

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

RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Président : Géralde BRAUD

Membres : Jean Yves CARON, Philippe KLETZEL

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	3
1.1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET	3
1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.3. CADRE JURIDIQUE	3
1.4. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	4
1.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
2. PROCEDURE EN AMONT DE L'ENQUÊTE	7
2.1. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLUI ET MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	7
2.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	7
2.3. LA CONCERTATION PREALABLE	8
3. LE DOSSIER D'ENQUÊTE	8
3.1. LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUI	9
3.2. LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	10
4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	10
4.1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	10
4.2. PHASE PREPARATOIRE	10
4.3. INFORMATION AU PUBLIC / PUBLICITE LEGALE	11
4.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
4.5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	13
5. LES OBSERVATIONS	13
5.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	13
5.2. DELIBERATIONS DES COMMUNES	14
5.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
5.4. OBSERVATIONS DU PROJET DE MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	18
5.5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	18

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle comprend 28 communes qui rassemblent environ 162000 habitants dont environ 75000 pour la seule commune de La Rochelle.

Avec 70 kilomètres de côtes et 9 communes sur 28 en bord de mer, à proximité des îles de ré, d'Oléron, d'Aix de Madame, l'agglomération profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique. Maritime, le territoire est aussi composé d'une part importante de terres agricoles (65 %) et de 10 % de marais, qui abritent une biodiversité remarquable.

La Communauté d'Agglomération demeure et continue de représenter un territoire extrêmement attractif. Cette attractivité est confrontée à un double défi :

- Une production actuelle de logements insuffisante ;
- Les prescriptions de la loi Climat et Résilience qui imposent de réduire de 50% la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) par rapport à celle observée sur les 10 années précédentes.

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'arrêté du 15 mai 2025 prescrit l'enquête publique unique comportant deux objets :

- La modification de droit commun n°2 du PLUi ;
- La modification du plan d'assainissement des eaux usées.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (PLUi) approuvé le 19 décembre 2019 a été modifié plusieurs fois via différents types de procédures. En juillet 2023, une première modification de droit commun a été approuvée portant à la fois sur le PLUi et sur le zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées. Par arrêté du 12 juillet 2024, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prescrit la modification de droit commun n°2 du PLUi de l'agglomération et du zonage d'assainissement des eaux usées.

1.3. CADRE JURIDIQUE

La présente enquête publique est diligentée en conformité avec les textes et documents ci-dessous mais aussi en application du code de l'environnement, du code général des collectivités territoriales et du code de l'urbanisme.

La procédure d'enquête publique relative aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (communément appelée « enquête environnementale ») est régie par les dispositions de la section 1, du chapitre III « Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement », du titre II « Information et participation des citoyens », du livre Ier « Dispositions communes », du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18 et articles R.123-1 à D.123-46-2).

La désignation des commissaires enquêteurs fait référence à la liste annuelle des commissaires enquêteurs et par la décision n°E25000062/86 du tribunal administratif de Poitiers en date du 1/02/2025 désignant la commission d'enquête.

1.3.1. CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme (contenu, effets, procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution ...) est régi par les dispositions du titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre Ier « Réglementation de l'urbanisme » du code de l'urbanisme (articles L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22).

Les articles L.153-19 et L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme règlementent la modification de droit commun des PLU.

Il est précisé qu'une modification de droit commun ne permet pas de réduire certains zonages (A et N) ou de supprimer des protections.

1.3.2. CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU PLAN D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Le cadre juridique de la modification du plan d'assainissement des eaux usées s'appuie sur le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2224-8 et L.2224-10.

1.4. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1.4.1. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLUi

Le projet de modification du PLUi a pour objectif d'adapter le document aux projets portés par l'agglomération de La Rochelle et ses communes, notamment :

- En ouvrant environ 8 ha de zones à l'urbanisation pour l'aménagement d'un projet d'intérêt communautaire à vocation résidentielle majoritairement ;
- En ouvrant environ 9 ha de zones à urbanisation pour le développement de nouveaux quartiers d'habitat dans les communes Clavette, La Jarrie, Puilboreau et Saint-Xandre ;
- En créant les OAP permettant d'encadrer l'aménagement de ces secteurs, soit 4 OAP ;
- En créant 5 nouvelles OAP (communes de Puilboreau, La Rochelle, Sainte Soule, Saint-Christophe, La Jarne),
- En modifiant 8 OAP (Dompierre-Sur-Mer OAP DP04, La Jarne OAP LJ03, Nieul-sur Mer OPA NL03, Saint-Rogotien OPA SR01, Saint-Xandre OAP SX01 et OAP SX03, L'Houmeau OAP LH01, Saint-Vivien OAP SV05) ;
- En supprimant 3 OAP sectorisées (1 OAP sur La Palice, et deux OAP sur la commune de Puilboreau) ;
- En modifiant le règlement graphique et notamment certains zonages en zone urbaine ou en zone agricole pour la création de STECAL ;
- En modifiant des dispositions du règlement écrit ;
- En modifiant les dispositions des OAP thématiques ;
- En modifiant le Plan d'Orientations et d'Actions (POA) et notamment la mise à jour ou la création de cartes de hubs du nouveau réseau de bus ;
- En ajoutant un échéancier prévisionnel d'ouverture de zones à urbaniser pour l'ensemble des zones à urbaniser.

1.4.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le projet vise à adapter le zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées aux secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation. Le projet concerne 4 communes :

- La Clavette étend la zone d'assainissement de 3 ha permettant d'accueillir environ 120 logements ;
- La Jarrie étend la zone d'assainissement de 3 ha permettant d'accueillir environ 130 logements ;
- Puilboreau étend la zone d'assainissement de 8 ha permettant d'accueillir 400 logements ;
- Saint-Xandre étend la zone d'assainissement de 3 ha permettant d'accueillir 60 logements.

1.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification n°2 a fait l'objet d'une évaluation environnementale de ses incidences sur l'environnement conformément (document 1.5) à l'avis de l'autorité environnementale en date du 19.06.2024 et à l'article R.1014-12 3° du code de l'urbanisme.

Les éléments présentés au sein de cette partie sont issus du rapport d'évaluation (document 1.5). Seules les modifications par rapport à la modification n°1 sont exposées.

1.5.1. ACTUALISATION DE L'ÉTAT DE L'ENVIRONNEMENT

La modification a permis d'ajouter de nouvelles données naturalistes qui sont venues compléter le volet biodiversité du PLUi. Ont également été ajoutés les secteurs identifiés pour la réalisation de mesures compensatoires relatives à plusieurs projets, les données mobilités, et pour finir l'actualisation des données liées à l'assainissement collectif.

Les tendances observées sont les suivantes :

- Une baisse des consommations de 20% par rapport à 2015 ;
- Un développement des énergies renouvelables ;
- Une réduction des émissions des gaz à effet de serre ;
- La qualité de l'air s'améliore mais de plus en plus de personnes ont été exposés au bruit sur La Rochelle.

De ces faits, la modification n°2 a fait émerger les nouveaux enjeux suivants :

- Préserver et partager la ressource en eau à long terme ;
- Protéger la population face aux aléas naturels ;
- Adapter l'aménagement pour garantir la qualité de vie ;
- Adapter la forme urbaine, la nature des matériaux ainsi que les composants sur les secteurs les plus urbanisés ;
- Intégrer la présence des nids de busards dans la démarche ERC du PLUi ;
- S'assurer de la prise en compte du PPBE sur la commune de La Rochelle.

1.5.2. MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Dans un premier temps, le territoire de la Communauté d'Agglomération dispose d'une disponibilité foncière importante pour faire face à une demande importante de logement. De plus, la présente modification affiche une consommation très maîtrisée des espaces NAF (37,5% du potentiel théorique -17 ha).

Dans un dernier temps, le faible taux de vacance des logements (1,7 %) ne constitue pas un gisement potentiel.

1.5.3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification intervient sur les zonages, le règlement, les OAP sectorielles et thématiques et les emplacements réservés :

- L'ouverture à l'urbanisation d'environ 17 hectares de zones 2 AU qui vont être reclassées en 1AU ou par une OAP sans règlement, encadrées par la création de 5 OAP en extension de la zone urbanisée ;
- De légères modifications du zonage relatives à des ajouts de STEACAL Av, Ax ;
- De légères modifications des 3 OAP thématiques ;
- La modification de 16 emplacements réservés (3 supprimés, 3 légèrement modifiés et 10 ajoutés) ;
- Plusieurs modifications du règlement écrit visant une meilleure compréhension et application de la règle ;
- La modification de 15 OAP spatialisées et la création de 6 ;
- La mise en place de nouvelles prescriptions pour protéger les boisements, haies et arbres en milieu urbain.

L'ensemble des modifications apportées aux OAP thématiques ne présente aucune incidence sur l'environnement.

Les modifications du règlement littéral que sont la meilleure compréhension et application de la règle et l'ajustement et l'amélioration de cette dernière tendent vers un développement plus durable. Ainsi la très grande majorité des modifications a une incidence positive sur l'environnement.

Les extensions en zone UD, les secteurs As et UU+ et Npa voient leur constructibilité légèrement augmenter, ce qui a pour corollaire la consommation d'espace non artificialisé en zone déjà artificialisé.

Deux autres modifications peuvent freiner l'ambition du déploiement de l'énergie solaire agrivoltaïque, mais sont en lien avec les récentes évolutions législatives en la matière (loi APER).

Concernant le paysage, la modification présente des incidences positives. Les modifications visent à améliorer l'approche qualitative des différents aménagements. De nouveaux éléments arborés sont protégés (18 arbres) et 2,5 km de linéaires de haies.

Excepté une très légère augmentation sur un secteur Av des droits à construire et la consommation d'environ 18 hectares de zones 2 AU et la création de nouveaux emplacements réservés en zone agricole, la modification n°2 induit des incidences positives sur le patrimoine naturel et la biodiversité, notamment en renforçant la préservation des éléments naturels à travers les OAP spatialisées. L'incidence négative sur le patrimoine naturel est in fine considérée comme faible à très faible.

Les enjeux liés à la ressource en eau sont faibles. Les infrastructures d'assainissement et la ressource en eau disponibles ne sont pas un facteur limitant pour l'accueil de la population supplémentaire projeté dans la modification n°2.

La modification est sans effet sur les pollutions et les nuisances.

Les incidences générales de la modification du PLUi sur l'énergie et les GES sont positives. La totalité des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation se localise à proximité du réseau Yelo, de transport en commun et de pistes cyclables.

Grace aux mesures mise en œuvre, les Orientations d'Aménagement présentent des incidences négatives faibles.

Les zones ouvertes à l'urbanisation présentent des incidences négatives faibles après l'application de mesures de réduction et d'évitement.

Concernant les OAP modifiées ou créées, hors zone AU, la quasi-totalité de ces dernières présentent soit des incidences nulles, faibles, voir positives. Seule l'OAP de Puy Mou présente une incidence considérée comme faible après l'application de mesures d'évitement.

Les emplacements réservés ajoutés ne présentent pas d'incidence notable, hormis l'impact de consommation d'espace engendré par la somme d'espace prise sur la zone agricole (4 ha) et naturelle (0,5 ha).

Aucune modification, présentant des incidences négatives, ne concerne les secteurs recouvrant les sites Natura 2000. Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation ne se localise sur un site Natura 2000.

1.5.4. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, VOIRE COMPENSER LES INCIDENCES

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de modification du PLUi pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

Thématique environnementale		Mesures
Consommation de l'espace		Réflexion argumentée sur les besoins en nouveaux logements (objectifs de population cohérent avec les tendances, identification des potentiels en réinvestissement de l'existant). Resserrement du développement urbain autour des pôles déjà existants et de l'unité urbaine centrale. Et réduction de la consommation d'espace au regard de la trajectoire décrite dans le PADD.
		Délimitation précise des nouveaux espaces qui seront nécessaires au développement du territoire à échéance du PLUi.
Paysage		Chaque OAP spatialisée a fait l'objet de prescriptions paysagères pour une meilleure intégration.
		La totalité des haies présentant un enjeu pour l'accueil de la faune a été identifiée dans les OAP sectorielles.
Air Energie Climat		La mise ne place de nombreux emplacements réservés dédiés aux cheminements doux et de normes de stationnement incluant les vélos cargo et favorisant la protection des vélos favorisent les déplacements doux, le report modal, donc concoure à l'effort généralisé de réduire les GES. 3200 m ² d'emplacements réservés supplémentaires pour création de pistes cyclables.

2. PROCEDURE EN AMONT DE L'ENQUÊTE

2.1. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLUi ET MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Par arrêté communautaire du 12/07/2025, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle engage la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de La Rochelle. A ce titre une demande de saisine au « cas par cas » au titre de l'évaluation environnementale est effectuée auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAé) Nouvelle Aquitaine.

Les délibérations de la séance du 17/10/2024 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle confirment l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'environ 17 ha de zones 2AU afin de répondre aux demandes de production de logement et notamment de logements sociaux définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) modifié en décembre 2022. Alors que la quasi-totalité des zones 1AU sont actuellement mobilisées, les ouvertures des zones 2AU constituent une nouvelle étape dans la déclinaison opérationnelle des objectifs annoncés par le PADD et notamment des projets dont l'urbanisation doit se réaliser à partir de 2025.

2.2. LE PROJET DE MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est de nature à adapter le zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées. A ces fins, la modification du zonage d'assainissement est menée sous le couvert d'une procédure unique rassemblant d'une part la modification de droit commun n°2 du PLUi et la mise à jour du plan de zonage d'assainissement des eaux usées du territoire.

2.3. LA CONCERTATION PREALABLE

2.3.1. Les différents moyens mis en œuvre

Les objectifs et modalités de la concertation sont arrêtés par la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle du 14/11/2024.

Les objectifs poursuivis par la phase de concertation doivent permettre la prise de connaissance des modifications aux habitants, associations locales et toute autre personne concernée par le projet.

La période de concertation est définie sur 2 mois. Elle s'est déroulée du 25/11/2024 au 31/01/2025 et s'est réalisée en parallèle de l'élaboration du projet de modification.

L'information au public a été réalisée aux moyens de différents supports. Le projet a été mis à disposition de tous sous sa forme numérique à partir du site internet de la Communauté d'Agglomération (sous ce format il a bénéficié de la mise à jour du projet en fonction de son avancement). Le projet a également été mis à la disposition du public sous sa forme papier au niveau des mairies des 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Le recueil des observations et propositions du public était organisé par la mise à disposition de 29 registres de concertation (1 au niveau du siège de la Communauté d'Agglomération et 28 autres répartis dans chacune des 28 mairies). Les observations pouvaient également être déposées par courrier ou par messagerie électronique auprès des services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

2.3.2. Réunions participatives, réunions publiques et information au public

Un communiqué de presse en date du 24/11/2025 a annoncé la tenue de la réunion publique, la mise en place de la concertation et de ses modalités. Cette parution a été portée dans divers journaux locaux, sur le site de la Communauté d'Agglomération, sur les réseaux sociaux (Facebook, X) et via la newsletter 121 de novembre 2024. Les communes ont commencé à communiquer ces informations dès le 15/11/2025. Un affichage de terrain au niveau des bâtiments de la Communauté d'Agglomération, dans les mairies et sur les bâtiments publics a également été réalisé.

La Communauté d'Agglomération a également ouvert sur son site internet un onglet dédié à la modification N°2 à partir du mois de novembre 2024.

Une réunion publique a été organisée le 25/11/2025 sur le site du « Cube » de Puilboreau. Elle a accueilli 110 personnes.

Deux réunions de travail ont eu lieu en novembre et janvier avec les professionnels de la construction. Elles sont venues conclure des rendez-vous d'échanges qui avaient débuté avant le début de la période de concertation.

Une foire aux questions a été mise en ligne sur le site de l'agglomération dès le 18/11/2024 afin de répondre aux principales questions posées par les citoyens.

2.3.3. Le bilan de la concertation

Durant la période de concertation, 27 contributions sont comptabilisées :

- 11 par messagerie électronique ;
- 3 courriers ;
- 13 écrites dans les registres papier dédiés à la concertation.

Chaque observation a fait l'objet d'une analyse en lien avec les communes concernées.

Ce bilan et les réponses faites sont joints au dossier d'enquête dans la partie « Pièces administratives ».

3. LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier présenté à l'enquête publique unique se présente sous la forme de 2 dossiers distincts.

- Un dossier relatif à la modification de droit commun n°2 du PLUi ;
- Un dossier relatif à la modification du plan de zonage d'assainissement des eaux usées.

3.1. LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUi

1. Notice explicative.....(78 pages)
Expose les justifications du projet de modification n°2 en relation avec le PADD, la réduction de consommation d'espace.
Présente les justifications des évolutions envisagées (OAP et Règlements écrit et graphique).
2. Rapport de présentation
 - Résumé non technique(20 pages)
 - Rapport environnemental(249 pages)
3. OAP Thématiques
 - OAP Mobilité(40 pages)
5 fiches dont 1 modifiée.
 - OAP Construire aujourd'hui(96 pages)
5 fiches dont 1 modifiée.
 - OAP Activités(44 pages)
26 fiches dont 2 modifiées.
4. OAP Spatialisées
 - OAP Habitat Partie 1(448 pages)
56 fiches OAP dont 8 modifiées et 4 nouvelles.
 - OAP Habitat Partie 2(446 pages)
57 fiches OAP dont 6 modifiées, 5 nouvelles et 1 supprimée
 - OAP Economies(126 pages)
15 fiches OAP non modifiées
2 fiches OAP supprimées
 - OAP Equipement(20 pages)
1 fiche OAP modifiée
 - OAP secteur d'aménagement(38 pages)
2 nouvelles fiches OAP
5. Règlement écrit
 - Règlement écrit(372 pages)
 - Règlement écrit – Annexes(296 pages)
Liste des emplacements réservés
Chartes architecturales communales
6. Règlement graphique
 - Plan de repérage au 2000^{ième} et 5000^{ième}(2 cartes)
 - Plan de zonage(112 plans)
 - Plan de stationnement(21 plans)
 - Secteurs à plan de masse(1 plan)
7. Pièces administratives (dont le bilan de la concertation). (52 pages)
Arrêté prescrivant la modification N°2 du PLUi (12/07/2024).
Délibération justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (17/10/2024).
Délibération définissant les objectifs et modalités de la concertation (14/11/2024).
Délibération prenant en compte l'avis de la MRAé de Nouvelle Aquitaine (14/11/2024).
Délibération tirant le bilan de la concertation (06/02/2025).
Tableau des observations enregistrées pendant la phase de concertation.

Un dossier d'enquête volumineux composé de 18 fascicules représentant 2500 pages et 157 plans.

3.2. LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

1. Note synthétique de présentation (4 pages).
Présente et situe sur les 4 communes les OAP Habitats bénéficiant de l'évolution du réseau d'assainissement.
2. Notice explicative (11 pages).
Présente les explications opérationnelles du raccordement du réseau d'assainissement aux 4 nouveaux secteurs.
3. Schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées (3 plans au 5^{ième}).

4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

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 ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Chacun des 3 membres de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public suivant le calendrier établi (Cf Chapitre 4.4 Déroulement de l'enquête) aux dates et lieux prescrits par l'arrêté communautaire d'organisation d'enquête.

4.1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En vue de procéder à l'enquête publique unique ayant pour objets 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, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, par la décision N°E25000062/86 désigne la commission d'enquête suivante :

- Président : Monsieur Géralde BRAUD ;
- Membres titulaires : Monsieur Jean-Yves CARON et Monsieur Philippe KLETZEL ;
- Membre suppléant : Madame Françoise MAUBERT.

4.2. PHASE PREPARATOIRE

Mardi 08/04/2025 – Prise de contact téléphonique avec Mme MONROUX du service des Etudes Urbaines de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Les premières modalités d'organisation sont définies et vont permettre un travail collaboratif du 8 au 25 mai débouchant sur la validation du planning des permanences et de l'arrêté d'organisation.

Mardi 15/04/2025 – Réunion de travail en visio avec la participation de la commission d'enquête et pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de M. HABBOUCHE (Directeur des Etudes Urbaines), Mme NASSIET (adjointe du Directeur et chef du projet PLUi) et Mme MONROUX (service des études urbaines attachée au projet de modification n°2 du PLUi). Cette réunion a permis à la commission d'enquête, dans un premier temps d'avoir une présentation sommaire du projet, et dans un second temps de fixer les modalités d'organisation et les attendus de chacun (affichage en mairie, mise en place des dossiers dans les mairies, ouverture du registre dématérialisé PUBLILEGAL, suivi des registres papiers, temps de remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse...).

Lundi 12/05/2023 – Préparation, numérotation et identification des 29 registres papiers par le président de la commission d'enquête.

4.3. INFORMATION AU PUBLIC / PUBLICITE LEGALE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a fait procéder à la publication de l'enquête publique dans la rubrique annonces légales des journaux :

- « Sud-Ouest » du 16/05/2025 ;
- « Le Littoral » du 16/05/20205.

Un rappel a été réalisé dans les mêmes journaux :

- « Sud-Ouest » du 06/06/2025 ;
- « Le Littoral » du 06/06/20205.

La publicité de l'enquête a également été faite :

- Sur la période d'au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- par voie d'affichage au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ainsi qu'au niveau de chacune des 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération. Un certificat d'affichage a été établi par chacun des 28 maires, certifiant que l'avis d'enquête publique a été publié par voie d'affichage dans leur commune respective en signifiant les dates de début et de fin d'affichage ;
- par moyen dématérialisé à partir du site internet de la Communauté d'Agglomération dans la rubrique « actualités » et relayé de façon diverse sur les sites des mairies.

Lors de leur présence aux permanences, les commissaires enquêteurs ont pu remarquer la présence de cet affichage au niveau des différentes mairies.

4.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête a débuté le mercredi 04/06/2025 à 9h00 et a été clôturée le vendredi 11/07/2025 à 17h00. Soit une durée de 38 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête pouvait être consulté :

- Sous sa forme papier au niveau des 28 mairies des communes membres de la Communauté d'Agglomération ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (accueil urbanisme), aux jours et horaires habituels d'ouverture au public ;
- Sous format numérique sur le site internet du Registre Dématérialisé PUBLILEGAL indépendant et spécifique à l'enquête publique à partir de l'adresse « <https://www.registredemat.fr/modification2-plui> » et accessible par lien depuis le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (<https://www.agglo-larochelle.fr/>) ;
- A partir d'un poste informatique mis gratuitement à disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (25 quai Maubec à La Rochelle, du lundi au vendredi de 9h à 12h30).

Les 29 registres des observations, paraphés par le président de la commission d'enquête ont été répartis dans les 28 mairies et au niveau du siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Ils sont restés à la disposition du public durant toute la période de l'enquête publique.

A la clôture de l'enquête, le vendredi 11/07/2025 à 17h00, les scans numériques des registres ont été réalisés au niveau des mairies et collectés par la Communauté d'Agglomération. Ils ont été remis à la commission d'enquête par mail le mardi 15/07/2025. A l'issue de leur collecte physique par la Communauté d'Agglomération, un contrôle de cohérence entre les registres papiers et les scans

réalisés à la clôture de l'enquête a été réalisé par le président de la commission d'enquête le 05/08/2025.

A l'initiative de la Communauté d'Agglomération une réunion a eu lieu le jeudi 01/07/2025 au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en présence du Président de la commission d'enquête, Mme NASSIET (adjointe du Directeur et chef du projet PLUi) et Mme MONROUX (service des études urbaines attachée au projet de modification n°2). Lors de cette rencontre Mme NASSIET a présenté et commenté les points apportés par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en réponse à l'avis déposé par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAé). Les informations présentées ont permis d'éclairer la commission d'enquête sur la prise en compte des remarques et questions portées dans l'avis de la MRAé.

Déroulement des permanences

Planification des permanences suivant l'arrêté communautaire d'organisation de l'enquête publique.

	Dates et horaires	Mairie d'accueil	Commissaire Enquêteur	Personnes reçues
1	Mercredi 04/06/2025 9h-12h	La Rochelle	M. BRAUD	6
2	Jeudi 05/06/2025 9h-12h	Clavette	M. CARON	5
3	Jeudi 05/06/2025 13h30-16h30	Yves	M. CARON	1
4	Mardi 10/06/2025 9h-12h	Châtelailлон-Plage	M. CARON	3
5	Mardi 10/06/2025 14h-17h	Nieul/Mer	M. CARON	3
6	Mercredi 11/06/2025 9h-12h	Saint Rogatien	M. KLETZEL	1
7	Mercredi 11/06/2025 14h-17h	Puilboreau	M. KLETZEL	4
8	Lundi 16/06/2025 9h-12h	Thairé	M. KLETZEL	1
9	Lundi 16/06/2025 14h-17h	Dompierre-sur-Mer	M. KLETZEL	12
10	Mardi 17/06/2025 9h-12h	Saint Vivien	M. CARON	0
11	Mardi 17/06/2025 14h-17h	Aytré	M. CARON	4
12	Mercredi 18/06/2025 9h-12h	Croix-Chapeau	M. KLETZEL	2
13	Mercredi 18/06/2025 14h-17h	La Rochelle	M. KLETZEL	4
14	Vendredi 20/06/2025 9h-12h	Saint-Médard-d'Aunis	M. BRAUD	3
15	Vendredi 20/06/2025 13h30-16h30	Esnandes	M. BRAUD	5
16	Lundi 23/06/2025 9h-12h	Angoulins	M. CARON	3
17	Lundi 23/06/2025 14h-17h	La Jarrie	M. CARON	2
18	Mardi 24/06/2025 8h-11h	Saint-Christophe	M. KLETZEL	1
19	Mardi 24/06/2025 15h30-18h30	Vérines	M. KLETZEL	1
20	Vendredi 27/06/2025 9h-12h	Marsilly	M. BRAUD	4
21	Vendredi 27/06/2025 14h-18h <i>Permanence prolongée d'1 heure</i>	Saint-Xandre	M. BRAUD	24
22	Samedi 28/06/2025 9h-12h	L'Houmeau	M. BRAUD	6
23	Lundi 30/06/2025	Lagord	M. CARON	25
24	Jeudi 03/07/2025 9h-12h	Périgny	M. BRAUD	1
25	Vendredi 04/07/2025 9h-12h	Bourgneuf	M. BRAUD	4
26	Vendredi 04/07/2025 14h-17h	Montroy	M. BRAUD	2
27	Mercredi 09/07/2025 9h-12h	Sainte-Soulle	M. BRAUD	4
28	Mercredi 09/07/2025 14h-18h <i>Permanence prolongée d'1 heure</i>	La Jarne	M. BRAUD	7
29	Vendredi 11/07/2025 9h-12h	Salles-sur-Mer	M. CARON	1
30	Vendredi 11/07/2025 14h-17h	La Rochelle	M. CARON	2

Prolongement des permanences

Afin de permettre au public présent d'être reçu par le commissaire enquêteur présent, les permanences du vendredi 27/06/2025 à Saint-Xandre et du mercredi 09/07/2025 à La Jarne ont dû être prolongées d'1 heure et se sont toutes les 2 terminées à 18h au lieu des 17h prévues par l'arrêté.

Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été constaté ou n'a été communiqué à l'attention de la commission d'enquête durant la période de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions satisfaisantes.

Le lieu d'accueil du public et moyens mis à la disposition des commissaires enquêteurs lors des permanences étaient conformes aux attentes.

4.5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été clôturée le mercredi 11/07/2025 à 17h à l'issue de la permanence de La Rochelle.

A la clôture de l'enquête, le vendredi 11/07/2025 à 17h00 les scans numériques des registres ont été réalisés au niveau des mairies et collectés par la Communauté d'Agglomération. Ils ont été remis à la commission d'enquête dès le mardi 15/07/2025. A l'issue de leur collecte physique par la Communauté d'Agglomération, la clôture physique des registres a pu être réalisée par le président de la commission d'enquête après qu'il soit fait un contrôle de cohérence entre les fichiers numériques reçus et les registres papiers arrêtés.

Participation du public

Au terme de l'enquête 141 personnes ont été reçues sur l'ensemble des 30 permanences tenues. Les 3 permanences sur Lagord, Saint-Xandre et Dompierre-sur-Mer sont à remarquer avec 25 personnes accueillies à Lagord, 24 personnes à Saint-Xandre et 12 personnes à Dompierre-sur-mer. Hormis la permanence de Saint-Vivien, toutes les autres permanences ont bénéficié de la venue d'un public.

Aux résultats de ces chiffres la commission d'enquête estime que la participation du public sur les permanences proposées correspond à un niveau satisfaisant de participation.

5. LES OBSERVATIONS

5.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sur les 17 personnes publiques informées, 8 avis sont enregistrés en retour :

Préfecture 17	: pas de réponse enregistrée.
DDTM 17	: pas d'observation particulière.
Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine	: pas de réponse enregistrée.
Conseil Départemental 17	: Avis favorable avec remarque.
CCI 17	: pas d'avis clairement exprimé.
Chambre des métiers de La Rochelle	: pas de réponse enregistrée.
CDPENAF	: Avis favorable avec remarques.
Chambre d'Agriculture 17	: Avis défavorable avec remarques.
Comité Régional de Conchyliculture	: pas de réponse enregistrée.

Parc 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 ».

Sur les 8 avis enregistrés, 7 sont favorables (ou réputés favorable au projet) et 1 avis est défavorable.

5.2. DELIBERATIONS DES COMMUNES

Au bilan des 28 délibérations reçues 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.

5.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public avait la possibilité de consigner ses observations sur le registre dématérialisé dédié spécifiquement à l'enquête et sur les 29 registres papiers mis à disposition dans les 28 mairies membres de la Communauté d'Agglomération ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Il y avait également la possibilité d'adresser ses observations par voie postale ou courrier électronique aux adresses mentionnées dans l'arrêté.

Au fil de l'enquête et à l'exception des courriers postaux le public avait la possibilité de consulter l'ensemble des observations déposées à partir du registre dématérialisé.

Identification des contributions

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

RDxxx => Registre Dématérialisé suivi du numéro d'ordre chronologique attribué automatiquement par le registre.

RPnn-xx => Registre Papier avec « nn » correspondant à l'identification de la mairie et « xx » au numéro chronologique attribué par la commission.

Communes	N° RP	Communes	N° RP	Communes	N° RP
Siège CdA	1	La Jarne	11	St-Médard	21
Angoulins	2	La Jarrie	12	St-Rogatien	22
Aytré	3	La Rochelle	13	St-Soulle	23
Bourgneuf	4	L'Houmeau	14	St-Vivien	24
Châtelaiillon/Plage	5	Marsilly	15	St-Xandre	25
Clavette	6	Montroy	16	Salles/Mer	26

Croix-Chapeau	7	Nieul/Mer	17	Thairé	27
Dompierre/Mer	8	Périgny	18	Vérines	28
Esnandes	9	Puillboreau	19	Yves	29
Lagord	10	St-Christophe	20		

LExx => Lettre reçue par courrier postal ou lettre remise lors des permanences.

Courrier postal avec « xx » représentant l'enregistrement chronologique par la commission.

Les courriers électroniques ont été traités au travers du registre dématérialisé. Ils ont été convertis comme observations déposées directement à partir du dit registre.

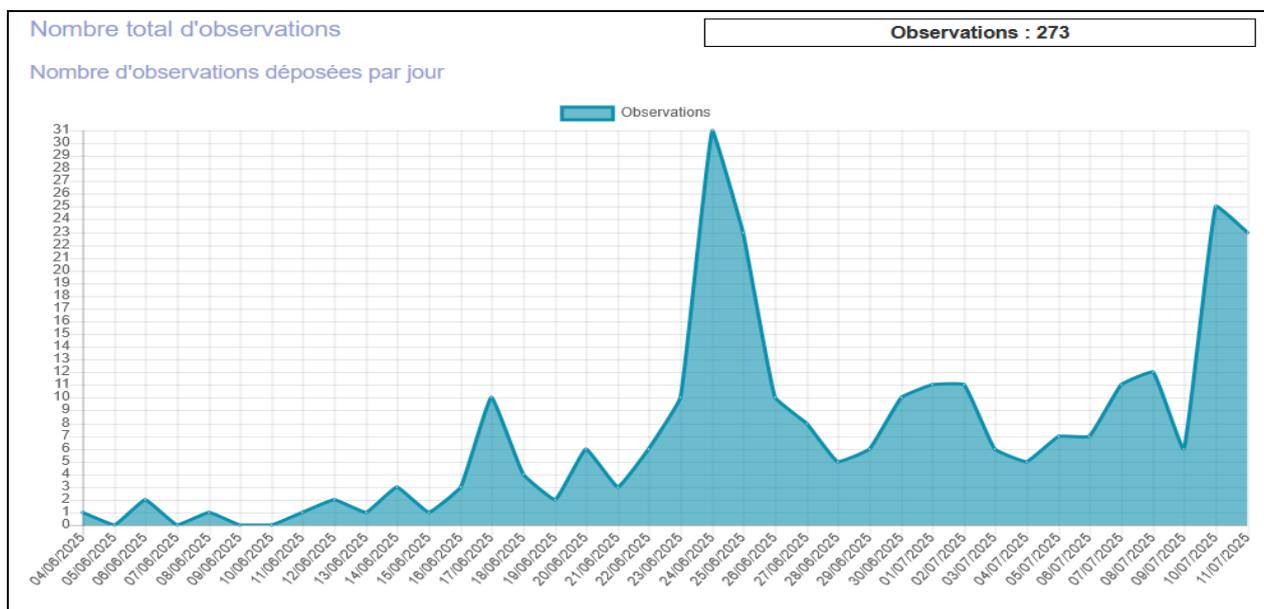
5.3.1. Bilan comptable des contributions

Etat général de l'enregistrement des contributions du public

Communes	Registres papier		Lettres	Nb Personnes reçues	Registre dématérialisé + Emails
	N° Rgt				
CdA La Rochelle	RP01	0	6		
Angoulins	RP02	1		3	
Aytré	RP03	4		4	
Bourgneuf	RP04	0		4	
Châtelailon-Plage	RP05	2		3	
Clavette	RP06	3		5	
Croix Chapeau	RP07	0		2	
Dompierre-sur-Mer	RP08	6		12	
Esnandes	RP09	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	
Puillboreau	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	6	141	273

Au bilan 405 contributions sont enregistrées.

Statistiques de fréquentation relevées sur le registre dématérialisé



Qualité des avis du public

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	Doubleton	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.

Sur un total de 405 contributions enregistrées :

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

Dans leur ensemble les contributions sont majoritairement attachées à une thématique.

Thématiques	Avis Négatifs	Avis neutres	Favorables
OAP-LR-10 Sautel A La Rochelle	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 A Lagord	82	0	0
OAP-PB-08 Baillac A Puilboreau	26	0	0

Nota1 : la commission a fait le choix de classer en avis neutre les avis ne mentionnant pas clairement une opposition au projet. Ressortent de ses avis des observations qui expriment des souhaits, apportent des remarques, lèvent des questions...

Nota2 : lors de ses travaux d'analyse, la commission a été amenée à modérer 3 observations au niveau du registre dématérialisé :

- 1 à la demande de son rédacteur pour éviter que des données relativement privées ne soient pas publiées ;
- 2 autres en raison d'une rédaction jugée par la commission comme un peu trop agressive.

Sur ces points, la commission porte à connaissance que l'aspect modération des observations n'a pas empêché leurs bonnes prises en compte dans les travaux d'analyse qui ont suivi.

Classification des contributions

Après analyses des 405 contributions, la commission a choisi de les traiter au travers de 12 thématiques représentatives de leur contenu.

N° Thème	Sujet du Thème	Nb d'observations attribuées au thème
Thème 1	OAP-LR-10 Boulevard Sautel – LA ROCHELLE	125
Thème 2	OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour – PUILBOREAU	22
Thème 3	OAP-LG-02 Puy Mou Lagord	82 Dont 62 représente un même courrier diffusé et repris à l'unité par les riverains.
Thème 4	OAP Spatialisées Habitat (Autres)	36 En règle générale chacune de ces contributions est attachée à 1 seule OAP.
Thème 5	Densification	2
Thème 6	Mobilités	7

Thème 7	Consommation d'espaces	4
Thème 8	Zonage	39 En règle générale chacune de ces contributions est attachée à une demande individuelle relative à la propriété privée.
Thème 9	Règlement	20
Thème 10	Emplacements réservés	6 Chacune des observations est relative à une observation ciblant 1 emplacement réservé.
Thème 11	Divers	35
Thème 12	Assainissement	2

5.4. OBSERVATIONS DU PROJET DE MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Seulement 2 observations ont été consignées au titre de la modification de schéma d'assainissement des eaux usées.

5.5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Procès-verbal de synthèse

En date du vendredi 18/07/2025, la commission d'enquête a remis et commenté, le procès-verbal de synthèse au porteur de projet, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Mémoire en réponse du porteur de projet

En date du 31/07/2025, la Communauté d'Agglomération a adressé par mail son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Analyse des contributions déposées et synthèse des observations des PPA

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 où 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	La consommation des espaces depuis 2020 a été	

<p>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 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL</p>	<p>présentée dans la notice explicative page 5 et page 93 du rapport environnemental. Un tableau des 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</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</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'odontites 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.</p>

<p>le dossier d'une réserve de 76 hectares en zone 2AU au sein de laquelle 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>centralités et au réseau de transport en commun.</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>Il est donc proposé d'éviter cette station soit en évitant complètement la parcelle AN 5 en la 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</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>également de la proximité du site avec un corridor écologique (un fossé situé à 100 mètres 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>La commune ne dispose pas de site alternatif dans ses réserves foncières qui soit aussi proche de la 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.</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>La disponibilité de la ressource en eau est une préoccupation de tous les instants pour la CdA, et 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 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 était 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>	

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>	<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 Chef de Baie : doutes sur la légalité des sous-secteurs UPM et UMPp • 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</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</p>

<p>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 précisée par rapport aux potentiels constructibles restants.</p> <p>2 - Emplacements réservés :</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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>l'avancement de procédures portées par de nombreux acteurs privés et connaissant divers 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</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		des extrapolations à partir d'une combinaison entre photos aériennes et permis de construire 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.	/

Contributions des Communes

Au bilan des avis des communes :

- 11 communes émettent un avis favorable sans remarque.
- 15 communes émettent un avis favorable assujéti 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 concernées en supprimant le terme « <i>regroupement</i> ». L'écriture serait 	<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 articles 1 des zones UX et UXM concernées sera modifiée. A titre d'exemple, article UX1: " sont également interdits,

<p>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 UU(+) la norme d'implantation par rapport aux voies ou emprises 	<p>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 modifiée dans ce sens.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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 ».</i> Il est également proposé de modifier l'OAP Construire aujourd'hui pour préciser la demande grâce à la rédaction suivante : <i>« 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. ».</i> 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 <i>« un espace d'au moins 15 cm entre le sol et le bas de la clôture sera maintenu »</i> au lieu de <i>« 8 cm »</i> préconisé jusqu'à présent. <p>Ajout de la CDA de la Rochelle : Il convient également d'ajouter au procès-verbal l'oubli de report des trois remarques suivantes qui figurent dans l'avis PPA de la commune et dont les réponses sont</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>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	Avis favorable avec réserve 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.	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	Abstention Marsilly n'est que peu concerné par cette modification. 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.	/
Montroy	Avis favorable sans remarque.	/
Nieul/Mer	Avis favorable avec réserve <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	Avis favorable avec réserves Rectification d'une erreur dans la notice explicative. 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). 2- Protection d'une haie arborée (L123-23 du CU) située à proximité d'autres haies protégées et d'un espace vert protégé. 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.	La correction sera effectuée et la demande de protection de la haie ajoutée au règlement graphique.
Puilboreau	Avis favorable avec les réserves <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 d'aménagement Malemore qui indique la création de 400 logements avec la rédaction de la partie 2.2 concernant la mixité sociale qui 	<ul style="list-style-type: none"> - OAP Belle Etoile : Cette OAP sera maintenue. 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. - OAP Construire aujourd'hui et définition de "véranda" : cette demande est à étudier. - OAP-PB-09 Malemore : Cette incohérence sera corrigée,

	<p>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>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 d'environnement proche. 	<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>

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	/

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</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). 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>circulation déjà inappropriées à la densité existante. Le nombre de places de stationnement associées au projet sont 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.</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 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</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>2025 (RD40) ?</p> <p>La réglementation relative aux toitures végétalisées est trop imprécise (RD33)</p>	<p>notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant, etc. Sur Sautel, le zonage UU5+ est maintenu pour 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</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>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 Beauregard 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</p>

		<p>derniers. L'objectif est de travailler le plus finement possible aux bonnes conditions d'intégration des futurs projets. Dans le cas 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.</p>
<p>OAP-LR-10 RD193</p>	<p>LEFUEL</p> <p>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 ?</p>	<p>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.</p>
<p>OAP-LR-10 RD253 RD254</p>	<p>OAP-LR-10 Sautel – Association CLAB Comité de Quartier Cognehors - Lafond – Beauregard</p> <p>-Demande que les parcelles CR0044 à CR0054 soient classées en UV1 à la place du UU1</p> <p>-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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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 dé finir précisément les caractéristiques devant être respectées. Que sont-ils devenus, pourquoi ne sont-ils pas annexés au PLUi ?</p> <p>- Aucune information n'est indiquée sur le réaménagement du réseau viaire et la végétalisation des espaces publics, les budgets à mobiliser</p>	<p>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.</p>

	<p>et la chronologie.</p> <p>-Nous demandons donc une mise à jour complète de cet OAP afin que les aménagements et les prescriptions d'architecture des bâtiments répondent aux objectifs affichés.</p> <p>- remplacer le zonage UU5 par UM1 R+1 max.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

Thème Num Obs	Synthèse de l'observation	Réponses de CdA
<p>OAP-PB-08</p> <p>RD5, RD45, RD46, RD51, RD52, RD53, RD55, RD59, RD60, RD112, RD170, RD171, RD172, RD189, RD194, RD233 RP19-01 RP19-02</p>	<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 qualifier 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</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.</p> <p>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.</p> <p>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>balnéaire ». L'OAP « Patrimoine bâti et balnéaire » couvre majoritairement le 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> 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 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). 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. En complément, les mêmes dégradations sont à relever en particulier</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 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. La vocation même de l'OAP pour cadrer un aménagement d'ensemble n'a donc plus lieu d'être. Une opération d'intensification urbaine pourra avoir lieu sur cette parcelle sans être pour autant encadrée par une OAP. 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>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

pour la parcelle n°301, certes UV2 mais limitrophe du projet. En effet, le pavillon est de plain-pied et pourrait avoir des nuisances 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

	<p>jardins et des pièces d'habitation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ombres portées diminuant l'ensoleillement naturel des propriétés avoisinantes ; - dégradation de l'ambiance paysagère et visuelle d'un quartier jusqu'à présent homogène et préservé. <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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>	V. réponse précédente

	<p>Elle fait remarquer que la maison est habitée. Elle déplore ne pas avoir été informée officiellement de la mise en OAP de son bien (maison habitée).</p>	
<p>OAP-PB-08</p> <p>RD243</p> <p>RD245</p>	<p>Lettre Avocat au nom Mme BREIL Parcelle ZA431, 432 et 1858 - 10 rue de Baillac</p> <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> <p>- 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> <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> <p>- Présentation complémentaire sur la hiérarchie des enjeux des différentes évolutions apportées au PLUi</p> <p>- Présentation de la stratégie de densification du territoire et de répartition des 2730 logements créés.</p> <p>- Justification exhaustivité de l'évaluation environnementale</p>	<p>V. réponse précédente</p>

5- carences méthodologiques qui affectent les choix même de l'urbanisation de différents sites, et notamment de ceux concernés par des OAP nouvelles ou modifiées.

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.

6 – Création de l'OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour

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.

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.

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.

7-Servitudes – Emplacement Réserve

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 « *chemin d'entretien de fossé* » 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,

	<p>élément remarquable du domaine de Baillac, ne figure toujours dans aucun document.</p> <p>8- Choix d'urbanisation sur le territoire de PUILBOREAU 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>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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	OAP-LG-02 Puy Mou LAGORD 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 Hauteur R+2 Max Ne pas déroger à la règle des 25% de logements sociaux (40% prévu) Coût projet supporté par la collectivité M. Barreaud et Mme Rainbeaud Association « Agissons pour Lagord »	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. 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. 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>RP10-09 RP10-10 RP10-11 RP10-12 RP10-13 RP10-14 RP10-15 RP10-16 RP10-17 LE05 +62 courriers type petition</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indique « un manque de détail et de transparence de cette OAP sans règlement » - 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>Une partie des développements définis par le PLH se fait dans des 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^{ere} couronne permet des</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>densités supérieures à celles possibles dans une commune de 2^e voire 3^e couronne.</p> <p>Cet espace d'extension est le seul actuellement prévu sur le territoire de Lagord.</p> <p>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.</p> <p>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-</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Mou devrait se faire de façon échelonnée sur plusieurs années selon 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.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>La commune de Lagord compte aujourd'hui 720 logements sociaux, 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>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Thème 4 : OAP Spatialisées Habitat (Autres)

Thème Num Obs	Synthèse de l'observation	Réponses apportées par la CdA
<p>OAP-LG-05</p> <p>RD150</p>	<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 réglementaire 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). 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 M. BOURNET OAP-AT-09 ZI Cottés Mailles</p> <p>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.</p> <p>Demande une OAP plus générale et moins restrictive.</p> <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</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 Cottés 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>

<p>LE-01</p> <p>RP22-01</p> <p>RP22-02</p>	<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.</p> <p>Cette observation fera l'objet d'un échange avec le Maire de la commune pour arbitrage.</p>
<p>OAP-MO-01</p> <p>RP16-01-01</p>	<p>Montroy Mme COTTEREAU-GONZALES Mairie de Montroy OAP-MO-01 Chemin de la Ville</p> <p>- 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>

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>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) 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</p>	Voir reponse déjà apportée sur le thème Puy mou.

	<p>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>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>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>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>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 Territoriale) 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 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 «</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 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</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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>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>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>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>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<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>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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'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>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, RD161	<p>Mme CATTELAT - RUE DES Creuses</p> <p>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, sur la suppression du Bus 13 vers le centre-ville ; décision contre l'intérêt</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 310 nouveaux logements, ce qui au regard des typologies de produits qui seront proposées (besoin avéré en petites typologies</p>

	<p>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>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	Monsieur Martin Hervé signale :	Cette remarque mériterait d'être développée pour pouvoir

RP10-03	Une sous-estimation des places de stationnement dans les opérations programmées.	repondre 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.

Thème 7 : Consommation d'espaces

Thème Num Obs	Synthèse de l'observation	Réponses apportées par la CdA
Consommation Espace RD03	<p>M. CHOPIN – St MEDARD</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)</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). 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>	<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>
Consommation Espace RD201	<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</i></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</p>

	<p><i>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>Avis de la MRAe</p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>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. »</i></p>	<p>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>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</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponse.</p>

	<p>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 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>Plus de clarté, de vérité, d'égalité et de bon sens seraient bienvenus dans le monde confus des documents d'urbanisme.</p>	
<p>Consommation d'espace RD205</p>	<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>	<p>Ces cartes sont présentes dans le PLUi approuvé en 2019.</p>

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 STENOÛ à la CDA/Direction Stratégie Foncière et à M Antoine GRAU, Maire de Lagord.</p>	<p>Les 3 parcelles anciennement en zone 1AUO-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>
Zonage RD14, RD182	<p>Association UPÆEL - Clavette - Zone de CHEUSSE</p> <p>Opposition à l'Avis émis par la commune</p> <p>l'association UPÆEL 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>
Zonage RD32	<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</p>	<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>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 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>	
<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 	<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>

	<p>- 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 passerait de 41 mètres à environ 28 mètres également.</p> <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 terrain n'est plus conforme au BIOTOPE.</p>	
<p>Zonage RD122</p>	<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>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>

	<p>Toutefois, le projet de modification n°2 du PLUi, qui a notamment pour objet de « <i>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)</i> », ne modifie pas ce classement en prévoyant une affectation de ladite parcelle en zone agricole dite « zone A » :</p>	
<p>Zonage RD178 RP16-02</p>	<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 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>	<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>Zonage RD179</p>	<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>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.</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>	
Zonage RD206	ZD60 Angoulins Demande Reclassement parcelle en UD3	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	Alstom – Aytré (RD222 - RD223 RD226) Demande modification Zonage parcelle AE607 UX => UV4	Cette demande devra être étudiée avec la commune d'Aytré.
Zonage RD227 RP18-02	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 UMI 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 reponse à l'observation RD 12.
Zonage RD236	Clavette Mme Masschelein - Clavette – Lotissement Clos des Frênes	Si cette activité est considérée comme un commerce elle doit se dérouler dans un secteur de mixite fonctionnelle. Sujet à arbitrer avec la commune.

	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 à clavette = clos des frênes par avance merci.	
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 RD260 RD261	M. Hebe – Périgny - Parcelles 000 AA 355 ET 000 AA 358. Sur la dernière modification de zonage, un Espace Boisé Classé EBC a été placé sur ma terrasse constructible et encore plus sur ma maison située au 10 a rue des écoles 17180 PERIGNY. Merci d'apporter la rectification.	Si la présence d'une haie ou d'un boisement est avérée, il faudra demander sa suppression lors d'une révision du PLUi, s'il s'agit d'une erreur matérielle, le sujet va être étudié.
Zonage RD267	M. Moquay – Régie du Port de Plaisance de La Rochelle Demande que le PLUi intègre des évolutions de classification de parcelles : - 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	Mme Briaud, Mme Latreuille – DOMPIERRE/MER Lieu-dit Chagnolet 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. 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.	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	M. Richard – Thairé – Parcelle F256	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage

RP03-03	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.	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	M. JUTTEREAU, Mme BOULERME - Dompierre Demandent la réintroduction des parcelles ZO n°158, 157 et 156 en zone constructible UD3	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	Mme NIZET - 2 rue grâce par hasard Saint-Xandre. 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.	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	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

	<p>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.</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. Bayet demande que ses parcelles C380 et C382 actuellement en zonage A puisse être classées en UV2.</p>	<p>modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.</p>
<p>Zonage RP13-01 RD01</p>	<p>La Rochelle Albéric et Corinne (SCI ABCD) SCI ABCD de Bonfils (Autre) AV Denfert Rochereau 17000 la Rochelle 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</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>Zonage RP13-02</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Zonage RP17-02</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Zonage RP17-03</p>	<p>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</p>	<p>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</p>

		<p>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.</p>
<p>Zonage RP18-01</p>	<p>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.</p> <p>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.</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>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 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 urbanisées. 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>

Zonage RP25-03	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.	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 RP26-01	Salles/Mer M. MARTINS - parcelle 000AW213 et 214 Demande de modification de zonage d'un terrain en zone agricole (parcelle 000AW213 et 214)	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 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	<p>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.</p>	<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>
Zonage RP16-01-02	<p>Montroy Mme COTTEREAU-GONZALES Mairie de Montroy</p> <p>- 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.</p>	<p>Cette demande sera présentée en comité de pilotage pour arbitrage.</p>

Thème 9 : Règlement

Thème Num Obs	Synthèse de l'observation	Commentaires de la Commission
Règlement RD02	<p>M. DELTENRE – La Jarrie</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>	<p>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 cadre à terme.</p>
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</p>	<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>

	<p>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>Règlement RD13</p>	<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>
<p>Règlement RD33</p>	<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 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,</p>	<p>Une définition de "toiture végétalisée" sera rajoutée au lexique.</p>

	<p>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 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>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>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 : 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</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>hauteur à l'âge adulte qui le sont. 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. 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. 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. 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 ». 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 RD146	Intégrer un article pour inciter les projets à s'insérer harmonieusement dans 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.	Cette remarque est pertinente pour préserver le paysage de 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.

<p>Règlement RD204</p>	<p>Association CAPRES-AUNIS</p> <p>Coefficient de Biotope</p> <p>Sur la politique de préservation du biotope en site urbanisé :</p> <p>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),</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 10m² de pleine terre équivalent à 10m² de surface favorable à la biodiversité (10×1). <p>Suivant le coefficient calculé (actionnez vos calculettes !) on obtient plus ou moins de constructibilité, l'idéal restant de favoriser les écosystèmes.</p> <p>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.</p> <p>L'aménagement du parvis de la gare de La Rochelle en est un exemple, ainsi que les orientations de certaines O.A.P. :</p> <p>l'OAP LR 10 SAUTEL dit vouloir renforcer la présence du végétal alors 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...</p>	<p>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 m² 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>
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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 RD241	<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 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>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> <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	Anonyme En zone UU (+) et 1AUO, 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 ?	Cette observation est pertinente afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans son environnement. Il sera étudié comment répondre favorablement à cette demande et de préciser l'écriture en indiquant qu'il s'agit de l'accès piéton.
Règlement RD264	Anonyme 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 ! 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.	Le quartier présente en effet une grande majorité de maisons implantées en retrait, avec des jardinets. 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.
Règlement 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.	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.
Règlement RP08-04	Mme MUREAU (20 rue des vergers les Brandes à Dompierre). 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.	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). Pour information, une analyse de la trame verte est en cours afin de qualifier l'intérêt écologique ou paysager des haies à 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.

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>	<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.</p>
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 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>Ce sujet est à arbitrer avec la commune de Châtelailon-Plage.</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 du 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> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3) Il existe d'autre 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. 4) La présentation détaillée de l'espace réservé page 191 du Rapport environnemental - présente des mentions tout à fait inexacts (« 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 	<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>

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.

<p>Emplacement réservé CT-ER-10 CT-ERMS-05 RD211</p>	<p>CT_ER_10 / CT_ER_10 / Réduction / Chateillon</p> <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 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 débloquer 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.</p> <p>Proposition de réduction CT-ERMS-05</p>	<p>Ce sujet est à arbitrer avec la commune de Châtelailon-Plage.</p>
-----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

Thème 11 : Divers

Thème Num Obs	Synthèse de l'observation	Réponses apportées par la CdA
<p>Divers Dossier Enquête RD28</p>	<p>Dossier d'Enquête Demande d'ajouter la carte des prévisions des submersions marines</p>	<p>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.</p>
<p>Divers Dossier Enquête RD49</p>	<p>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 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>Voir la réponse faite à la MRAE, ce document se trouve en annexe 2 de la présente.</p>

<p>Divers</p> <p>RD 201</p>	<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 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</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 des ces objectifs soient adaptés spatialement au cadre de vie, aux réseaux (par ex assainissement insuffisant) disponibles et aux nuisances (par exemple, proximité d’un 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>Des secteurs sont ouverts à l’urbanisation au fur et à mesure des nécessités 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</p>
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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>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</p> <p>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</p>	<p>Ces grands projets ne concernent pas cette modification n° 2 du PLUi.</p>

	<p>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>Divers</p> <p>RD201</p> <p>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, 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.</p> <p>Difficile également de détecter dans les nombreux classeurs ce qui relève des nouvelles modifications par rapport au PLUi en vigueur.</p> <p>Avis de la MRAe :</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 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</p>

<p>RD37</p> <p>RD44</p>	<p>« <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.</p> <p>Prévisions remises en question en permanence</p> <p>Relation SCOT/PLUi critiquée</p> <p>Transfert de compétences LR vers CdA critiquée</p>	<p>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 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</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>Il est noté la demande de réunions publiques supplémentaires et de plus de concertation.</p>

	<p>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>	
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>	Le projet d'aménagement autour de la gare ne fait pas partie de la modification n°2 du PLUi.
Divers Dossier RD205	<p>M. ALEVERE - Angoulins</p> <p>Manque dans dossier carte justifiant les 3120 ha mobilisables</p>	Les études justifiant les hectares mobilisables pour la densification des espaces figurent dans le PLUi approuvé en 2019.
Divers RD237	<p>Anonyme</p> <p>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.</p>	Arbitrage du Comité de pilotage du PLUi nécessaire afin 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	Protection du Patrimoine bâti	Arbitrage du Comité de pilotage du PLUi nécessaire pour voir si ce travail de repérage et de justification doit être intégré dans

RD239	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 !	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, Déploire 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	Anonyme - OAP Mireuil Caserne ?	Cette suggestion d'introduire une variante dans l'OAP est

RD262	<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 ?</p> <p>-Pourquoi pas non plus créer des nouveaux logements ?</p> <p>- Est-il possible d'éviter de détruire le bâtiment de la caserne ?</p>	<p>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.</p>
Divers Conso espace RD265 RD266	<p>Association Terre de liens</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Assurer que les meilleures terres agricoles ne soient pas urbanisables, et de veiller à mettre en place des périmètres de protection de type ZAP.</p>	<p>Ces remarques concernent plus la future révision du PLUi que la modification en cours.</p>
Divers RD272 RD273	<p>Où retrouver toutes ces observations lorsque l'enquête publique sera close ?</p>	<p>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.</p> <p>Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.</p>
Divers RP03-02	<p>Mme Lozi - Aytré</p> <p>Projet de futur dépôt bus dans la rue des Cottés Mailles</p> <p>Madame LOZI souhaite connaître la véritable destination du site (Simple stationnement des bus, stationnement et bureaux, entretien des véhicules ?)</p>	<p>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.</p>
Divers RP10-01	<p>LAGORD</p> <p>M. BUEE – Pdt Association ACPA17 demande :</p> <p>✓ La prise en compte des nuisances sonores sur l'ensemble de la commune et l'agglomération (Routiers et Avions)</p>	<p>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.</p>

	<p>✓ Une analyse effective des nuisances sonores</p> <p>2 documents graphiques sont joints au registre.</p>	
<p>Divers</p> <p>RP10-02</p>	<p>LAGORD</p> <p>Monsieur Penisson demande :</p> <p>-Une analyse et la mesure des impacts de la circulation et du bruit</p> <p>-Et signale une nuisance visuelle sur l'habitat sur une hauteur trop importante R+2 et R+3</p>	<p>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.</p>

THEME 12 : Assainissement

Thème Num Obs	Synthèse de l'observation	Réponses apportées par la CdA
<p>RP25-02</p> <p>RP25-04</p>	<p>Saint Xandre</p> <p>M. VOLLANT – propriétaire à Trente vents</p> <p>Ma propriété est équipée d'une station d'épuration autonome et opérationnelle.</p> <p>Serai-je obligé de me raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement projeté.</p>	<p>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.</p> <p>Les immeubles difficilement raccordables peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'obligation de raccordement : il doit être démontré par l'utilisateur, dans ce cas, que le raccordement est techniquement impossible.</p>

Questions posées par 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>

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.

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide_juridique_Orientations_Amenagement_et_Programmation_plu_-_nov_2019.pdf

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.

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).

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.

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.

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>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>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Analyse de la commission d'enquête sur l'ensemble du mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse aux observations remis par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle reprend la trame initiale du procès-verbal de synthèse et tous les points bénéficient de réponses claires et argumentées.

La commission apprécie la qualité des réponses apportées et en prend acte.

Fait à Rochefort le 08/08/2025

La commission d'enquête		
Géralde BRAUD Président de la commission	Jean-Yves CARON Membre titulaire	Philippe KLETZEL Membre titulaire
		