une surpopulation et des gros soucis de stationnement. On devrait conserver l'âme des quartiers résidentiels sans céder aux lobbies des promoteurs. | OAP-LR-10 Sautel Doublon RD84 |
| 84 | PÉAN | Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint Éloi de 14 mètres à 8 mètres. Ceci pour garder l'intimité, la lumière naturelle et un champ de vision. | OAP-LR-10 Sautel |
| 83 | Bonnaud | Habitante du quartier St Eloi, je souhaite que les hauteurs maximales des nouvelles constructions dans les zones UM1 ne dépassent pas 8 mètres. En effet, nous vivons dans un quartier qui a été complètement dénaturé par la construction disproportionnée d'immeubles, de plus majoritairement de grande laideur dont tout La Rochelle parle...faites que ce quartier St Eloi reste vivable...que les espaces de verdure soient maintenus, que la circulation qui se complique fortement ne s'aggrave pas et ne provoque pas d'accidents...Faites du beau...faites que la population vive bien...mais pas à coté d'immeubles de 14 mètres de hauteur!!!...restons à 8 mètres pour rester en cohérence avec nos quartiers pavillonnaires. Nous comptons sur vous. | OAP-LR-10 Sautel |
| 82 | DUPRAZ | La demande croissante de logements et la faiblesse des terrains disponibles poussent à une densification notamment dans les zones urbaines, c'est indéniable. Néanmoins, il conviendrait de faire des différences entre le centre ville et les quartiers périphériques pavillonnaires qui voient des immeubles de 14 mètres être construits à côté de maisons construites bien avant. Outre la manque d'intimité et de places de stationnement et l'augmentation de la circulation générée par l'afflux d'habitants, ces constructions sont de potentielles sources de conflits de voisinage. Par conséquent, sans remettre en cause totalement ces habitats verticaux, il conviendrait d'en limiter la hauteur à 8 mètres pour envisager un environnement et des rapports sereins entre nouveaux et anciens habitants. | OAP-LR-10 Sautel |
| 81 | Hubert | Bonjour, Je souhaite vous informer de mon inquiétude sur la hauteur et le nombre de nouveaux projets immobiliers neufs. Est il possible de limiter au moins la hauteur de ces programmes à un maximum de 8 mètres de manière à les intégrer à l'environnement existant. L'attrait de ce quartier tient encore aux petites maisons individuelles qui font son charme. Merci beaucoup. Mr Hubert | OAP-LR-10 Sautel |
| 80 | Anonyme | Nous souhaitons réduire la hauteur des futures immeubles de 14m à 8m pour que se soit vivable pour les pavillons et petits immeubles existants ,ceci limitant le nombre d'habitant vu que le stationnement et la circulation étant déjà très compliqué . | OAP-LR-10 Sautel |
| 79 | DEVOYON | Le quartier étant constitué de maisons en "Rez de chaussée" simple ou "surélevé" ou avec un étage, les quelques immeubles (récents) qui ont été construit en atteignant la hauteur maximale actuelle cassent son homogénéité et rendent la vie désagréable pour leur voisinage. Un hauteur maximale de 10 mètres me semble logique sur un plan esthétique et de sociabilité. | OAP-LR-10 Sautel |
| 78 | DEVOYON | Les quelques immeubles de | Doublon RD79 |
| 77 | Devambe | Je souhaite que les hauteurs maximales de constructions soient réduites. 10 mètres me paraît maximal. Les exemples de constructions dépassant ces hauteurs sont insupportables pour le voisinage (perte de vue, encaissement, perte de lumière, perte d'intimité) Le quartier est principalement architecturé sur des maisons basses ou des immeubles bas, et ces immeubles haut détruisent sa personnalité. Par ailleurs la densité de population est déjà limite pour circulation, stationnement, et le quartier est déjà un casse tête (sens uniques, vélos et trottinettes, voitures ventouse). Et qu'en est il de la capacité des réseaux (alimentation, évacuation)? Une politique de la ville se doit d'être raisonnée. Cordialement | OAP-LR-10 Sautel |
| 76 | Anonyme | Il serait souhaitable que le PLUI concernant le quartier Saint-Eloi soit modifié en ce qui concerne le bâtiment de 14 mètres et plus. Une hauteur de 8 mètres serait plus acceptable par rapport aux pavillons individuels qui sont parfois privés de soleil plus une vue plongeante sur les jardins pavillonnaires. | OAP-LR-10 Sautel |
| 75 | Rousseau | J'ai observé que de nouvelles constructions se font dans mon quartier et je souhaiterais que les futurs immeubles ne dépasse pas une certaine hauteur | OAP-LR-10 Sautel |
| 74 | RAMEAU KRAEMER | Moi même impactée par la hauteur de l'immeuble de 50 logements construit il y a 4/5 ans) avenue de Rompsay (immeuble Cabestan) dont une grande partie ont une vue plongeante sur mon jardin et mon salon ! J'ai dû faire ré-hausser un cabanon (maçonnerie et charpente + toiture) pour 16 000 euros afin de pouvoir VIVRE chez moi sans ce vis-à-vis insupportable ! Je suis contre la construction d'immeubles trop hauts dans ce quartier de Saint Eloi ! | OAP-LR-10 Sautel |
| 73 | Mathieu | Je ne souhaite pas la construction de nouveaux immeubles à plus de 3 étages qui gênent l'ensoleillement des pavillons voisins et leur intimité. Par ailleurs,Saint Eloi se développe sans que de nouveaux commerces s'installent,sans que de nouvelles lignes de bus soient mises en fonction | OAP-LR-10 Sautel |
| 72 | Anonyme | Pas de hauteur supérieure à 8 mètres afin d'éviter les nuisances de vues | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------|---|---------------------|
| 71 | Anonyme | <p>Bonjour.</p> <p>J'habite au 52 rue des roses, à La Rochelle, dans le secteur entre la rue des géraniums, le Bd Sautel, le cimetière et le Centre Social.</p> <p>Le quartier Saint Eloi, dans ce secteur là est extrêmement dense : historiquement très pavillonnaire (employés Sncf et Edf), il n'y a aucun espace vert public, pas d'arbres plantés dans les rues. Juste les jardins des pavillons.</p> <p>Mon pavillon, datant de 1956, était initialement doté de 3000 m2 de terrain. Il y a dorénavant 5 pavillons sur ces 3000 m2 (je suis propriétaire ici depuis juste 2 ans). C'est dire la densification qui a déjà eu lieu ces 20 dernières années dans le secteur.</p> <p>C'est un secteur à l'origine exclusivement pavillonnaire. Il faut que les futurs immeubles construits, si toutefois il y en avait, ne dépassent pas une hauteur de R+2 soit 8 mètres environ sans quoi, le quartier sera invivable à cause de la densité extrême de population et la perte d'intimité des pavillons jouxtant ces nouvelles constructions.</p> <p>Merci pour votre compréhension.</p> <p>Armel DAVOULT</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 70 | Guillouzic | <p>Inadmissible les constructions de 8 étages dans notre quartier !</p> <p>4 étages me semble suffisant</p> <p>Notre joli St Eloi est défiguré par ces immeubles, sans compter les problèmes de stationnement et de circulation.</p> <p>Il n'y a jamais eu autant de rats je doute que la dératisation a été faite avant les constructions ce qui est obligatoire !!!! et cette information me vient d'un PROFESSIONNEL !!!!</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 69 | | <p>Ne souhaite que des immeubles de 8 mètres de haut (à titre exceptionnel de 11 mètre de haut) autour des quartiers pavillonnaires du quartier St Eloi (notamment Sautel et Joffre-Rompsay) et ce, pour éviter tous désagréments de vues plongeantes sur les jardins et vue sur les pavillons ; prévoir la plantation d'arbres adultes pour briser les éventuelles vues ou des brises vues sur les cotés de balcon plongeant sur les pavillons pour éviter toute invectives des habitants d'immeuble comme cela a pu être le cas ; pas de fenêtre donnant sur les jardins et les des pavillons</p> <p>Hauteur limitée à 8 mètres pour permettre un ensoleillement des jardins et luminosité à l'intérieur des pavillons ; PROTEGEONS les zones pavillonnaires et leur habitants</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 68 | Anonyme | <p>Bonjour, je suis contre la construction de bâtiments au delà de 8 mètres de hauteur, cela fait 2 étages. C'est bien suffisant. Cela permet aux petites maisons de continuer à profiter de l'ensoleillement, de ne pas avoir trop de nuisances sonores.</p> <p>Merci de garder un environnement à taille humaine dans notre quartier St Eloi.</p> <p>Bien à vous</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 67 | BEAUSSIER | <p>J'ai choisi d'habiter dans une zone de La Rochelle, où étaient privilégiées les constructions individuelles, accolées au cimetière historique de Saint-Eloi.</p> <p>La densification souhaitée par les responsables élus locaux a déjà largement contribué à transformer ce quartier...</p> <p>Les transformations du Bd. Sautel contribuent à rendre difficile le stationnement des véhicules...</p> <p>Je demande que les taux d'occupation des sols soient réduits ainsi que les hauteurs en les limitant à 11 mètres</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 66 | Bergeron | <p>Je souhaite l'abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi (inférieure 10 mètres)</p> <p>Il est déjà très compliqué de garer et de circuler dans le quartier très fréquenté</p> <p>Merci</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------|---|---------------------|
| 65 | HESBERT | <p>24 juin 2025 Deuxième modification de droit commun du PLUi de la CdA de La Rochelle</p> <p>Dépôt d'observations</p> <p>Jean Hesbert Vice - président du Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut</p> <p>Malgré le signalement répété de l'anomalie du mode de calcul découlant de l'inclusion d'items de bonifications se rapportant à la plantation d'arbres nouveaux pour être pris positivement dans le calcul du coefficient de biotope, la formulation de la Règle de calcul qui se perpétue donc par-delà les PLUi successifs.</p> <p>Le Lexique et le Règlement sont en totale contradiction.</p> <p>Pourtant cette rédaction met en danger les pétitionnaires de permis de construire,. De plus, les tiers peuvent en faire leur choux-gras pour combattre la légalité du permis de construire délivrés.</p> <p>Tous les Règlements de Plans d'urbanisme qu'ils soient intercommunaux ou métropolitains, d'une part ne font pas appel à une telle bonification d'arbres pour déterminer la surface éco-aménageable (PLUM de Nantes ne parle que, page 43, des arbres existants et conservés en ne retenant que la surface du houppier pondérée à 1,2 et ne conduit pas à la démagogie du PLUi de La Rochelle), ou bien la formulent d'une manière qui ne donne pas la possibilité pour les promoteurs de gonfler artificiellement la surface éco-aménageable et de ce fait se révéler en apparente conformité avec le pourcentage requis pour satisfaire au coefficient de biotope.</p> <p>Dijon par exemple retient pour les arbres un facteur numérique de 0,02 par arbre planté (soit 0,1 pour 5 arbres), alors que La Rochelle retient un facteur d'équivalence surfacique de 10 m² par arbre planté pondéré par exemple à 1,1 procurant une bonification de surface de 11 m².</p> <p>De quels arbres parle-t-on dans le Règlement du PLUi de La Rochelle ?</p> <p>Les arbres de petit développement décrits dans le lexique qui sont des sujets pouvant atteindre 4 à 8 mètres à l'âge adulte ne sont même pas pris en compte pour le calcul du coefficient de biotope. Mais on a dans le type 2 du calcul du coefficient de biotope de La Rochelle : Nouveaux arbres plantés en pleine terre – sans critère de dimension et là c'est inadmissible) procurant 10 m² avec un coefficient pondérateur de</p> | Règlement |
| 64 | Anonyme | <p>Les immeubles de 14 mètres dans le quartier de Saint-Éloi est une aberration totale. Ce quartier subit déjà une énorme densification avec tous les nouveaux immeubles implantés... Il serait souhaitable de foutre un peu la paix à ce quartier afin de préserver le côté pavillonnaire... Les immeubles de plus de 3 étages sont à proscrire absolument !</p> <p>Merci</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 63 | Coquoin | <p>Je souhaite que dans mon quartier de Saint Eloi, qui reste principalement pavillonnaire, la hauteur des constructions soient limitées au grand maximum à 14 mètres.</p> | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------|--|------------------------------|
| 62 | HESBERT | <p>24 juin 2025 Deuxième modification de droit commun du PLUi de la CdA de La Rochelle</p> <p>Dépôt d'observations</p> <p>Jean Hesbert Vice - président du Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut</p> <p>Malgré le signalement répété de l'anomalie du mode de calcul découlant de l'inclusion d'items de bonifications se rapportant à la plantation d'arbres nouveaux pour être pris positivement dans le calcul du coefficient de biotope, les services responsables de la conception et de l'évolution du PLUi n'ont en rien modifié la formulation de la Règle de calcul qui se perpétue donc par-delà les PLUi successifs.</p> <p>Le Lexique et le Règlement sont en totale contradiction.</p> <p>Pourtant cette rédaction met en danger les pétitionnaires de permis de construire, lesquels pourraient se retourner contre la CdA en invoquant une erreur manifeste de conception de la Règle, en somme une faute professionnelle. De plus, les tiers peuvent en faire leur choux-gras pour combattre la légalité du permis de construire délivrés.</p> <p>Tous les Règlements de Plans d'urbanisme qu'ils soient intercommunaux ou métropolitains, d'une part ne font pas appel à une telle bonification d'arbres pour déterminer la surface éco-aménageable (PLUM de Nantes ne parle que, page 43, des arbres existants et conservés en ne retenant que la surface du houppier pondérée à 1,2 et ne conduit pas à la démagogie du PLUi de La Rochelle), ou bien la formulent d'une manière qui ne donne pas la possibilité pour les promoteurs de gonfler artificiellement la surface éco-aménageable et de ce fait se révéler en apparence conformité avec le pourcentage requis pour satisfaire au coefficient de biotope.</p> <p>Dijon par exemple retient pour les arbres un facteur numérique de 0,02 par arbre planté (soit 0,1 pour 5 arbres), alors que La Rochelle retient un facteur d'équivalence surfacique de 10 m² par arbre planté pondéré par exemple à 1,1 procurant une bonification de surface de 11 m².</p> <p>De quels arbres parle-t-on dans le Règlement du PLUi de La Rochelle ?</p> <p>Les arbres de petit développement décrits dans le lexique qui sont des sujets pouvant atteindre 4 à 8 mètres à l'âge adulte ne sont même pas pris en compte pour le calcul du coefficient de biotope.</p> | Règlement |
| 61 | Anonyme | De plus en plus d'immeubles sont construits dans mon quartier, cela le dénature profondément dans une zone pavillonnaire proche du centre historique de la ville... Je demande à ce que la hauteur des bâtiments soit réduite à 11 m, ce qui est déjà bien supérieur à une maison d'habitation classique | OAP-LR-10 Sautel |
| 60 | chi | Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier. | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 59 | lei | Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier. | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 58 | DELEPIERRE | <p>La hauteur des constructions d'immeubles actuels et à venir dans ma zone pavillonnaire est bien trop importante, 8m me paraîtraient le plus adapté. En effet il existe désormais beaucoup d'appartements ayant une vue plongeante sur notre jardin, ce qui met en péril le maintien de notre intimité, et qui plus est le droit à l'ensoleillement.</p> <p>merci pour votre écoute et compréhension.</p> <p>Cordialement, Nicolas DELEPIERRE</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-----------------------|--|------------------------------|
| 57 | Gyselink | <p>Monsieur le Président de la Commission, je m'associe à cette demande de l'Association Beauregard Sautel demain :</p> <p>Les demandes de l'Association Beauregard-Sautel-Demain concernant l'OAP prévue sur le Boulevard Sautel n'ont pas changées depuis les enquêtes de 2019 et 2023 (163 pétitions déposées).</p> <p>Nous vous demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de limiter les hauteurs des futurs bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 du côté des maisons individuelles existantes afin de limiter les vis-à-vis et les ombres dommageables. • plus d'îlots de verdure et de fraîcheur, ce qui manque cruellement dans ce quartier, et moins de bétonisation donc moins d'emprise au sol des constructions. • que le patrimoine existant (ancien relai de poste – façade remarquable Renault – maison de l'Octroi – quartier identitaire des Moulins Mozay-Diligent-D'amour...) soit respecté. • un effort et une cohérence architecturale ainsi qu'un équilibre esthétique sur les futures constructions et une modération de la densification prévue. <p>Nous sommes en 2025 et le Boulevard Sautel est toujours classé en UU5+, la hauteur des immeubles fait toujours débat !!!</p> <p>A quoi servent les concertations s'il n'y a pas d'écoute, le futur projet Quartet est en R+4 côté Sautel et R+3 du côté des habitations, une aberration, même si le promoteur a fait un effort sur l'esthétisme, les hauteurs sont toujours trop importantes.</p> <p>Des modifications de sécurité ont été apportées sur le Boulevard Sautel, elles étaient à l'essai jusqu'en 2025. Des scénarios ont été envisagés afin de repenser ce boulevard pour un nouvel environnement plus pratique et plus agréable concernant la place des différentes mobilités, la sécurité, une présence végétale plus qualitative. Qu'en est-il du projet définitif ?</p> <p><u>Association BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN</u></p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 56 | LA POSTE-IMMOBILIER | <p>Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi - Emplacement réservé sur ma parcelle</p> | Emplacement Réservé |
| 55 | COQUEMONT ANNE SOPHIE | <p>Madame, Monsieur</p> <p>Je soussignée Anne Sophie COQUEMONT propriétaire 3 rue de baillac 17138 PUILBOREAU déclare m'opposer au reclassement en UV 4 de la zone rue de Baillac / rue de Beauséjour a Puilboreau.</p> <p>En effet la rue de baillac est une rue extrement passante du centre de Puilboreau la modification du PLU augmentera considérablement la densité de notre population mais pose également une vrai question de sécurité sur une rue étroite ou se croise les bus, les voitures, les vélos avec des trottoirs très peu large.</p> <p>La sécurité est mise en jeu quotidiennement avec une faible visibilité lorsque nous devons quitter notre logement avec notre voiture ou nous devons empiéter sur la piste cyclable et la rue de Baillac.La limitation de vitesse a 30 KM/H étant peu respectée.</p> <p>Cette modification du PLU dégraderait notre quartier et les nuisances sonores liées aux passages des véhicules.</p> <p>En espérant que ma requête pourra être prise en compte.</p> <p>Je reste a votre dispoition.</p> <p>Cordialement</p> <p>Anne Sophie COQUEMONT</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 54 | LOUET BERTIN | <p>Nous avons plaisir à vivre dans ce quartier st Eloi qui ressemblait plutôt à un village. Or, nous voyons chaque mois un nouvel immeuble très haut se construire au détriment de maisons individuelles ou d'espaces libres. Les promoteurs font ce qu'ils veulent sans aucune restriction et surtout construisent des ensembles d'immeubles très laids, inhumains, fissurables, non entretenus, supprimant les trottoirs et les arbres. Ce ne sont que couloirs de béton désormais, immeubles avec des vis à vis, rues envahies de voitures, déjections canines, et j'en passe. ceux qui enviaient les rochelais ont désormais changé d'avis.</p> <p>Laurence</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 53 | Terris | <p>Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier.</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 52 | Chansigaud | <p>Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4 car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier. Merci</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 51 | Anonyme | <p>Bonjour, je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier de Puilboreau.</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 50 | Bayle | <p>Rochelaise depuis 2001, j'ai choisi d'habiter St Eloi car il y régnait l'esprit « village » avec beaucoup de Verdure le long du Canal de Romsay, on vivait en famille dans chaque jardin sans que des fenêtres d'immeubles surplombent nos espaces de vie, notre intimité était respectée ainsi que notre droit au soleil. Les pavillons sont construits sur des zones de maraîchage où il y avait des fermes avec beaucoup d'arbres fruitiers car la nappe phréatique qui va jusqu'à St Rogatien affleure sous ces constructions où l'eau peut remonter dans les caves ou les garages mêmes semi enterrés . Les immeubles qui ont poussé comme des champignons ne respectent pas la nature des sols argileux et les parkings en sous sols sont régulièrement inondés et que dire des méthodes de construction qui fragilisent et fissures les pavillons proches des chantiers? Ces immeubles seront-ils aussi solides et résistants que les pavillons qui sont plus légers et n'ont pas des fondations importantes car ils étaient souvent de plein pieds? Avec ces nouveaux logements la densification crée de nouveaux problèmes stationnement, circulation donc pollution, conflits de voisinage, plus de difficultés de déplacement, sans oublier les personnes âgées et ou à mobilité réduite qui sont de plus en plus isolées dans ces grands ensembles, toutes ces causes me permettent de refuser les constructions de plus de 8 mètres de hauteur, gardons des zones pavillonnaires aussi pour lutter contre le réchauffement de la planète que la bétonisation facilite.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 49 | CLÉMENCEAU | <p>Je m'oppose au projet de modification n°2 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi), pour les raisons indiquées dans le document joint.</p> | Divers |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|------------|--|------------------------------|
| 48 | Montier | <p>Prévenir l'entassement et préserver la qualité de vie : Limiter la hauteur des bâtiments et la densification permet d'éviter une concentration excessive de population dans le quartier. Cela réduit les problèmes d'entassement, favorise un cadre de vie plus agréable et respecte l'intimité des habitants.</p> <p>Réduire les nuisances sonores :</p> <p>Des constructions moins denses et moins hautes diminuent les sources de bruit liées à une forte population ou à des activités concentrées. Cela garantit un environnement plus calme, essentiel pour le bien-être des résidents.</p> <p>Fluidifier la circulation :</p> <p>Une densification excessive entraîne une augmentation du trafic automobile, causant embouteillages et pollution. En limitant la densité, on réduit la pression sur les infrastructures routières et on favorise une mobilité plus fluide.</p> <p>Créer des îlots de fraîcheur et des zones vertes :</p> <p>Le quartier manque cruellement d'espaces verts. Intégrer des îlots de fraîcheur (parcs, arbres, plans d'eau) et des zones végétalisées permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains, d'améliorer la qualité de l'air et d'offrir des espaces de détente pour les habitants.</p> <p>Promouvoir un urbanisme durable et équilibré :</p> <p>Un urbanisme maîtrisé, avec des bâtiments de hauteur modérée et des espaces verts abondants, favorise un équilibre entre développement et respect de l'environnement. Cela répond aux attentes des citoyens pour un cadre de vie sain et durable.</p> <p>En conclusion, limiter la hauteur des bâtiments et la densification, tout en intégrant des îlots de fraîcheur et des zones vertes, est essentiel pour préserver la qualité de vie, réduire les nuisances et créer un quartier agréable, durable et respectueux de ses habitants.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 47 | DURIVALT | <p>Nous sommes arrivés à La Rochelle depuis 2006. Nous sommes surpris de la densification urbaine au détriment des lotissements pavillonnaires qui contribuent aussi à lutter contre le réchauffement climatique. Malgré nos observations lors des précédentes EP, nous réitérons notre demande de limiter les hauteurs constructibles, en zone UM1 à R+1, soit 8 m pour respecter leur intimité et maintenir un minimum d'ensoleillement.</p> | OAP-LR-10 Sautel |
| 46 | coleen chi | <p>Bonjour,</p> <p>Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier.</p> <p>Cordialement, Chi Coleen</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 45 | Anonyme | <p>Bonjour,</p> <p>Je suis contre la modification du plan d'urbanisme de la zone de UV2 en UV4 pour le projet OAP-PB-08 sur la commune de PUILBOREAU.</p> | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |
| 44 | HESBERT | <p>Un plan d'urbanisme est la formalisation et la projection d'un devenir. Il s'inscrit dans une perspective de moyen (3 à 5 ans) ou de long terme (10 ans). Cette planification sert aux acteurs économiques à concevoir leur propre stratégie.</p> <p>Or que constate-t-on à La Rochelle : après le POS et le PLU, - Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 4 mars 2021 - une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n° 1, une modification de droit commun n° 1 et une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - une modification simplifiée n°2, une mise en compatibilité par déclaration de projet n° 3 et une mise à jour n° 4 le 19 décembre 2024.</p> <p>Et maintenant modification de droit commun n°2 de 2025.</p> <p>En 5 ans, le nombre de modification est effarant.</p> <p>Si ces documents se complétaient, la difficulté pour le public de s'y retrouver serait légère.</p> <p>Mais tout dépend de la date à laquelle le PC a été déposé et délivré. Des annexes explicatives peuvent ne pas être reprises. Des détails peuvent passer inaperçus.</p> <p>Au-delà de ces tracés, c'est l'illustration éclatante que La Rochelle remet en question en permanence ses prévisions et qu'elle conduit sa politique immobilière à vau-l'eau, pas nécessairement en accord avec d'autres documents qui s'imposent à elle pour écrire le PLUi : Le SCOT ou la ZPPAUP qu'elle cherche à soumettre au PLUi alors que ce devrait être le contraire.</p> <p>De toutes façons, à la Ville de La Rochelle, nos référents de quartier ne peuvent répondre aux questions posées, puisque le transfert de compétences urbanisme a été confié à la CdA où c'est un élu non-rochelais qui préside.</p> | Divers |
| 43 | Anonyme | <p>Plus d'immeubles avec Plus de 2 étages sur le boulevard Sautel nous voulons préserver les espaces verts ainsi que de réinstaller des corbeilles de rue dans le quartier de beaugard</p> | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|--------------------------|--|---------------------|
| 42 | HESBERT | Sensible au fait que des ateliers de travail se soit déroulés avec l'Ordre des architectes et la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), débouchant sur une présentation de la modification n° 2 du PLUi à destination des professionnels de l'aménagement le mardi 20 mai 2025, MAIS rien de tel n' a été organisé à destination des Comités de quartier qui sont forcés à chaque modification simplifiée ou de droit commun de répéter leurs demandes: hauteurs des maisons élancées dans la zone UM1, disparition de l'OAP LR 07 avec ce fantastique projet qui fait disparaître la moitié du parc Alsace-Gare, décaissement du boulevard Joffre, suppression de l'accès au Pont de Tasdon depuis la gare (là est prouvé le fait que l'ex-maire veut sa disparition), une rue de la Gare pour aller se perdre à l'Encan, une cité de 1200 ou 1500 logements dont certains sont conçus pour 10 étages - les émergences- Pauvre municipalité qui instruit les services de la CdA de valider ce projet dans le PLUi de 2019. | Divers |
| 41 | | Je porte ma parole à l'association Beauregard Sautel Demain ;afin que le boulevard Sautel ne devienne pas un mur immeuble en hauteur sur toute sa longueur et sans espace vert . | OAP-LR-10 Sautel |
| 40 | BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN | Monsieur le Président de la Commission, Les demandes de l'Association Beauregard-Sautel-Demain concernant l'OAP prévue sur le Boulevard Sautel n'ont pas changées depuis les enquêtes de 2019 et 2023 (163 pétitions déposées). Nous vous demandons : <ul style="list-style-type: none"> • de limiter les hauteurs des futurs bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 du côté des maisons individuelles existantes afin de limiter les vis-à-vis et les ombres dommageables. • plus d'îlots de verdure et de fraîcheur, ce qui manque cruellement dans ce quartier, et moins de bétonisation donc moins d'emprise au sol des constructions. • que le patrimoine existant (ancien relai de poste – façade remarquable Renault – maison de l'Octroi – quartier identitaire des Moulins Mozay-Diligent-D'amour...) soit respecté. •un effort et une cohérence architecturale ainsi qu'un équilibre esthétique sur les futures constructions et une modération de la densification prévue. Nous sommes en 2025 et le Boulevard Sautel est toujours classé en UU5+, la hauteur des immeubles fait toujours débat !!! A quoi servent les concertations s'il n'y a pas d'écoute, le futur projet Quartet est en R+4 côté Sautel et R+3 du côté des habitations, une aberration, même si le promoteur a fait un effort sur l'esthétisme, les hauteurs sont toujours trop importantes. Des modifications de sécurité ont été apportées sur le Boulevard Sautel, elles étaient à l'essai jusqu'en 2025. Des scénarios ont été envisagés afin de repenser ce boulevard pour un nouvel environnement plus pratique et plus agréable concernant la place des différentes mobilités, la sécurité, une présence végétale plus qualitative. Qu'en est-il du projet définitif ? Association BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN | OAP-LR-10 Sautel |
| 39 | BRIAUD | Riverain du Boulevard Sautel coté Beauregard, les requêtes sont encore et toujours les mêmes depuis 2019 !! (enquêtes en 2019 et en 2023) . * Limiter la hauteur des bâtiments sur le boulevard particulièrement à l'arrière R+1 ou R+2 maxi (suivant l'emplacement) pour limiter l'impact des vis à vis et les ombres dommageables pour les maisons mitoyennes existantes . * Favoriser les îlots de verdure / avoir une cohérence architecturale par rapport à l'existant pour une entrée de ville agréable. * Limiter la densification du boulevard. * Consulter les riverains directs des projets immobiliers à venir et surtout respecter leurs demandes et remarques !!! | OAP-LR-10 Sautel |
| 38 | Lassalle | notre quartier où se trouve ma résidence principale acquise en 1999.se trouvait dans un quartier pavillonnaire , c'est pour ces raisons que j'ai choisi cet environnement depuis quelques années "les bétonneurs "séviennent en remplaçant abusivement les maisons individuelles par de nombreux immeubles sans doute "les pots de vin " sont juteux .la hauteur des nouvelles constructions doivent absolument être sérieusement réglementées et respectées construire des logements a outrance est néfaste à l'équilibre du savoir vivre ensemble j'ai un avis défavorable aux projets de construction où il serait autorisé d' augmenter la hauteur abusivement | OAP-LR-10 Sautel |
| 37 | Anonyme | Quasiment tous ces documents rédigés surement par des technocrates avec des mots alambiqués sont incompréhensibles pour la majorité d'entre nous. Ont nous parle de végétalisation, de maîtrise des ressources en eaux , du réchauffement climatique...Pour se rendre compte de la manière dont cela est appliquée à La Rochelle il suffit de se rendre sur le parvis de la gare, de voir les travaux refait 2 fois en 2 ans le long du canal de Rompsay et de l'avenue du cimetiere. Contruire c'est bien mais si c'est pour des résidences secondaires ... aucun interet. Il faut également préserver les quartiers pavillonnaires qui appaise le tumulte de la ville. En ce qui concerne le dieu vélo il va falloir aussi de calmer et discipliner les cyclistes mais aussi les conducterus d'engins électriques qui font n'importe quoi et ne respecte pas le code de la route. | Divers |
| 36 | Anonyme | Le projet des résidences "Quartet et Tempo" prévu au 119 boulevard Sautel dans les mois à venir n'a pas respecté les demandes des riverains directs sur la hauteur des bâtiments .. 3 étages coté rue du moulin de la Mozay avec vis à vis sur les habitations déjà existantes et mitoyennes. Limiter les hauteurs à R+1 ou R+2 maxi suivant les situations ...A quoi sert de consulter les riverains car aucune écoute de l'urbanisme !!!! | OAP-LR-10 Sautel |
| 35 | Laville | Bonjour, Depuis au moins 10 ans, le quartier de St Eloi subit une profonde mutation avec de très nombreux programmes immobiliers (surtout le long du canal de Rompsay) ce qui génère de nombreuses nuisances, bruit, problèmes de circulation et de stationnement, absence de commerces de proximité et d'offres de soins. Ce quartier reste composé aux 3/4 de maisons individuelles de plein pied ou avec 1 étage. Afin de ne pas aggraver la situation et de préserver la qualité de vie dans le quartier, il convient de préserver les zones pavillonnaires de programmes immobiliers en limitant les hauteurs constructibles à R+1, soit 8m ce qui correspond aux habitations existantes. De plus, cela permettra aux habitants de garder leur ensoleillement et leur intimité dans leurs jardins. | OAP-LR-10 Sautel |

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|---------|--|---------------------|
| 34 | Anonyme | <p>Bonjour,</p> <p>Je souhaite attirer votre attention sur l'application du coefficient de biotope dans les projets de maisons individuelles, et en particulier sur les surfaces végétalisées prévues dans les patios.</p> <p>Il me semble qu'une clarification supplémentaire serait utile sur ce point. Certains projets intègrent, pour satisfaire au coefficient de biotope, des surfaces enherbées ou des plantations d'arbres à l'intérieur de patios complètement enclavés. Or, dans la pratique, ces aménagements posent plusieurs questions.</p> <p>D'une part, il paraît peu réaliste d'imaginer l'entretien régulier d'un gazon dans un patio uniquement accessible depuis une pièce de vie ou une chambre. Qui ferait passer une tondeuse par sa chambre pour aller tondre un carré de pelouse intérieurement cloisonné ? D'autre part, la plantation d'un arbre dans un patio de 2 x 2 m, peu ensoleillé et entièrement entouré de fondations, semble très compromise à long terme, tant pour le développement de l'arbre que pour sa viabilité.</p> <p>Je comprends bien l'intérêt des patios pour apporter de la lumière ou créer des respirations dans les constructions, mais il me semble incohérent de considérer de telles surfaces comme contribuant pleinement au coefficient de biotope. Leur réalisation effective, leur entretien et la croissance végétale qu'elles permettent sont très incertains.</p> <p>Je propose donc que les patios en pleine terre ne soient ne puissent être comptabilisés dans les surfaces pleine terre, sauf à démontrer leur accessibilité et leur faisabilité réelle. À l'inverse, il pourrait être plus logique d'autoriser dans ces espaces la réalisation de surfaces semi-perméables (type terrasses)</p> | Règlement |
| 33 | Anonyme | <p>Bonjour,</p> <p>À la lecture du règlement du PLUi, je m'interroge sur la mise en œuvre concrète des toitures végétalisées sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle.</p> <p>En effet, j'ai pu constater, sur plusieurs opérations de construction d'immeubles collectifs, la réalisation de toitures dites "végétalisées" qui, une fois achevées, semblent très éloignées de ce que l'on peut légitimement attendre d'une toiture réellement végétalisée. Il s'agit souvent de simples couvertures recouvertes de substrat, mais sans véritable végétation développée, voire sans aucune trace de plantations visibles.</p> <p>En consultant le règlement, je note que la notion de toiture végétalisée est principalement encadrée par la définition du substrat et sa profondeur, telle que précisée dans le lexique. Toutefois, aucun article du règlement ne semble clairement imposer que la toiture soit effectivement plantée (végétaux couvre-sols, herbes, arbustes, voire micro-arbres selon les cas).</p> <p>À ce titre, il me semble que le règlement est trop vague et insuffisamment prescriptif. Une toiture végétalisée ne devrait pas se limiter à l'installation d'un substrat mais inclure une réelle obligation de végétalisation du toit, avec des objectifs de couverture végétale minimale, de diversité des plantations ou de densité.</p> <p>Je suggère donc qu'une modification du règlement soit envisagée pour mieux encadrer cette exigence et éviter les dérives ou les interprétations minimalistes qui vont à l'encontre de l'objectif environnemental initial.</p> | Règlement |
| 32 | GERVAIS | <p>Conséquences et risques du règlement UX en A.</p> <p>Lors des derniers COPIL PLUi, foncier et des comités de gestion immobilière et foncière, j'ai alerté sur la qualification en UX des zonages concernant des silos agricoles et leur foncier pratiquement tous situés dans le zonage A.</p> <p>A la suite à l'arrêt de l'utilisation de son site, une coopérative a cédé terrain et bâtiment à une entreprise (projet de box).</p> <p>Le classement en UX ne peut interdire cet usage.</p> <p>Les conséquences peuvent être lourdes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les activités artisanales, industrielles voir de certains commerces pourraient s'implanter en pleine zone agricole. - les difficultés des opérateurs agricoles les poussent à valoriser leurs fonciers, - quid du recyclage de cet immobilier cédé en général en l'état - ce type de foncier est fortement recherché par les entreprises de TP pour du stockage de tous matériaux, plus grave ces entreprises visent aussi des acquisitions (au prix fort rapport au prix agricole) du A en mitoyenneté pour « étaler » leur surface de stockage de remblais : pas de construction, pas de bâtiment, on passe sous le radar. - plus grave, une partie de ces sites n'est desservie que par des voies communales, qui peuvent supporter un trafic saisonnier limité à la capacité des silos, mais pas des transports réguliers d'engins de chantier. - j'alerte aussi sur l'impact direct sur la biodiversité et le mitage et la dégradation évidente du paysage <p>Il est impératif de préciser par une appellation UX complétée par une autre lettre, "a" par exemple, et un règlement ne permettant pas de possibilités contraires à tous les objectifs que nous recherchons dans notre règlement d'urbanisme.</p> | Zonage |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-------------------|--|---------------------|
| 31 | Anonyme | L'abaissement de la hauteur des immeuble à 8m/11m est une évidence. Saint-Eloi est historiquement un quartier de pavillons. Depuis une dizaine d'année, les résidence à quatre, cinq ou six étages sont légion et transforment des rues entières. Il en est ainsi du quartier des musiciens, de la rue des Sauniers, de la rue Maurice Ravel ou encore de la rue de Périgny (et j'en passe...). Celles-ci sont enlaidies par des immeubles démesurés qui nuisent à la quiétude des habitants. Cette politique immobilière doit être adaptée aux besoins des habitants et non des promoteurs. | OAP-LR-10 Sautel |
| 30 | | qu est devenu l esprit village et le confort du quartier Saint ELOI ? Tout nouveau: tout beau Dans 10, 20 ans, ce quartier ressemblera à la banlieue parisienne désolant | OAP-LR-10 Sautel |
| 29 | Méneret | Bonjour, le Boulevard Sautel a été très voir trop construit ceci dans des styles qui n'ont aucune harmonie et à des hauteurs qui l'assombrissent et dans lequel le vent s'engouffre. Le Canal de La Rochelle/Rompsay avec toutes ces constructions est devenu triste et impersonnel, il a beaucoup perdu de son charme. Notre ville mériterait d'être plus respectée en terme d'urbanisation, trop d'immeuble à des hauteurs aberrantes ne correspond pas au style de notre région. Cordialement | OAP-LR-10 Sautel |
| 28 | Anonyme | Ce projet de modification envisage à nouveau une densification de l'habitat, en surdensifiant particulièrement les zones déjà urbanisées de la Rochelle. Bien que des précautions soient conseillées concernant notamment les vis à vis entre nouvelles constructions et habitat existant, toutes les nuisances - et risques - de la concentration de population ne paraissent pas précisément anticipées : limitation de l'ensoleillement des parcelles ; stationnement aléatoire ; adaptation du dimensionnement des services publics (écoles?) ; développement des pollutions sonores...et autres ...etc. Ce qui est surprenant, c'est la taille des logements projetés (OAP Sautel) : T2 ou T3, pour accueillir -vraiment?- des familles dans du logement social, ou plutôt des résidents touristiques en AirBNB ? Pourrait-on aussi ajouter dans les documents consultables en ligne la carte nationale des prévisions de submersion marine dans les quelques décennies à venir ? | Densification |
| 27 | Anonyme | Nous souhaiterions voir la hauteur des constructions en zone pavillonnaire limité à 11m. En effet l'écart entre les pavillons et les immeubles ne doit pas être trop grand pour l'esthétique du quartier, et pour éviter de vues plongeants sur les jardins des pavillons. | OAP-LR-10 Sautel |
| 26 | THOUVENIN-SOUCHAL | Bonjour, Nouvelle habitante rue Debussy proche du canal de Rompsay, je suis surprise de constater la bétonisation aux abords du canal, alors que la ville peine déjà à absorber toute la population à laquelle s'ajoutent les touristes. Il serait souhaitable que la hauteur des constructions ne dépasse pas une dizaine de mètres au faitage. Respectons l'identité d'une ville où il fait encore bon vivre... | OAP-LR-10 Sautel |
| 25 | Gaudin | Le quartier Saint-Eloi est avant tout une zone pavillonnaire et je souhaite fortement que cela le reste. Il est important de limiter la hauteur des nouvelles constructions à 10 mètres pour éviter des immeubles trop imposants qui dénatureront le quartier. De même il est important de respecter l'intimité des jardins et leur ensoleillement. | OAP-LR-10 Sautel |
| 24 | Papy | Garder une hauteur de bâtiments collectifs homogènes, maximum 2 étages, afin de ne pas perturber la vie des pavillonnaires situés à côté (fenêtres sans vue directe chez les voisins, immeubles pas trop près les uns des autres pour éviter les vues plongeantes et garder la possibilité d'ensoleillement). Enfin, prévoir suffisamment de places de stationnement ! | OAP-LR-10 Sautel |
| 23 | Pellerin Julie | Nous travaillons actuellement pour développer un programme de logement sur l'OAP spatialisée de Nieul sur mer - Le Clos du Nalbret 2. Dans le but de trouver un équilibre financier pour la réalisation de cette opération, nous avons besoin d'augmenter la densité de logement sur l'OAP à 30 logements et non 20. D'autre part, nous avons besoin de développer un nombre de logements en LLI (logement locatif intermédiaire) sur ce projet en complément des logements LLS (sociaux). Nous aurions donc besoin de revoir la répartition, dans la partie "mixité fonctionnelle et sociale", et de ne plus être sur 100% de logements locatifs sociaux, mais d'intégrer 20% de logements en locatif intermédiaire. soit 80% de logements locatifs sociaux et 20% de logements locatifs intermédiaires. Tout ceci dans le but de pouvoir faire aboutir ce projet de création de logement dont la ville de Nieul sur Mer a besoin. | OAP |
| 22 | Anonyme | la limitation des constructions à 11 mètres de hauteur me parait aller de soit ,sans vue plongeante sur les jardins contigus et pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles attenantes . Il faut garder son aspect au quartier . | OAP-LR-10 Sautel |
| 21 | TRISTRAM | Veiller à limiter la hauteur des futures constructions dans les zones pavillonnaires, à 8 ou 11m maximum (et non de 14m comme actuellement), pas de vue plongeante sur les jardins des pavillons à proximité, maintien de l'intimité et du droit à l'ensoleillement... | OAP-LR-10 Sautel |
| 20 | Catherine-duchem | Les résidences de plus de 3 étages nuisent à l'unité du quartier pavillonnaire : pas d'intimité, visuellement hétérogène. Dénaturent le caractère typique des rues des quartiers de la Rochelle. | OAP-LR-10 Sautel |
| 19 | Anonyme | Pas de construction nouvelle dans le quartier de Saint Eloi ,le quartier est devenu bruyant de jour comme de nuit . | OAP-LR-10 Sautel |
| 18 | blot | limiter la hauteur à 8 ou 11m maximum (et non de 14m actuellement), pas de vue plongeante sur les jardins des pavillons à proximité, maintien de l'intimité et du droit à l'ensoleillement... | OAP-LR-10 Sautel |
| 17 | Anonyme | La hauteur des nouveaux bâtiments de Saint Eloi devraient être limitée à 8 mètres car malgré la politique du toujours plus haut cela n'a pas résolu le problème du logement pour les rochelais. Cela ne sert qu'aux investisseurs et autres propriétaires de RBNB. Les logements sont vacants ou occupés temporairement par des loueurs qui viennent à 2 ou 3 voitures pour rentabiliser la location et de ce fait se garent dans des rues déjà saturées à cause de la zone payante du centre ville. Vous voulez une ville "apaisée" ce n'est pas en créant des logements verticaux que vous allez atteindre vos objectifs. En effet, ce mode d'habitat créé des tensions entres voisins, nuisances sonores, olfactives, problèmes d'accès et manque de stationnement dans les résidences elles mêmes et dans les rues adjacentes. Il est temps de revenir à un habitat raisonné. Le nombre d'habitants de la Rochelle ne pourra jamais atteindre celui de Bordeaux ou de de Nantes sauf à y annexer des communes et y mettre des transports très très bas. | OAP-LR-10 Sautel |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|---------|-----------------------------|--|------------------------------|
| 16 | Lorillou | Une limitation à huit (8) mètres de la hauteur de construction des bâtiments en zones pavillonnaires devrait être la norme à respecter. | OAP-LR-10 Sautel |
| 15 | Lombard | Etant habitante du quartier jouxtant le boulevard Sautel, j'espère que vous modifierez le PLUI en requalifiant en UV1 la zone actuellement en UU1, zone partant de la maison Basque (2 bd Sautel) au 21 (actuellement pizzeria fermée). Les futures constructions de cette bande doivent être pensées en harmonisation avec le quartier des maisons Castors et leurs jardins se trouvant juste derrière. Les nouvelles constructions des logements sur le boulevard ne sont pas harmonisées entre elles et avec les quartiers St Eloi et Beauregard. Il serait intéressant que les élus écoutent les électeurs. | OAP-LR-10 Sautel |
| 14 | UPAEL | Monsieur le Président de la Commission d'enquête, À la suite de notre consultation à Clavette du dossier soumis en enquête publique, et après vérification du dossier disponible en ligne, voici les observations que l'association UPAEL sur le projet de modification n°2 du PLUi : | Zonage |
| 13 | Anonyme | je souhaiterais que l'arbre situé au 4 rue de la vallée à lagord, un cèdre du liban de belle taille et en bon état, soit protégé dans le PLUI, il apporte un plus dans cette rue tres minerale. merci | Règlement |
| 12 | CAVELIER | Bonjour, Le quartier ST ELOI a subi une explosion de constructions d'immeubles dont la hauteur atteint 5 étages pour un trop grand nombre. L'identité de ce quartier doit être préservé en limitant la hauteur des futurs immeubles à 11 m maximum et permettre ainsi à cette zone pavillonnaire de bénéficier de l'ensoleillement et de l'intimité nécessaire | OAP-LR-10 Sautel |
| 11 | Anonyme | Bonjour. J'habite dans une zone pavillonnaire, cité des fleurs à La Rochelle. Je souhaite que la hauteurs des futures constructions ne soit pas autorisée à 14m mais à 11m maximum afin que l'identité de ce secteur soit conservé et que l'on bénéficie toujours de l'intimité dont nous jouissons, ainsi que le droit à l'ensoleillement. Pas de constructions plongeantes sur les jardins des pavillons | OAP-LR-10 Sautel |
| 10 | Giboulet | Bonjour, Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), du Boulevard A. SAUTEL l'augmentation de 20% du droit à construire sur les hauteurs et l'emprise au sol est trop importante, et plus particulièrement à l'extrémité ouest de la zone. Les maisons de particuliers dont je fait parti sont impactées de manière trop significative si une telle mesure est validée. L'important étant certes de réaménager ce territoire mais de manière cohérente avec l'existant qui est déjà bien organisé. La hauteur à un étage paraît adaptée ainsi que l'organisation d'espaces collectifs (jeux d'enfant/ parking vélo/ futur point de collecte déchets) En tous cas, merci à vous de demander nos avis via cette plateforme qui je l'espère reflétera au mieux les attentes de chacun et l'amélioration de l'entrée de ville Rochelaise. | OAP-LR-10 Sautel |
| 9 | Hebras | Je suis d'accord pour voir l'architecture du Boulevard Sautel et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de La Rochelle, à condition de respecter le patrimoine pittoresque existant, jardins familiaux, maison de l'Octrois et le quartier identitaire des Castors et de garder une cohérence esthétique entre les futures constructions et celles existantes.Limiter les hauteurs à R+1 à l'arrière des maisons mitoyennes existantes. Tenir compte du dénivelé des sols entre les maisons, limiter l'impact des vis à vis qui doit respecter l'intimité des jardins, limiter la projection d'ombres dommageables sur le voisinage et conserver et favoriser des îlots de verdure (et non la destruction). | OAP-LR-10 Sautel |
| 8 | Village Beauregard Ste Anne | L'association Village Beauregard Ste Anne et ses adhérents demandent une modification et une requalification du zonage d'une partie du boulevard Sautel, partant du numéro 1 (maison Basque) jusqu'au numéro 21 (actuellement pizzeria). Cette bande est actuellement en UU1 et nous demandons une requalification en UV1 afin que la hauteur des futures constructions s'harmonisent avec les maisons des castors mitoyennes avec leurs jardins. Conserver cet îlot de verdure situé à l'intérieur du triangle formé par les habitations. | OAP-LR-10 Sautel |
| 7 | Anonyme | Bonjour, Veuillez trouver dans le fichier joint nos remarques concernant la mise à jour du PLUi. Cordialement, M et Mme Gréau | Règlement |
| 6 | Gréau | Bonjour, Nos remarques dans le fichier joint. Merci, Cordialement, | Doublon RD07 |
| 5 | Lelievre | Je suis riveraine de plusieurs parcelles sur lesquelles existe le projet Bâillac Beauséjour (40 logements, habitat R+1 R+2, maison de santé ?). La réalisation d'un tel projet nuirait à mon intimité, et anéantirait mon ensoleillement. Mon bien immobilier en serait fortement dévalué et ma qualité de vie considérablement impacté. La quiétude du quartier le serait également.Certes de nouveaux logements doivent être construits mais dans le respect des habitations déjà existantes, ainsi que dans le respect de l'environnement (arrachage de nombreux arbres cinquantenaires voire plus).De plus s'engager dans la Rue Beauséjour à heure de pointe est déjà compliquée, autant de densification en plein de coeur de ville ne ferait que rajouter à cette difficulté déjà existante. | OAP-PB-08 Baillac Puilboreau |

Modification N°2 PLUi La Rochelle - Registre Dématérialisé

| Num Obs | Nom | Observations | Thème de classement |
|------------|---------------------|--|------------------------|
| 4 | Briaud | <p>Bonjour,</p> <p>Je ne suis pas d'accord avec le Projet de modification de droit commun no 2 du PLUi car il prévoit de déclasser ma parcelle cadastrée section ZB 45 (fief des Jarries 17140 Lagord) de 1AU0 à A (Agricole), lui faisant perdre ainsi un facteur 10 sur sa valeur marchande, sachant en outre, que nous sommes désormais vendeurs de cette parcelle.</p> <p>Cette position a déjà été signifiée par mail le 16 Avril dernier à M Gwenael STENOUE à la CDA/Direction Stratégie Foncière et à M Antoine GRAU, Maire de Lagord.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir me faire savoir la suite que vous voudrez bien donner à cette réclamation.</p> <p>Cordialement</p> <p>Ph Briaud 0618305098</p> | Zonage |
| 3 | CHOPIN | <p>Faute de bus suffisants (malgré l'évolution attendue), faute de bornes de recharge pour véhicules électriques, faute de VAE Yelo, faute de YeloMobile, et, au regard du retard pris dans la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de l'Agglo, il m'apparaît dommageable de ne pas avoir utilisé de l'outil "emplacement réservé" pour faciliter l'accession au foncier nécessaire à la réalisation des axes structurants communautaires. Ceci est notamment valable sur les communes ultra-périphériques de l'Agglo où les infrastructures cyclables sont demandées et nécessaires pour conduire le territoire vers la neutralité carbone.</p> <p>Je tiens aussi à signaler aux services et aux élus en charge de la planification de la particularité du hameau des Touches (G11 sur le plan de repérage : https://www.registredemat.fr/js/pdfjs/web/viewer.html?file=https://www.registredemat.fr/modification2-plui/gdv-42832).</p> <p>Situé sur la commune de Saint-Médard-d'Aunis, celui-ci est compris pour moitié en zone A. Malgré la présence de 4 exploitations agricoles sur cette partie du bourg, les habitations résidentielles y restent majoritaires en surface et en nombre. Je trouve que cette affectation en zone agricole sur une telle surface est susceptible de nuire à l'intérêt agricole, puisqu'elle fausse les statistiques (ces zones A ne sont pas des zones cultivées, ni des bâtiments d'exploitation).</p> <p>De plus, je demande à ce que les services juridiques en vérifient la légalité au regard des jurisprudences récentes et notamment de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 435178 du 24 novembre 2021. Dans cette décision, le Conseil d'Etat recadre le recours au zonage agricole, pour l'envisager un peu plus strictement. Ainsi, le classement en zone agricole de hameaux habités, bien qu'entourés de vastes plaines agricoles, est susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.</p> | Mobilités |
| 2 | DELTENRE | <p>Bonjour,</p> <p>Il serait utile de retirer du PLUi les haies de séparation des parcelles qui sont déjà construites : leur utilité pour délimiter les parcelles ayant disparu ; cela faciliterait leur remplacement.</p> | Divers |
| 1 | SCI ABCD de Bonfils | <p>Bonjour</p> <p>dans le cadre de OAP-LR-12</p> | Zonage |

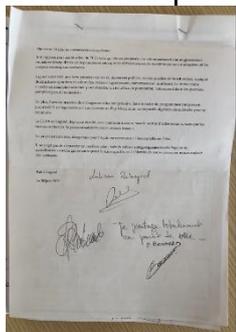
Enquête Publique Modification N°2 PLU La Rochelle et Modification du zonage d'Assainissement

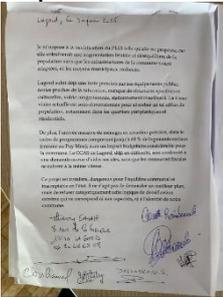
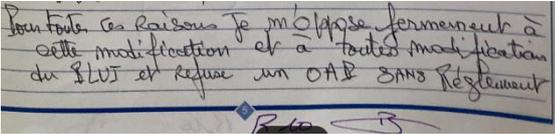
Synthèse des observations déposées sur les Registres Papiers (RP) et courriers enregistrés (LE)

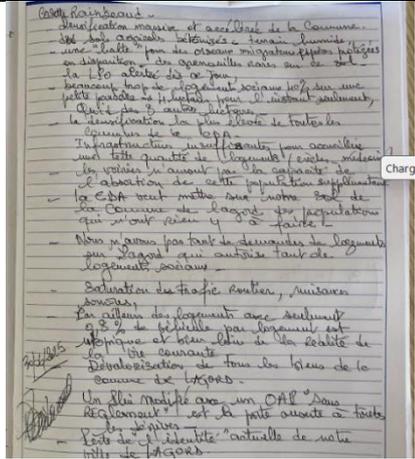
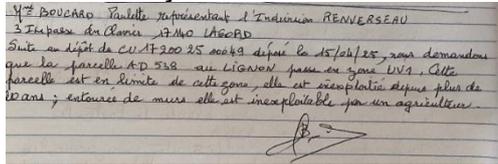
| Commune | N° Obs | Synthèse de l'observation | Thème |
|-----------|---------|--|-------------|
| CdA | RP01 | / | / |
| Angoulins | RP02-01 | Mme BIRAUD et Mme LATREUILLE-BLANCHARD habitent au lieu-dit Chanolet sur la commune de Dompierre-sur-mer : Viennent signaler ce qui leur semble être « une erreur de transcription » concernant le zonage du secteur sur lequel elles sont propriétaires : UD2 , limitant la possibilité de construire. Ce secteur était en Zone UL2 avant la précédente modification de 2023. Elles font remarquer <u>une incohérence</u> entre l'amont et l'aval du secteur tous 2 en Zone UL2 <u>Cette observation concerne la commune de DOMPIERRE-SUR-MER</u> | Zonage |
| Aytré | RP03-01 | Association Aytré Nord (Mme LOZI). Demande d'informations et observations concernant l'OAP AT-08 « La Petite Courbe » : <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le nombre de logements : maxi 150 • Augmenter le nombre d'accès pour les véhicules au secteur concerné (2 semblent insuffisants) ; ne pourrait-on pas envisager une 3^{ème} entrée plus près de l'avenue Simone Veil. | OAP Habitat |
| | RP03-02 | Projet de futur dépôt bus dans la rue des Cottes Mailles Madame LOZI souhaite connaître la véritable destination du site (Simple stationnement des bus, stationnement et bureaux, entretien des véhicules ?) | Divers |
| | RP03-03 | M.RICHARD habitant Thairé <u>Cette observation concerne la commune de THAIRÉ</u> Monsieur RICHARD souhaite signaler qu'une parcelle lui appartenant (F 526) qui était constructible avant 2023 ne l'est plus depuis cette date alors que les parcelles entourant la sienne le sont toujours. | Zonage |
| | RP03-04 | Mme SAGNIER habitant Aytré : s'informer du futur projet immobilier prévu sur la parcelle cadastrale AI273 proche du chemin de Ronflac (parcelle 138- sa propriété) ; Souhaiterait que le zonage puisse évoluer pour limiter la hauteur de construction. | OAP Habitat |
| | RP03-04 | SCI Les Chênes Verts Aytrésiens M. BOUMET OAP-AT-09 ZI Cottes Mailles 1-Conteste le blocage de nos terrains par le Préfet sous réserve foncière de l'hypothétique Hôpital 2-Conteste le règlement graphique de l'OAP et son règlement écrit : en particulier le pourcentage social imposé qui paraît déséquilibré 3-Conteste l'objet de l'OAP alors que les quartiers Nord manquent de services et commerces. Demande une OAP plus générale et moins restrictive. | |

| | | | |
|---------------|---------|---|-----------|
| | | <p>Des possibilités de phasages plus petits Plus d'habitats groupés de ville avec cours et jardins</p> <p>Une mixité fonctionnelle serait bien venue sur l'ensemble des quartiers (habitations / Services et commerces)</p> <p>L'accès au centre-ville est très difficile compte tenu de la voie ferrée, le peu d'accès va augmenter les flux routiers qui sont déjà saturés.</p> <p>Cette OAP est faite de façon arbitraire par un architecte qui a imposé ses plans (pas de règles déontologiques).</p> <p>Nous pensons que le PADD n'est pas adapté à une bonne vision de l'avenir d'Aytré et en particulier au devenir des quartiers actuels.</p> <p>Le pourcentage de logement sociaux est trop important pour Aytré qui en a déjà beaucoup.</p> | |
| Bourgneuf | RP04 | / | / |
| Châtelailлон | RP05-01 | Mme CHENIER Catherine représentant Mr CHENIER domicilié à Châtelailлон : demande d'information concernant le futur lotissement des Jardins Nord et Sud étant propriétaires de parcelles intégrées à ce futur lotissement. | |
| | RP05-02 | M. DENIS (Terre de liens) venu s'informer sur le zonage du Parc situé près du casino suite à des rumeurs de travaux. | / |
| Clavette | RP06 | / | / |
| | RP06-01 | M. DEFIENNE (commune Ste SOULLE) est venu s'informer de l'éventuelle modification de zonage de la zone A <u>du secteur de Cheusse</u> en zonage As ou At : pas de réponse dans les documents du dossier | / |
| | RP06-02 | Famille CHOGER / CLOETTE : venue prendre connaissance du dossier d'EP pour l'OAP <i>CL05 (Fief des Hôpitaux)</i> et du périmètre du captage « Les Mortiers » | / |
| | RP06-03 | <p>M. Decause : demande d'informations sur l'OAP <i>CL05 (Fief des Hôpitaux)</i> ; émet plusieurs remarques sur les incidences de la création de ce futur projet</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 120 maisons = 240 voitures : les accès actuels sont déjà difficiles ▪ Quid de la capacité des canalisations pour l'AEP (Alimentation en eau) ? ▪ Priorité aux dents creuses ? ▪ Est-il prévu des REUT ? (Réutilisation des eaux usées traitées) | / |
| Croix Chapeau | RP07 | / | / |
| Dompierre | RP08-01 | M. JUTTEREAU, Mme BOULERME. Demandent la réintroduction des parcelles ZO n°158, 157 et 156 en zone constructible UD3. | Mobilités |

| | | | |
|----------|--------------------|---|-----------|
| | RP08-02 | Mme NIZET (2 rue grâce par hasard Saint-Xandre). Elle demande que sa parcelle en ZB n°63 de 5000 m2 redevienne constructible, à défaut au moins la partie de 3500 m2 longeant le chemin vicinal. | Mobilités |
| | RP08-03 | Mme SABOURAUD (2 moulin Pariau 17139 Dompierre). Demande le déclassement EBC de la haie entre la vélodyssée et la partie nord du futur parc urbain afin de créer 4 à 5 passages de 2 à 3 mètres permettant aux habitants du bourg de rejoindre piste piétonne qui longe le canal. | Règlement |
| | RP08-04 | Mme MUREAU (20 rue des vergers les Brandes à Dompierre). Renouvelle sa demande de classement en linéaire remarquable la haie de thuyas entourant les parcelles n°31 et 53. Elle demande aussi que les arbres sur les parcelles n°48, 50, 52 et 53 soient reconnus comme en éléments remarquables. | Règlement |
| | RP08-05 RP08-06 | Passage CAPRES-AUNIS et Nature Environnement 17 | / |
| | RP08-07 | M. Pouponot (parcelles 69, 70 et 72), Mme Biraud (parcelles 154 et 155), M. et Mme Greau (parcelle BB 80) Mme Latreuille (parcelles BB S74 et 79). Leurs terrains suite au nouveau PLUi sont passés d'un classement UL2 en UD2 et se trouvent enclavés dans une zone UL2 sans qu'ils en aient été informés. Ils demandent à avoir un échange avec la mairie | Zonage |
| Esnandes | RP09 | / | / |
| Lagord | RP10 | | |
| | RP10-01 | <p>RP10 - 01 : Thème Règlement ou divers Monsieur BUEE Jean-Jacques – Président de ACPA17 demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La prise en compte des nuisances sonores sur l'ensemble de la commune et l'agglomération (Routiers et Avions) ✓ Une analyse effective des nuisances sonores <p>Nota : Mr Buee a produit 2 documents</p> <div style="text-align: center;">  </div> | Divers |
| | RP10-02 | <p>RP10 - 02 : Thème Règlement ou divers Monsieur Penisson demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Une analyse et la mesure des impacts de la circulation et du bruit | Divers |

| | | | |
|--|------------|--|-------------------|
| | | Et signale une nuisance visuelle sur l'habitat sur une hauteur trop importante R+2 et R+3 | |
| | RP10-03 | RP10 - 03 : Thème Règlement ou OAP Monsieur Martin Hervé signale : Une sous-estimation des places de stationnement dans les opérations programmées | Mobilités |
| | RP10-04 | RP10 - 04 : Thème OAP Monsieur BARREAUD représentant l'association « Agissons pour LAGORD » dépose un document joint au RP Ce document liste les principales conséquences liées à l'OAP « Puy Mou » Il indique « un manque de détail et de transparence de cette OAP sans règlement » L'association précise « Nous exigeons une étude hydrogéologique et environnementale approfondie de la zone de l'OAP Puy Mou avant toute décision d'urbanisation » en invoquant le principe de précaution. | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-04-01 | RP10 - 04 : Thème OAP Madame COLLARD Monsieur COLLARD JP Précisent : « le projet PUY MOU est trop gigantesque sur une petite surface » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-05 | RP10 - 05 : Thème OAP Monsieur P. Eustache Remercie pour la « réunion d'information » cf note remarques jointe  | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-06 | RP10 - 06 : Thème OAP Monsieur BRULEY « D'accord avec le contenu de la note fournie par l'association « Agissons pour LAGORD » » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-07 | RP10 - 07 : Thème OAP Madame Claire NICOLAS « opposée au projet OAP Puy Mou » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-08 | RP10 - 08 : Thème OAP Monsieur G. JOANNON | OAP-LG-02 Puy Mou |

| | | | |
|--|---------|---|-------------------|
| | | « pourquoi envisager 500 logementsavec du stationnement insuffisant » | |
| | RP10-09 | RP10 - 09 : Thème OAP Madame E. JOANNON « beaucoup de manquements dans le projet » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-10 | RP10 - 10 : Thème OAP Mr Thierry SAYAH dépose un document dans le RP  « Opposition au PLUien raison d'une augmentation brutale et déséquilibrée de la population » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-11 | RP10 - 11 : Thème OAP Madame ou Monsieur X « le PLUi2 va apporter plus de nuisances que le PLUi1 , 500 logements sur une petite surface..... » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-12 | RP10 - 12 : Thème OAP Madame ou Monsieur Dallançons Confirme et adhère au courrier de la pétition « le PLUi2 va apporter plus de nuisances que le PLUi1 , 500 logements sur une petite surface..... » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-13 | RP10 - 13 : Thème OAP Madame Marie-Claude ROUX « Je m'oppose au projet de 500 logements au Puy Mou » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-14 | RP10 - 14 : Thème OAP Madame ou Monsieur C. DUHAMEL «Je m'oppose au projet de 500 logements au Puy Mou » | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-15 | RP10 - 15: Thème OAP Madame Cosette RAINBEAUD liste une série de remarques qui conduisent à la conclusion suivante :  « Les remarques : | OAP-LG-02 Puy Mou |

| | | | |
|----------|---------|---|-------------------|
| | |  | |
| | RP10-16 | <p>RP10 - 16: Thème « Procédures – demande de CU » Madame BOUCARD a déposé un CU 1720025 le 15 avril 2025 sans réponse à la date du 30 juin</p>  | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP10-17 | <p>RP10 - 17: Thème OAP Madame ou Monsieur Y</p> <p>« Je m'oppose fermement à ce projet d'urbaniste avec une densification massive »</p> | OAP-LG-02 Puy Mou |
| La Jarne | RP11-01 | <p>Mme PASQUIER</p> <p>Souhaite que les parcelles Z6 et Z7 GIVRAND en limite de zone urbaine puissent passer en zone constructibles.</p> | Zonage |
| | RP11-02 | <p>M. ALVERE - 75 rue du chay Angoulins ZD60 75 rue du chay Angoulins</p> <p>Complément d'information en relation avec l'observation RD206.</p> <p>Concerne une parcelle située sur Angoulins.</p> <p>Confronté à une interdiction de construire au regard de la limite de la loi littoral touchant sa parcelle, fait état de 2 permis de construire accordés aux propriétaires proches dont les parcelles présentent normalement les mêmes restrictions.</p> <p>M. ALVERE souhaite bénéficier des mêmes règles que ces propriétaires pour réaliser son projet de construction (10m construit à l'intérieur du périmètre de la Loi Littoral).</p> <p>M. ALVERE souhaite un traitement égalitaire et demande un déclassement du périmètre de la Loi Littoral d'une partie de 20m de long sur sa parcelle afin de réaliser son projet individuel de construction.</p> | Zonage |
| | RP11-03 | <p>M. BAYET – Domaine de RONFLAC – La Jarne C380 et C382</p> <p>Ces 2 parcelles présentent les caractéristiques leur permettant de prétendre à un classement UV2 au titre de</p> | Zonage |

| | | | |
|-----------------|---------|--|-------------------|
| | | <p>l'intitulé « Hameaux de l'agglomération ». Le Domaine de RONFLC correspond à un noyau bâti structuré, ancien, entouré d'espaces agricoles ou naturels et doté d'accès routier.</p> <p>Le document d'urbanisme prévoit en effet que certains hameaux, à condition d'être cohérents dans leur organisation, desservis raisonnablement et déjà partiellement bâtis, puissent faire l'objet d'une urbanisation modérée et encadrée. Le Domaine de Ronflac répond pleinement à ces critères.</p> <p>Dans la logique de respecter un développement harmonieux du hameau M.</p> <p>Bayet demande que ses parcelles C380 et C382 acutellement en zonage A puisse être classées en UV2.</p> | |
| La Jarrie | RP12-01 | <p>Thème OAP Mme ROUANET M. LABROUSSE : ont remis un document de 3 pages annexé au RP regroupant l'ensemble des observations (9) liées à l'OAP IJ 04 « Zone Moulin Million ». Leur document est très bien organisé et clair. Ils ne sont pas opposés au futur projet mais souhaitent être associés à la réflexion.</p> <p>Parmi les observations on notera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Souhait de limitation de hauteur des futurs logements à proximité de leur propriété ; • Déplacer l'espace d'usage collectif pour limiter les potentielles nuisances de bruit, d'odeurs en cas de conteneurs à déchets dans cette zone • Renforcer la mise en œuvre d'aménagements paysagers entre la zone d'habitat actuelle et la future zone de l'OAP • De baisser la densité de logements | OAP Habitat |
| La Rochelle | RP13-01 | Observation de la SCI ABCD de Bonfils | Zonage |
| | RP13-02 | <p>SCI Antioche inscrite au RC 491134888 Saintes. Propriétaire d'une maison de 40 m² 6 bis rue d'Antioche, cadastrée BD413. Il souhaite augmenter la surface habitable de 12 mètres carrés. Mais le classement de la parcelle en UX1 ne le permet pas. Il demande le classement de sa parcelle en UM1, qui est limitrophe de sa parcelle. Il suffirait de déplacer la limite de secteur de quelques mètres.</p> | Zonage |
| Concerne LAGORD | RP13-03 | <p>Madame Cosette RAINBEAUD Est venue déposer « 62 courriers collectifs remis à titre personnel » pour les membres de l'association « Agissons pour Lagord »</p> <p>Cette pétition concerne l'OAP LG-02 – Puy Mou Madame RAINBEAUD signale avoir envoyé un courrier avec AR concernant la même pétition</p> | OAP-LG-02 Puy Mou |
| | RP13-04 | <p>Madame et Monsieur HAMAYON Remettent un document signé rattaché au RP demandant que la zone comprise entre le Boulevard Sautel, l'avenue Léopold Robinet et la rue basse de Saint Eloi soit classée UU1</p> <p>Ils signalent que la construction de l'Îlot Robinet constituait un motif d'inquiétude.</p> | |

| | | | |
|-------------|------------|---|-------------|
| L'Houmeau | RP14-01 | Il est demandé de remettre à l'ordre du jour l'existence d'une piste cyclable derrière la maison existante de « cœur de bœuf ». il demande aussi que soit confirmé que les maisons construites resteront en RDC pour toutes les maisons déjà construites | Mobilités |
| Marsilly | RP15 | / | / |
| Montroy | RP16-01-01 | Mme COTTEREAU-GONZALES Mairie de Montroy OAP-MO-01 Chemin de la Ville - La partie actuellement fléchée en 2AU ne sera peut-être pas urbanisable dans un avenir proche car les propriétaires ne sont pas vendeur aujourd'hui. Aussi, je demande à modifier les accès voirie de la zone 1AU afin de rendre cet hectare aménageable indépendamment des 2 hectares restants. | OAP Habitat |
| | RP16-01-02 | - Concernant la zone UD2 : Les grandes parcelles (ex : route de Maisonneuve) pourraient être divisées afin de densifier. J'ai pu rencontrer des propriétaires qui ne veulent pas mener à bien leurs projets car l'autorisation à bâtir est trop restrictive. Pour cette raison je demande le passage en UV& des zones actuellement en UD2. Cette demande va dans le sens des objectifs de production de logements fixés par le PLH. | Zonage |
| | RP16-02 | M. et Mme BODET Parcelle ZB259 pour 1183m2 Demande à passer en zonage UD3 ou augmenter le CES pour le rendre équivalent à UD3 Projet d'agrandissement de maison | Zonage |
| Nieul / Mer | RP17-01 | M. et Mme FLEURET venus s'informer sur le reclassement en zone constructible d'une parcelle avec habitation dans le secteur du PAYAUD à la suite d'une réunion sur place avec les représentants de la mairie. | / |
| | RP17-02 | Mme VIAUD sollicite la révision de son terrain (No ZC 41 – d'environ 6000 m2) classé A situé en bordure immédiate d'une zone de pavillons. | Zonage |
| | RP17-03 | 10-07-2024 M. DERISSON SCI LE RETOUR Parcelle ZI124 37 av de La Rochelle Demande reclassement de la parcelle en zone AX actuellement en zone A Parcelle super U est passé de UL à Ux Echange avec la mairie infructueux renvoyé vers la CdA | Zonage |
| Périgny | RP18-01 | Mme BETIN Parcelles AH390 (zonage N et UL2) et AH445 (zonage N) Ces 2 parcelles situées à côté du ruisseau « La Moulinette » ne sont accessibles que par un chemin communal de 3m de large dans le prolongement de notre parcelle AH149. Nous nous engageons à céder une bande de terrain de notre parcelle AH149 afin de permettre l'élargissement du chemin existant de desserte des parcelles AH390 et 445 (ce principe a déjà été mis en œuvre par un aménagement comparable rue du Château de Villeneuve. | Zonage |

| | | | |
|---------------|---------|---|-------------------|
| | | En contrepartie nous sollicitons respectueusement que les parcelles AH390 et AH445 soient reclassées en zone urbaine constructible dans le cadre de la modification du PLU prévue pour 2028. | |
| | RP18-02 | 10/07/2025 Lettre Avocat Société Chantiers AMEL Zone Industrielle Périgny 8 rue Joseph Cugnot PERIGNY Parcelle AO6 à 14 Classée N / Nf Ces parcelles accueillent des installations à usage d'activité de type industriel Pont Roulant – Bassin mise à l'eau ⇒ Erreur de zonage ⇒ Demande la rectification du zonage de N => Ux | Zonage |
| Puilboreau | RP19-01 | OAP-PB-08 M. PURGINA Concerné par l'OAP | OAP-PB-08 Baillac |
| | RP19-02 | Mme Lelièvre – Puilboreau Sans commentaire | - |
| | RP19-03 | OAP-PB-08 Mme Gaillard 1 rue Beauséjour à Puilboreau. Elles déclarent ne pas avoir été informées du projet, à aucun moment de la procédure. Elles n'ont pas l'intention de vendre la propriété. Elles précisent que leur propriété est traversée d'est en ouest par un mur d'un mètre de large qui date de plusieurs décennies. | OAP-PB-08 Baillac |
| St Christophe | RP20-01 | Thème OAP. Observation de monsieur le maire Mr Philippe Chabrier. Afin de permettre l'implantation de commerces de proximité demandée par la population, il demande que le zonage de l'OAP-SM-CL-SC01-b soit modifié de 1AUX en 1AUXc. | OAP Habitat |
| St Médard | RP21 | / | / |
| St Rogatien | RP22-01 | M. GIVON, Mme BOULAIS - 6 rue de Dompierre 17220 Saint –Rogatien. 1) Ils demandent la mise en place d'un accès de voirie pour voiture avec un droit de passage à la nouvelle voirie qui sera créé dans le cadre de l'OAP SR01 pour éviter l'enclavement de leur parcelle AA26. 2) Ils demandent le retrait de leur parcelle en indivision de l'OAP SR01 afin qu'elle ne soit pas utilisée dans celle-ci. Ils précisent que cette parcelle est actuellement plantée d'arbres fruitiers de plus de 50 ans ; elle dessert également l'accès à 2 locaux de jardin et de remise. | OAP Habitat |
| | RP22-02 | M. ROBINET, parcelle 46-50-52-53 demande que la maison et les dépendances soient sorties de l'OAP-SR-01 car il envisage de vendre la grande parcelle jardin à Bouygues. | OAP Habitat |
| St Soulle | RP23-01 | M. BRILLANT Ch. Du Digolet St Soulle ZV190 et ZV191 – 2 Ch. Du Digolet Les 2 parcelles classées en zones A et Nf sont adossées à la limite urbaine UL2. Ces 2 parcelles sont, de longue date, prédestinées à être urbanisées. D'autre part la présence d'une haie protégée | Zonage |

| | | | |
|-----------|---------|---|----------------|
| | | présente en limite de ces parcelles présente un intérêt sanitaire qui permettrait d'isoler et séparer la zone de grand champ agricole de la zone urbaine Dans la perspective de permettre un développement urbain maîtrisé M. BRILLANT demande que les parcelles ZV190 et ZV191 soient intégrées à la zone UL2. | |
| St Vivien | RP24 | / | / |
| St Xandre | RP25-01 | M. LE GALL 20 rue des Pâtueux Nous demandons que le remarquable pin parasol présent sur notre propriété soit classé comme arbre remarquable. | Règlement |
| | RP25-02 | M. POURRSAUD J.C. Je suis persuadé que le projet d'assainissement sur la zone de « Trente Vents » est indispensable. | / |
| | RP25-03 | M. VOLLANT – propriétaire à Trente vents – serait-il possible que ma Parcelle ZB78 à « La Grace par Hasard » soit classée en zone constructible comme avant. | Zonage |
| | RP25-04 | M. VOLLANT – propriétaire à Trente vents Ma propriété est équipée d'une station d'épuration autonome et opérationnelle. Serai-je obligé de me raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement projeté. | Assainissement |
| | RP25-05 | Famille LARTIGUE-DUSSOULIER – Impasse des vignes Nous craignons que la densification apportée par le projet OAP-SX-03 impacte la quiétude du quartier résidentiel. Le quartier comporte déjà 4 immeubles. Nous nous opposons à la construction d'immeuble en limite de propriété de notre maison qui apportera des nuisances de voisinage et remarquons le manque d'espaces verts. | OAP Habitat |
| | RP25-06 | M. MARCEAU , Mme PASQUIER 34 bis rue de l'Océan – Parcelle 000AI0138 La partie de vie de notre propriété et la terrasse de maison est limitrophe et font face et donne directement à la zone de l'OAP-SX-07. D'autre part notre maison est enclavée sur les 3 autres côtés par les constructions existantes. 1-Nous demandons qu'une bande d'un minimum de 20m soit réservée à un espace vert et naturel afin d'avoir un retrait acceptable entre notre espace de vie et les futures habitations (pas de vis-à-vis avec notre terrasse, pas de construction à étage au niveau de notre terrasse. 2-Au vu des contraintes multiples et futurs désagréments (perte de valeur immobilière, perte de vue dégagée et paysagère, nuisances sonores...) nous demandons des dommages et intérêts d'un montant minimum de 50 000€. | OAP Habitat |
| | RP25-07 | M. GAUDUCHEAU – route de Dompierre Avons déjà fait part à la commune de nos inquiétudes des problèmes d'inondation rencontrés sur notre parcelle ZH671 lors des travaux d'assainissement effectués à l'Est ayant occasionnés d'important désordre sur notre parcelle. Rappelle que la topographie du terrain présente un fort dénivelé de 9m entre le lotissement (cote IGN25) et le virage au bas des Charrons (cote IGN 16) futur parking dans la partie Est. Notre parcelle se situe en bas d'une | OAP Habitat |

| | | | |
|--------------|---------|--|-------------|
| | | dépression en déversoir du relief marquée par une zone inondée en hiver (Nappe phréatique affleurante). L'artificialisation et imperméabilisation de la zone ne fera qu'aggraver la situation existante. Notre maison a été déclarée sinistrée en 2024 consécutivement aux dommages causés par des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse. Nous informons que les terrains situés à l'Est de l'OAP sont sujets à mouvements consécutifs au cycle annuel inondations/sécheresses. Notre inquiétude déjà signalée est que l'urbanisation future ait pour conséquence d'augmenter la quantité des eaux de ruissellement dont nous serons victimes. | |
| | RP25-08 | M.GUILLOU – route de Dompierre St Xandre. Propriété limitrophe à OAP-SX-03 Signale que son terrain est gorgé d'eau en hiver par forte pluie. Remontée nappe phréatique constatée. L'urbanisation liée à l'OAP va accroître ce phénomène. Je m'oppose à l'urbanisation derrière chez moi. | OAP Habitat |
| Salles / Mer | RP26-01 | M.Alexandre MARTINS : demande de modification de zonage d'un terrain en zone agricole (parcelle 000AW213 et 214) | Zonage |
| Thairé | RP27 | / | / |
| Vérines | RP28 | / | / |
| Yves | RP29-01 | M. CROISÉ commune de Yves : venu s'informer du nouveau zonage sur le secteur des 3 Canons. | / |

| Lettres | Synthèse de l'observation | Thème |
|--------------------------------|--|------------------------|
| LE01 | Doublon avec RP22-01 | |
| LE02 | M. BRIAUD Fief des Jarries LAGORD – Parcelle ZB45 | Zonage |
| LE03 | Doublon avec RD56 | Emplacement Réservé |
| LE04 | Doublon avec RD114 | Zonage |
| LE05 | M. et Mme ROY-CONSTANTIN Reprise de l'argumentaire de contestation relevant de l'opposition à l'OAP-LG-02 Puy Mou à Lagord. | OAP-LG-02 Puy Mou |
| 62 Lettres type pétition | 62 courriers collectifs remis à titre personnel » pour les membres de l'association « Agissons pour Lagord » en relation avec RP13-03. 62 Lettres relevant d'un même canevas déposé en permanence dans une même enveloppe relevant d'une formule type pétition. Reprise de l'argumentaire de contestation relevant de l'opposition à l'OAP-LG-02 Puy Mou à Lagord. | OAP-LG-02 Puy Mou |