

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 29 janvier 2026

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 23 janvier 2026, s'est réuni le 29 janvier 2026 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. Marc MAIGNÉ, M. David BAUDON, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Didier LARELLE, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Line MÉODE, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. Michel TILLAUD, Mme Chantal VETTER, M. Paul-Roland VINCENT

Membres absents :

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. Olivier PRENTOUT), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à Mme Line MÉODE), M. Christophe BERTAUD (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Gwendoline NEVERS), M. Pascal SABOURIN (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Chantal SUBRA (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Amaël DENIS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothee BERGER (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Gérard-François BOURNET (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. David CARON (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU), Mme Hélène DE SAINT-DO (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Roger GERVAIS), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Sébastien BEROT), M. Jean-Marc SOUBESTE (pouvoir à Mme Océane MARIEL), Mme Eugénie TÊTENoire (pouvoir à Mme Marie NÉDELLEC), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Jo BROCHET), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)
Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Nadège DESIR, M. Didier GESLIN, M. Dominique GUÉGO, M. Régis LEBAS, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RENAUD, Mme Tiffany ROY

Secrétaire : M. Roger GERVAIS

n° 13

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE – APPROBATION

Rapporteur : M. GRAU

***Une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi) a été engagée le 12 juillet 2024 afin de prendre en compte les nouveaux besoins du territoire de l'Agglomération de La Rochelle.
Suite à la mise en œuvre de la procédure : concertation, notification aux personnes publiques associées (PPA) et enquête publique, la présente délibération a pour objet d'approuver la modification de droit commun n°2 du PLUi.***

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et a fait l'objet depuis cette date de plusieurs procédures d'évolution : modifications, révision allégée, mises en compatibilité et mises à jour.

Le PLUi est en effet un document de planification vivant qui est appelé à évoluer régulièrement afin de prendre en compte les besoins du territoire de l'agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Code de l'urbanisme rend possible l'évolution de ce document par la voie d'une modification de droit commun, au titre des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

I/ Rappel de l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi

Le PADD dans son orientation n°4 « *accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante* » s'est donné l'objectif de produire plus de 1900 logements par an dont plus de 1250 dans l'unité urbaine centrale. Il précise que les développements urbains doivent se faire selon un ratio de 50 % dans l'unité urbaine, 25 % dans les pôles d'appui et 25 % dans les communes de deuxième couronne. Le PADD vise « *une croissance démographique moyenne de 0,8% par an* ». Il dédie pour cela une enveloppe de 230 hectares (ha) environ à l'habitat et aux équipements de proximité. Dont 80 ha pour l'unité urbaine centrale, 60 ha pour les pôles d'appui et 90 ha pour les communes de la deuxième couronne. « *Afin de réduire considérablement le développement urbain sur la zone agricole* », le PADD « *se donne pour objectif une consommation moyenne de 40 ha par an pendant 10 ans* ».

De plus, dans son orientation n°9 le PLUi s'est fixé l'objectif de « *mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, répartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi et le réseau de transport* ».

Ainsi, afin de répondre aux besoins de production de logement définis et répartis sur le territoire par le PADD, cette procédure de modification permet notamment d'ouvrir 4 zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation correspondant à une surface d'environ 17 hectares. Autant d'OAP spatialisées encadrant leur développement sont créées.

Afin de réduire les consommations d'espace comme en dispose le PADD, en compensation de ces consommations potentielles d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), des

surfaces potentiellement urbanisables sont reclassées en zone agricole ou naturelle à hauteur de 19,4 hectares.

En termes de protection et de mise en valeur des cadres de vie l'orientation n°5 du PADD donne pour objectif de *«s'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire d'influence maritime et préservé»*. Cette orientation vise notamment à *«mettre en valeur l'architecture et le patrimoine urbain»*.

Ainsi, la procédure de modification conduit également à supprimer ou modifier certaines OAP spatialisées existantes, à en créer de nouvelles afin de d'encourager la densification des bourgs et villages, à adapter certains zonages en zone urbaine (U) ou des dispositions réglementaires relatives aux formes urbaines et au cadre de vie. Elle conduit à créer de nouveaux emplacements réservés ou à en modifier certains. Elle conduit également à créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) en zone agricole. Ces évolutions concourent à répondre aux objectifs définis par le PADD en termes de mise en valeur du patrimoine urbain.

Enfin, cette procédure permet d'apporter les modifications nécessaires au règlement (règlement écrit et règlement graphique) dans le cadre de son amélioration continue et ce, pour une plus grande efficacité et adéquation aux objectifs poursuivis par les plusieurs orientations du PADD.

Ainsi, certaines OAP thématiques, les OAP spatialisées ainsi que le règlement sont modifiés par cette évolution du PLUi sans que ne soient changées les orientations du PADD.

II/ Rappel du déroulement de la procédure et de ces différentes étapes

1- Prescription et concertation préalable

Par arrêté en date du 12 juillet 2024, le Président de la CdA a engagé la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLUi.

La CdA en tant que personne publique responsable du projet avait estimé que le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi avait des impacts négligeables sur l'environnement et conclu à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure. En application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la CdA a ensuite soumis son analyse à la MRAe, par saisine reçu le 17 juillet 2024.

Le 16 septembre 2024, la MRAe Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi.

Par délibération en date du 17 octobre 2024, le Conseil communautaire s'est prononcé sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones d'urbanisation future (2AU) dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire par délibération en date du 14 novembre 2024 a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi conformément à l'avis n° MRAE 2024ACNA99 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Le Conseil communautaire, par délibération en date du 14 novembre 2024, a également défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du PLUi et les modalités de concertation préalables de celle-ci.

La concertation s'est déroulée du 25 novembre 2024 au 31 janvier 2025.

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 6 février 2025.

2- La consultation des communes, des organismes et des Personnes publiques associées

Le projet de PLUi modifié a été adressé aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à toutes les communes de l'Agglomération par courrier du 28 février 2025 pour avis. Le projet a également été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), par courrier du 28 février 2025. Le projet de modification a également été présenté en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de la séance du 22 mai 2025.

- Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi a été rendu le 22 mai 2025.

Elle souligne la bonne structuration du dossier, tout en formulant plusieurs recommandations d'amélioration :

- ~ préciser la hiérarchie des objets de la modification n°2 et la stratégie de densification (répartition des 2 730 logements créés) ;
- ~ compléter l'évaluation environnementale pour certains objets (camping à Sainte-Soulle, centrale photovoltaïque, OAP modifiées) ;
- ~ produire un tableau de synthèse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) par commune et par type de zone (1AU, 2AU, STECAL, emplacements réservés) ;
- ~ renforcer l'analyse des zones humides, notamment selon le critère floristique, et préciser les modalités d'alimentation hydrologique ;
- ~ privilégier l'évitement sur les sites écologiquement sensibles (Moulin de Millon, Puy Mou, Basse Varennes).

La MRAe insiste enfin sur la nécessité d'une meilleure articulation entre densification, gestion de l'eau et préservation des milieux naturels.

Les éléments de réponse à l'avis de la MRAe et les suites qu'il est proposé d'apporter au dossier figurent dans le document joint en annexe 2.

- Avis de la CDPENAF

La CDPENAF réunie le 22 mai 2025 a émis :

- Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLUi) ;
- Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (*délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées*) sur les STECAL créés.

La commission émet également des préconisations et relève un manque de précisions dans ce projet de modification du PLUi relatives aux surfaces consommées et aux constructions de logements. La maîtrise foncière destinée à la résidence principale devra être assurée. Enfin, elle attire l'attention sur la réception tardive de projets transmis après l'envoi officiel de la modification n°2 du PLUi aux personnes publiques associées (PPA) qui devront être traités lors d'une évolution ultérieure du PLUi.

Les éléments de réponse à l'avis de la CDPENAF et les suites qu'il est proposé d'apporter au dossier figurent dans le document joint en annexe 1.

- Avis des communes

La majorité des communes membres ont émis un avis favorable, souvent accompagné de remarques techniques portant sur :

- ~ des ajustements de zonage ou du règlement écrit et graphique,
- ~ des précisions à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- ~ la prise en compte des servitudes et des projets communaux en cours.

Quelques communes ont formulé des réserves ponctuelles relatives à la densification ou à la compatibilité de certaines OAP avec leurs projets communaux.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique. Les éléments de réponse à l'avis des communes et les suites qu'il est proposé d'y donner figurent dans le document joint en annexe 1.

- Avis des PPA

Les avis suivants ont été reçus par la CdA :

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17)

Le Préfet de Charente-Maritime par courrier en date du 24 juin 2025 a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi sans observation particulière.

- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de Charente-Maritime (CCI 17)

La CCI 17 par courrier en date du 28 mai 2025 a émis un avis réservé sur la modification n°2 du PLUi de la CdA de La Rochelle.

Elle alerte sur les difficultés d'application de l'obligation de création de locaux à vélos pour les bâtiments économiques, jugée trop uniforme selon les types d'activités. La CCI demande une interprétation souple et adaptée aux besoins réels des entreprises.

Sur le secteur de Chef de Baie, elle conteste la légalité des sous-secteurs UPM et UPMp, jugés trop spécialisés.

Aux Minimes, elle réaffirme son projet de densification du site EXCELIA sans consommation d'espaces naturels.

Elle note que le diagnostic foncier du projet actualise pour la première fois depuis 2019 les disponibilités du territoire.

Sur le secteur des Rivauds/aéroport, elle demande le reclassement de ses terrains agricoles en zone économique. Elle souligne le potentiel stratégique du site, proche de l'aéroport et de l'île de Ré. Enfin, elle estime qu'une extension maîtrisée du parc des Rivauds Nord permettrait un développement économique cohérent et durable.

- Avis du Conseil Départemental de Charente-Maritime (CD 17)

Le CD 17 par courrier en date du 25 avril 2025 a également rendu un avis favorable sur le projet de modification. Il sollicite la requalification de la parcelle CE 508 lui appartenant à La Rochelle, actuellement en zone UE, pour permettre la construction de logements.

- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-maritime (CA 17).

La CA 17 par courrier en date du 2 juin 2025 a rendu un avis défavorable sur le projet de modification en raison de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser jugée trop importante au regard du foncier déjà mobilisable.

La Chambre demande de mieux justifier les besoins en logements et en zones d'activité.

Elle invite à privilégier la densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Elle alerte sur l'impact foncier des emplacements réservés et cheminements doux traversant des terrains agricoles.

Elle insiste sur la nécessité de préserver la continuité des exploitations et l'équilibre des filières locales.

La CA 17 recommande une approche plus fine du zonage agricole, distinguant les secteurs à enjeu agronomique fort.

- Avis du syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle-Aunis

Par délibération en date du 7 mai 2025, le syndicat mixte du SCOT La Rochelle Aunis a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi.

- Avis de la Communauté de communes de l'île de Ré

Par courrier en date du 28 février 2025, la communauté de communes de l'île de Ré a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi sans observation particulière.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique. Les éléments de réponse à l'avis des PPA et les suites qu'il est proposé de donner figurent dans le document joint en annexe 1.

3- L'enquête publique

Une enquête publique unique portant sur la modification n°2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la CdA s'est déroulée du 4 juin 2025 au 11 juillet 2025 conformément à l'arrêté du 12 mai 2025 pris par le Président de la CdA.

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions des articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

- Parution d'un avis d'information au public dans deux journaux diffusés dans le département de la Charente-Maritime, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours de l'enquête (cf. Parutions des journaux Sud-Ouest et Le Littoral de Charente-Maritime des 16 mai et 6 juin 2025).
- Affichage de ce même avis par voie d'affiches au siège de la CdA et dans les 28 communes membres de la CdA et publication de cet avis sur le site internet de la CdA.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête publique a été rendu consultable sur le registre dématérialisé spécialement mis en place pour cette enquête. Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier dans les 29 lieux d'enquête (au siège de la CdA et dans les 28 mairies des communes membres de l'Agglomération).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé, accessible 7 jours sur 7 et 24 h sur 24, ainsi que sur les registres papier mis à disposition dans les 29 lieux d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de ceux-ci.

- par courrier électronique ou postal,
- lors des permanences de la commission d'enquête.

La commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs a tenu 30 permanences dans les lieux d'enquête.

Au total, 405 observations ont été déposées sur les supports mis à disposition du public. L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un procès verbal de synthèse, remis à la CdA le 18 juillet 2025 par la commission d'enquête. La CdA a remis ses observations en réponse le 30 juillet 2025.

Les observations se concentrent principalement sur trois secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain :

- ~ Boulevard Sautel (La Rochelle) et quartier Saint-Eloi : remarques portant sur la hauteur des constructions, la circulation, le stationnement et la prise en compte du climat.
- ~ Puy Mou (Lagord) : opposition importante liée à la densité du projet et à l'absence de règlement précis.
- ~ Baillac – Beauséjour (Puilboreau) : critiques sur la densité et la préservation du cadre de vie.

La commission d'enquête, après avoir analysé les 405 observations exprimées par les habitants principalement, mais également par des opérateurs de l'immobilier et du commerce (aménageurs, gestionnaire de supermarché) et plusieurs associations et comité de quartier, a remis son rapport et ses conclusions motivées, le 12 août 2025.

La commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de modification, assorti des quelques recommandations suivantes :

- Recommandation n°1 : La commission recommande d'inscrire comme points à étudier dans la révision à venir du PLUi les parties 7 et 8 de l'observation RD245 (Emplacement réservé PB-ER n°26 et demande de classement en zone naturelle des parcelles ZA 430, 431 et 432 sur la commune de Puilboreau.)
- Recommandation n°2 : en relation avec l'observation RD206-RP11-02, la commission recommande au porteur de projet de réaliser un état des lieux de terrain afin de réaliser un levé de doute sur les faits exposés.

Au vu de l'ensemble des demandes exprimées, (405), celles-ci sont répertoriées dans un tableau figurant dans l'annexe 3 à la présente délibération. Une réponse à chaque demande ou remarque est formulée dans ce tableau, précisant si elle est prise ou non en compte dans le projet de PLUi modifié.

III/ Evolutions apportées au projet afin de tenir compte de la consultation des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête

Conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi peut être modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sans qu'il soit porté atteinte à l'économie générale du projet.

A l'issue de ces avis, remarques et recommandations plusieurs réunions d'échanges avec les communes et des réunions d'arbitrages ont eu lieu, notamment au sein du comité de pilotage du PLUi.

Il en ressort les décisions suivantes :

1-Évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées

À la suite de l'enquête publique, plusieurs ajustements ont été opérés sur les OAP spatialisées.

Deux d'entre elles, situées à Puilboreau (secteur Baillac) et à Clavette, ont été supprimées. La première en raison d'une forte mobilisation des riverains conjuguée à la présence d'un projet de professionnels de santé sur le même site, et la seconde afin de limiter la densification dans le secteur concerné par un nouveau périmètre de captage.

Une OAP supprimée a été ré introduite à Puilboreau, sur le secteur de la Belle Étoile, à la demande de la commune. Cette orientation permettra le développement d'un programme d'environ cinquante logements, représentant une consommation d'espace estimée à douze mille mètres carrés.

Par ailleurs, plusieurs OAP existantes ont été modifiées. À Lagord, l'OAP du secteur de Puy Mou voit son périmètre élargi et des précisions apportées concernant l'implantation des équipements communaux, des parkings et des zones humides. Toujours à Lagord, l'OAP du Fief Rose fait l'objet d'un nouveau phasage opérationnel et de la création d'une variante afin de permettre un aménagement en deux temps. À La Jarrie, l'OAP du Moulin du Millon a été modifiée à la suite d'un inventaire botanique mettant en évidence la présence d'une espèce protégée ; son périmètre a été réduit et le nombre de logements revu à la baisse d'une trentaine d'unités, ce qui représente une réduction de la consommation d'espace de plus de onze mille mètres carrés. À Saint-Xandre, l'OAP de l'Ardillère a été réorganisée pour mieux prendre en compte les problématiques de ruissellement.

D'autres ajustements ont été réalisés dans plusieurs communes, notamment à La Jarne, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Puilboreau, Saint-Xandre, Clavette, Montroy et Aytré, afin d'améliorer la cohérence du développement urbain et la compatibilité avec les documents de planification en vigueur et de faciliter la sortie opérationnelle de plusieurs projets.

Dans leur ensemble, ces ajustements se traduisent par une réduction globale estimée à quatre-vingts logements et une diminution de la consommation foncière d'environ trois mille mètres carrés, tout en améliorant la prise en compte des enjeux environnementaux tels que la préservation des zones humides et la gestion des eaux pluviales.

2. Évolutions réglementaires

Les évolutions réglementaires portent principalement sur la clarification et la précision du calcul du coefficient de biotope. La définition d'une toiture végétalisée est désormais précisée, le mode de calcul du bonus accordé pour la plantation d'arbres a été amélioré afin d'éviter les effets d'aubaine, et des précisions ont été apportées pour les patios ou les terrains faisant l'objet d'une désimperméabilisation. Les modèles de construction en zone UU+ ont également été harmonisés.

Certaines thématiques évoquées lors de l'enquête publique n'ont pas pu être intégrées dans la présente modification car elles supposent une révision plus approfondie du document. Il s'agit notamment de la mise en œuvre d'une servitude interdisant les résidences secondaires, de la limitation des piscines de grande surface et de l'étude de la répartition des masses d'eau entre les différents usagers. Enfin, une demande de la commune de La Jarrie concernant la réglementation des clôtures n'a pas été retenue.

3. Évolutions du zonage

Plusieurs évolutions ponctuelles de zonage ont été retenues.

Après suggestion de la commune d'Aytré, un nouveau secteur de mixité fonctionnelle a été créé le long de l'avenue Lysiack, avec une réduction de l'emplacement réservé pour le projet de future passerelle vers Bongraine.

S'agissant du stationnement, il a été convenu de maintenir le zonage proposé pour la commune de La Jarrie, avec un passage en zone 3bis pour les espaces situés à proximité des lignes de bus et un maintien en zone 3 autour de la gare. Le passage en zone 3bis pour la commune de Sainte-Soulle est confirmé, tandis que le retour en zone 3 pour la commune de L'Houmeau est validé.

Concernant la protection des ressources en eau, la commune de Clavette voit son futur périmètre de captage de Casse-Mortier pris en compte par l'extension de la zone N via la création d'un nouveau secteur dédié (Ne) à l'ensemble du périmètre rapproché et la création d'un zonage Udc limitant les constructions et l'imperméabilisation. À Saint-Xandre, la prise en compte du risque de ruissellement se traduit par la création d'une bande tampon complémentaire dans le secteur de l'Ardillère.

D'autres ajustements de zonage concernent le passage de certaines zones UD vers UV, ainsi que la création d'un nouveau secteur de la zone UM à La Rochelle, dans le quartier Saint-Éloi, afin de réduire la hauteur maximale des constructions à onze mètres.

Aucune création de STECAL présentée hors délai à la CDPENAF n'a été retenue, conformément à l'avis de la CDPENAF.

La protection des ensembles bâtis homogènes tels que la Cité des Fleurs, la Cité de La Pallice, le lotissement du Haut de Bel-Air est renforcée.

À Aytré, la demande de l'entreprise Alstom visant à modifier un zonage UV4 en UX afin d'agrandir son parking et d'implanter des bureaux a été acceptée, cette évolution allant dans le sens de la densification maîtrisée des zones économiques.

Suite à l'avis de la CCI rendu sur le projet de modification, concernant le zonage UPM, il est proposé que la totalité de la parcelle HA86 située à Chef de Baie soit classée en UP afin de permettre d'y développer un projet de pôle de course au large.

A Périgny, une rectification de zonage au bénéfice des chantiers Amel et de la Communauté d'Agglomération a été validée après vérification du motif d'erreur matérielle.

A Puilboreau, la création d'une aire de camping-cars sur le parc commercial de Beaulieu n'a pas été retenue : il a été proposé de rechercher un autre site dans le même secteur.

Enfin à Saint-Christophe, la création d'une zone 1AUXc destinée à accueillir un commerce de proximité a été jugée incompatible avec les orientations du SCOT et du PADD et n'a donc pas été retenue.

BILAN GÉNÉRAL

À l'issue de l'enquête publique et de la prise en compte des observations, la modification n°2 du PLUi conduit à la suppression de deux OAP, à la réintégration d'une OAP qui devait être supprimée et à la modification d'une vingtaine d'autres. Des ajustements réglementaires et de zonage ont été intégrés, et plusieurs arbitrages ont été rendus afin d'assurer la cohérence du document avec les objectifs du PADD et les prescriptions légales en vigueur.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale de la procédure de modification n°2 du PLUi. Elles visent au contraire à renforcer la cohérence d'ensemble du document, à améliorer la lisibilité des règles applicables et à assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable à l'échelle intercommunale.

Aussi,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 et suivants,

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

Vu l'arrêté du 12 juillet 2024 prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 17 octobre 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 décidant de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi conformément à l'avis n° MRAE 2024ACNA99 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 définissant les objectifs et les modalités de la concertation de la modification de droit commun n°2 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation de la modification n°2 du PLUi,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'agglomération de la Rochelle sur le projet de PLUi modifié et le tableau annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLUi et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) rendu le 22 mai 2025 et le document joint à la présente délibération qui expose la manière dont cet avis a été pris en compte,

Vu l'arrêté en date du 12 mai 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur la modification de droit commun n°2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu les observations du public émises lors l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 juin 2025 au 11 juillet 2025, et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ces remarques ont été prises en compte,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête,

Considérant que l'économie générale du projet de PLUi n'est remise en cause ni par les observations des personnes publiques associées et consultées, ni par celles de la commission d'enquête,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Considérant le PLUi modifié annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis émis par les Communes et avis des personnes publiques associées,
- Annexe 2 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux recommandations de la MRAe,
- Annexe 3 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux observations du public durant l'enquête publique,
- Annexe 4 : dossier du PLUi modifié qui a été mis à disposition des conseillers communautaires via le lien suivant : <https://cloud.agglo-larochelle.fr/f/6633481>

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération.

En vertu de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi modifié et la présente délibération seront publiés sur le géoportail de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

Par ailleurs, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) ainsi que dans les mairies des 28 communes membres de la CdA. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82

Membres présents : 55

Membres ayant donné procuration : 19

Votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés :

Votes pour : 74

Vote contre : 0

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE

S²LOW

Secrétaire de séance

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION

Signé électroniquement par : Roger Gervais

Date de signature : 05/02/2026

Qualité : Roger Gervais - Instances - Signature

Qualifiée Chambersign

Signé électroniquement par : Antoine Grau

Date de signature : 06/02/2026

Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président



Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération	
RD N°6 et RD N°7	12/6/2025	Registre dématérialisé	Dompière-sur-Meur	Suite à un échange avec les élus en charge de l'urbanisme de la commune de Dompière-sur-meur, nous demandons un changement dans les règles du PLU. En effet, nous souhaitons rencontrer ces élus afin de leur faire part de l'impossibilité de pouvoir adapter notre logement aux évolutions de notre foyer. Ces élus nous ont informés que nous ne pourrions pas bénéficier de la possibilité de modifier la surface de notre terrain. Nous souhaitons donc que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain. Nous sommes propriétaire de la parcelle B880 (surface de 815m²) sur lequel est implantée une maison de 55m² applicable (emprise au sol retenue par l'agglomération de 105.64m²). Le PLU actuel nous interdit d'avoir une emprise au sol de plus de 131.44m². En d'autres termes nous nous bloquons toutes possibilités d'extension, agrandissement, aménagement à une surface d'emprise au sol de 23.5m². Dans cette limitation sont incluses toutes constructions, pergola, piscine, ... Remarques : ... Notre terrain est actuellement en zone U1. Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone. Malgré la sollicitation de la mairie, aucune justification des limitations n'a pu être donnée. Ce terrain est entouré de zones U1, sur lequel aucune contrainte n'est applicable en terme d'emprise au sol. Cela introduit un traitement inégalitaire des différents propriétaires. Par exemple, les propriétaires des parcelles B882 ou B4292, adjacentes à notre terrain (une parcelle à l'arrière de notre terrain et l'autre sur l'avant), peuvent bâtir sans limite jusqu'à 100% de la surface alors que, de notre côté, nous sommes limités à 15% de bâti. Et cela, comme dit précédemment, sans justification.	Changement de zonage	Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PLOD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà construits. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée.	Oui
RD N°8	13/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'association Village Beauregard S&A mine et ses adhérents demandent une modification et une réaffectation du zonage d'une partie du boulevard Sauteil, pour passer de la zone U1 à la zone U1S. Cette demande est motivée par le fait que la zone U1 est actuellement utilisée pour des constructions de type jardins, ce qui est contraire à l'objectif de la zone U1. Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone. Le terrain est entouré de zones U1, sur lequel aucune contrainte n'est applicable en terme d'emprise au sol. Cela introduit un traitement inégalitaire des différents propriétaires. Par exemple, les propriétaires des parcelles B882 ou B4292, adjacentes à notre terrain (une parcelle à l'arrière de notre terrain et l'autre sur l'avant), peuvent bâtir sans limite jusqu'à 100% de la surface alors que, de notre côté, nous sommes limités à 15% de bâti. Et cela, comme dit précédemment, sans justification.	Changement de zonage	Cette demande vient dans la continuité de celle déjà faite dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du PLU. Sur ce secteur, l'entité Sud du boulevard Sauteil, le nous est de modifier le zonage U1S afin d'assurer des transitions de forme urbaine avec les tissus de bâti existants référencés dans la ZPPAUP (notamment la zone U1S). Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone. Cette demande est motivée par le fait que la zone U1 est actuellement utilisée pour des constructions de type jardins, ce qui est contraire à l'objectif de la zone U1. Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone.	
RD N°9	14/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	La rue d'accès pour voir l'architecte du boulevard Sauteil et l'arrêt de cette entrée principale de la ville, une entrée défilée de la Rochelle, à condition de respecter la part commune phéromone existante. Jardins familiaux, maison de l'écologie et le quartier libérateur des Capucins, de passer une collection esthétique entre les futures constructions et celles existantes, limiter les hauteurs à R+1 l'arrière des maisons mitoyennes existantes, l'arrêt comme dit précédemment, sans justification.	Sauteil-Beauregard	Voir réponse produite pour la ligne 9. RD8, l'OAD de Sauteil illustre et décrit clairement les objectifs de transition vis à vis du tissu pavillonnaire. Ces orientations doivent être respectées par les futurs projets dans un rapport de compatibilité. Ces objectifs visent à garantir de bonnes conditions d'insertion de nouveaux programmes vis à vis du voisinage. En complément, sur le sujet abordé du patrimoine pittoresque, il est utile de préciser que la présente modification préserve la vocation des jardins familiaux avec le zonage U1, elle ajoute également l'identification patrimoniale de la maison de l'écologie et enfin le tissu des maisons dites "Gastons" demeure en U1T.	non
RD N°10	14/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du boulevard A. SAUTEIL, l'augmentation de 20% du droit à construire sur les hauteurs et l'emprise au sol est trop importante, et plus particulièrement à l'arrière des zones U1S et U1T. Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone. La commune nous a informés que nous ne pourrions pas bénéficier de la possibilité de modifier la surface de notre terrain. Nous souhaitons donc que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain. Nous sommes propriétaire de la parcelle B880 (surface de 815m²) sur lequel est implantée une maison de 55m² applicable (emprise au sol retenue par l'agglomération de 105.64m²). Le PLU actuel nous interdit d'avoir une emprise au sol de plus de 131.44m². En d'autres termes nous nous bloquons toutes possibilités d'extension, agrandissement, aménagement à une surface d'emprise au sol de 23.5m². Dans cette limitation sont incluses toutes constructions, pergola, piscine, ... Remarques : ... Notre terrain est actuellement en zone U1. Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone. Malgré la sollicitation de la mairie, aucune justification des limitations n'a pu être donnée. Ce terrain est entouré de zones U1, sur lequel aucune contrainte n'est applicable en terme d'emprise au sol. Cela introduit un traitement inégalitaire des différents propriétaires. Par exemple, les propriétaires des parcelles B882 ou B4292, adjacentes à notre terrain (une parcelle à l'arrière de notre terrain et l'autre sur l'avant), peuvent bâtir sans limite jusqu'à 100% de la surface alors que, de notre côté, nous sommes limités à 15% de bâti. Et cela, comme dit précédemment, sans justification.	Sauteil-Beauregard	Voir réponse de la ligne RD8. Concernant la norme de 20%, il semble qu'il y ait une confusion. L'OAD n'indique nullement l'augmentation de 20% du droit à construire sur les hauteurs et l'emprise au sol. Ce chiffre de 20% est défini dans les modalités d'application des OAP pour apprécier les objectifs de production en nombre de logements et/ou en réaménagement et/ou en surface de plancher.	non
RD N°11	14/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Thème dans une zone pavillonnaire, cité des Fleurs à La Rochelle, le souhaiter que la hauteur des futures constructions ne soit pas autorisée à 11m mais à 11m maximum afin que l'identité de ce secteur soit conservée et que l'on bénéficie toujours de l'intimité dont nous jouissons, ainsi que le droit à l'insolence. Pas de constructions plongeantes sur les jardins des pavillons.	régie de hauteur La Rochelle	Dans le cadre de la modification ZI l'ensemble de la cité ouvrière des Fleurs a été inclus dans la zone U1A, y compris la partie située au nord de la rue du boulevard Sauteil. Cette demande est motivée par le fait que la zone U1A est actuellement utilisée pour des constructions de type jardins, ce qui est contraire à l'objectif de la zone U1A. Nous souhaitons que la commune nous autorise à modifier la surface de notre terrain sur cette zone.	oui avec l'identification de l'ensemble de la cité des Fleurs sous un régime de protection patrimoniale au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération	
RD N°12	15/6/2025	Registre départemental	La Rochelle	Boujour, Le quartier ST Eloi a subi une explosion de constructions d'immuables dont la hauteur atteint 5 étages pour un trop grand nombre. L'ensemble de ce quartier doit être préservé en limitant la hauteur des futurs immeubles à 11 m maximum et permettre ainsi à cette zone pavillonnaire de bénéficier d'un ensoleillement et de l'air frais nécessaire.	quartier St Eloi	Dans le quartier de Saint-Eloi, le renouvellement urbain est ciblé prioritairement sur deux secteurs : le quartier de la rue de la République et le quartier de la rue de la République. Ces secteurs sont inscrits dans des zonages favorisant la densification dans des secteurs de cœur de l'agglomération, très bien desservis par les transports en commun, avec des politiques assumées en faveur d'une identification urbaine maîtrisée inscrite dans les documents d'agglomération. Cette orientation permet de concentrer les dynamiques de transformation à où elles sont les plus cohérentes en termes de densité, de mixité fonctionnelle et de potentiel foncier. 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 PLU doit être élaboré de manière à être conforme à ces obligations, à celles définies par les documents supérieurs, comme le SCOT et le PLU qui imposent au PLU des objectifs de production de logement social et des densités (https://scotchocleilans.fr/vp-content/uploads/2025/07/PLU_2020.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. 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. A ce titre et conformément aux préoccupations exprimées par de nombreux habitants, nous nous engageons à accompagner le processus de renouvellement dans un nouveau secteur UMI3 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 hautes demeurent en UMI1. Il s'agit du secteur à hauteur de la rue Audren 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 Sumiers, comprise entre la zone UJI 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 jolifant plus généreuses. Une volumétrie de 11 mètres permet des conditions d'insolation 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 identité. Cette mesure s'inscrit dans une démarche d'équilibre et de cohésion, ne peut être entièrement antécédente, son évolution doit rester alors équilibrée et respectueuse de son identité.	
RP 22 N°1	6/6/2025	Registre papier (Saint-Rogatien)	Saint-Rogatien	Propriétaires de la parcelle O026 référence cadastrale AA26 à ST ROGATIEN. 1) Nous demandons à ce qu'un accès de confort pour voiture avec droit de passage à la nouvelle voirie qui sera créée, soit prévu dans le plan concernant OAP SMOI le Bourg de ST ROGATIEN pour éviter l'embouteillage et les problèmes de stationnement des véhicules au code civil et de l'urbanisme à la suite de l'opération projetée par la mairie de ST ROGATIEN et de la CDN de LA ROCHELLE avec le groupe Boulognes. 2) Comme déjà demandé à la réunion du jeudi 13 mars 2025 à la mairie de ST ROGATIEN, nous demandons où ce que notre parcelle en indivisions ne soit pas utilisée dans ce projet et à partir de l'OAP SMOI par modification du PLU de ST ROGATIEN en effet une erreur d'appréciation a été faite, sans nous avoir consulté. Elle est actuellement en arbres fruitiers dont des noyers vieux de plus de 30 ans. Elle dessert également l'accès à 2 locaux de jardin et remise. Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.	OAP	L'OAP a pour but de donner des orientations pour l'aménagement cohérent de l'ensemble du site. Elle garantit la prise en compte des enjeux du site. Une étude devra être faite au moment du projet pour réévaluer la végétation à conserver et favoriser son maintien. L'OAP n'est pas un plan masse de projet, il n'est indiqué qu'un principe de voirie. Votre terrain ne sera pas enclavé, il faudra définir un accès avec le futur porteur de projet. Après échange avec la commune il n'est pas envisagé de modifier cette OAP	non
RP22 N°2	12/6/2025	Registre papier (Saint-Rogatien)	saint rogatien	Parcelle 49-50-52-53 1) Suite à l'OAP SMOI du PLU de ST ROGATIEN, nous demandons que la maison et les dépendances soient sorties du projet. Nous envisageons de vendre la grande parcelle jardin à Boulognes (si toutefois le projet est validé). 2) Nous remercions tout de même que les propriétaires concernés par les OAP devraient être prévenus afin d'éviter des surprises, surtout quand ceux-ci Ces projets sont des contraintes à tous niveaux. Ces projets sont des contraintes à tous niveaux. Merci de prendre en considération notre demande et de nous en faire part par courrier. Vous en remerciant par avance.	OAP	L'OAP n'empêche en rien la vente du terrain avec Boulognes Immobilier, au contraire elle est là pour cadrer un futur projet. L'OAP a pour but de donner des orientations pour un aménagement cohérent de l'ensemble du site. Elle garantit la prise en compte des enjeux du site. Après échange avec la commune il n'est pas envisagé de modifier cette OAP	non
RP19 N°1	11/6/2025	Registre papier (Puilboreau)	Puilboreau	rue Beauséjour, 17138 Puilboreau. Concerné par le projet immobilier des rues Baillic/Beauséjour, nous exprimons l'inquiète en ligne.	Projet Baillic Beauséjour	Voir réponse à l'observation N° N°1389	Oui
RP19 N°2	11/6/2025	Registre papier (Puilboreau)	Puilboreau	La suite propriétaire de la rue propriété située rue Beauséjour 17138 PUILBOREAU et ma mère avant l'achèvement sur cette parcelle. Nous l'avons pas été informé de l'objet de la création d'un immeuble Baillic ou autre propriété de notre maison dans le cadre du projet. La maison est vendue. Ma mère habite actuellement cette maison. C'est très dommageable d'apprendre cette situation par des voisins et des promoteurs immobilier. Nous ne sommes pas vendeurs, c'est une maison de famille que nous offrons particulièrement et l'objectif est que le puisse y habiter quand ma mère ne pourra plus y vivre. Je tiens à préciser qu'il y a un mur de plus de 100 ans (environ 1 mètre de large) qui fait toute la longueur de la propriété.	Projet Baillic Beauséjour	Voir réponse à l'observation N° 5.	Oui
RP17 N°1	10/6/2025	Registre papier (Neuil-sur-Mer)	Neuil-sur-Mer	Je sollicite à nouveau la révision de notre terrain classé agricole en terrain constructible tel qu'il a été lors de son achat, ce terrain est situé au. Payroua. De nombreuses réunions ont déjà eu lieu concernant ce dossier avec les représentants de la mairie.	Changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLU. 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 PLU.	Non
RP17 N°2	10/6/2025	Registre papier (Neuil-sur-Mer)	Neuil-sur-Mer	Je sollicite la révision de terrain classé agricole terrain 37-41 d'événion 660202, le terrain est contigu à la zone d'habiter et avec facilement accessible aux voisins. Nous avons et une des démarches nous-même et ma sœur copropriétaire du terrain à la mairie de Neuil-sur-Mer qui nous envoie consulter le commissaire enquêteur.	Changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLU. 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 PLU.	Non

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération	
RD N°20	17/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les résidences de plus de 3 étages nuisent à l'unité du quartier pavillonnaire : pas d'intimité, visuellement hétérogène. Dénaturent le caractère typique des rues des quartiers de la Rochelle.	régle de hauteur La Rochelle	les bâtiments autorisés par le PLU actuel sont majoritairement à R+2, seuls certains secteurs 1	
RD N°21	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Veiller à limiter la hauteur des futures constructions dans les zones pavillonnaires, à 8 ou 11m maximum (le non de 14m comme actuellement), pas de vue plongeante sur les jardins des pavillons à proximité, maintien de l'intimité et du droit à l'ensolaillement...	régle de hauteur La Rochelle	voir réponse à l'observation RD16	Non
RD N°22	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	la limitation des constructions à 11 mètres de hauteur ne paraît aller de soit, sans vue plongeante sur les jardins contigus et pas d'impact sur l'ensolaillement des parcelles attenantes : il faut garder son aspect au quartier.	régle de hauteur La Rochelle	voir réponse à l'observation RD 18	Non
RD N°23	17/6/2025	Registre dématérialisé	Nieuu-sur-Mer	Nous travaillons actuellement pour développer un programme de logement sur l'OA5 spatialisée de Nieuu sur mer - Le Clos du Maître 2. Dans le but de trouver un équilibre financier pour la réalisation de cette opération, nous avons besoin d'augmenter la densité de logement sur l'OA5 à 30 logements et non 20. D'autre part, nous avons besoin de développer un nombre de logements en LU (logement local intermédiaire) sur ce projet en complément des logements LLS (locaux). Nous aurons donc besoin de revoir la répartition, dans la partie "mixte fonctionnelle et sociale", et de ne pas être sur 100% de logements locaux sociaux, mais d'intégrer 20% de logements en local intermédiaire, soit 80% de logements locaux sociaux et 20% de logements sociaux. Tout ceci dans le but de pouvoir faire aboutir ce projet de création de logement dont la ville de Nieuu sur Mer a besoin.	OA5	Cette demande a également été demandée par la commune de Nieuu-sur-Mer. Le nombre de logements dans l'OA5 a donc été augmenté à 30 logements et l'obligation de faire des LLS abaissé à 80%. L'EM5 n'a donc été mis en place qu'à jour en conséquence.	
RD N°24	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Garder une hauteur de bâtiments collectifs homogènes, maximum 2 étages, afin de ne pas perturber la vie des pavillonnaires situés à côté (entrées sans vue directe chez les voisins, immeubles pas trop près les uns des autres pour éviter les vues plongeantes et garder la possibilité d'ensolaillement). Enfin, prévoir suffisamment de places de stationnement !	régle de hauteur La Rochelle	voir les réponses apportées sur le quartier de rompay	
RD N°25	17/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier Saint-Eloi est avant tout une zone pavillonnaire et je souhaite fortement que cela le reste. Il est important de limiter la hauteur des nouvelles constructions à 10 mètres pour éviter des immeubles trop imposants qui dénatureront le quartier. De même il est important de respecter l'intimité des jardins et leur ensolaillement.	quartier St-Eloi	voir réponse de l'observation RD 12 (page 13)	
RP3 N°1	17/6/2025	Registre papier (A4r6)	A4r6	- Demande d'informations concernant l'OA5 A.T.08, La Petite Courbe - concernant : - le nombre de logements indiqué 200 logements - initialement prévu 220 logements et révisé à la baisse 150 logements, lors de la commission Aménagement de territoire du 24.12.2025 - la zone "entrée prévue par la rue de la petite courbe et l'entrée prévue par la rue du 8 mai et la rue des sauniers. Ne s'agit-il pas d'une zone entrée plus près de l'avenue Simone Veil pour éviter ensuite l'encroisement avec la rue d'Yves et la voie des Salines, sachant qu'à proximité existe la Salle Georges Brassens, salle associative, avec beaucoup de passage. - Autre demande concernant le projet d'un dépôt de bus dans la rue des Cortus Malles. En quoi consisterait ce dépôt simple stationnement, ou stationnement + bureaux et entretien des véhicules ?	OA5	Concernant l'OA5 A.T.08 Petite courbe, le parti d'aménagement a été modifié pour préserver des espaces verts, mais le nombre de logements n'a pas changé, l'écart et resté à 200 logements. En ce qui concerne les accès, ils ont été étudiés avec la commune. Une accès depuis l'avenue Simone Veil n'est pas faisable au regard des contraintes (soit en site propre bus et piste cyclable). En ce qui concerne le dépôt de bus, ce projet ne fait pas partie de la modification n°2 du PLU mais d'une procédure de déviation de projet portant mise en compatibilité du PLU menée en parallèle.	non
RP3 N°2	17/6/2025	Registre papier (A4r6)	Triaire	Demeurant à Triaire d'Aunis, je signale que la parcelle n° appartenance secteur " N°526 était constructible avant 2023 ne serait plus depuis 2023 alors que les parcelles de chaque côté le sont toujours.	changement de zonage	le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLU. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLU.	Non
RP3 N°3	17/6/2025	Registre papier (A4r6)	A4r6	Suite à des premières remarques émises dans le bilan de concertation le 31 janvier 2025 concernant un futur projet immobilier sur la parcelle cadastrale A1 273, je m'interroge sur la qualification de la voie, proche de zone inconstructible, la sus venue ce jour m'informe des projets et prendait le temps d'écrire sur le registre dématérialisé.	divers	Le PLU ne peut répondre les questions de voirie et de sécurité. Il convient de se rapprocher de la commune sur ces questions.	non

Envoyé en préfecture le 11/03/2026					
Reçu en préfecture le 11/03/2026					
Publié le 11/03/2026					
Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 sur l'accès à l'information. Le document est communiqué sous réserve des droits de propriété intellectuelle et de la protection des données personnelles.					
ID : 017-241700434-20260129-DCC690126_13-D					
Nom de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème
RD N°26	18/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Nouvelle habitante rue Debussy proche du canal de Rompsay, je suis surprise de constater la pénalisation aux abords du canal, alors que la ville peine déjà à accueillir toute la population à laquelle s'ajoutent les touristes. Il serait souhaitable que la hauteur des constructions ne dépasse pas une dizaine de mètres au étage. Respectons l'idéalité d'une ville où il fait encore bon vivre...	secteur Joffre-Rompsey
RD N°27	18/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Monsi souhaietions voir la hauteur des constructions en zone pavillonnaire limité à 11m. En effet l'écart entre les pavillons et les immeubles ne doit pas être trop grand pour l'esthétique du quartier, et pour éviter de vives pluégions sur les jardins des pavillons.	règle de hauteur La Rochelle
RD N°28	18/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Ce projet de modification envisage à nouveau une densification de l'habitat, en surdensifiant particulièrement les zones déjà urbanisées de la Rochelle. Bien que des précautions soient conseillées concernant notamment les vis à vis entre nouvelles constructions et habitas existant, toutes les nuisances - et risques de concentration de population ne paraissent pas précédement anticipés: limitation de l'ensoleillement des parcelles; stationnement malotier; adaptation du aménagement des services public (école); développement des pollutions sonores; et autres... etc. Ce qui surprennent, c'est la partie des aggements projets (OAP Saurat) 172 ou 13, pour accueillir "vraiment": des familles dans du logement social, ou plutôt pouration sans ajouter dans les documents consultables en ligne la carte nationale des prévisions de salameison marine dans les quelques décennies à venir ?	densification
RD N°29	18/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Le Boulevard Saurat a été très vite trop construit ceci dans des styles qui n'ont aucune harmonie et à des hauteurs qui l'assombissent et dans lequel le vent s'engouffre. Le Canal de la Rochelle/Rompsey avec toutes ces constructions est devenu triste et impensable. Il a beaucoup perdu de son charme. Notre ville mériterait d'être plus respectée en terme d'urbanisation, trop d'immeuble à des hauteurs liberraires ne correspond pas au style de notre région. Cordialement	Saurat-Bauregard
RPI3 N°12	18/6/2025	Registre cartier (La Rochelle)	La Rochelle	Je suis le gérant de la SCI ANTIOCHE inscrite au RC 40134 888 de Saintes. La SCI ANTIOCHE est domiciliée 34 rue Victor Hugo 17300 MUGEL. La SCI ANTIOCHE est propriétaire d'une maison située 6 bis rue d'Antioche cadastrée BO413 1272 et possédant un garage en pierre. Mais le classement en UMI ne nous le permet pas. Nous sollicitons le classement en UMI. Je précise que la maison de 40m2 est improprie à une zone UMI. Il faudrait se déplacer le tout de la limite de quelques mètres.	changement de zonage
RD N°30	19/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Ici est devenu l'ancien village et le confort du quartier Saint Eloi ? Les maisons sont petites et basses. Dans 10 ans ce quartier ressemblera à la banlieue parisienne descendant	quartier St-Eloi
RD N°31	19/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'abaissement de la hauteur des immeuble à 8m/11m est une évidence. Saint-Eloi est historiquement un quartier de pavillons. Depuis une dizaine d'année, les résidences à quatre, cinq ou six étages sont légion et transforment des rues entières. Il en est ainsi du quartier des musiciens, de la rue des Sauriers, de la rue Maurice Baret ou encore de la rue de Péregy (cf j'en passe...). Celles-ci sont certes belles mais les équipements qui leur correspondent ne sont pas adaptés aux besoins des habitants et non des promoteurs.	quartier St-Eloi

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération		
RD N°32	20/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Conséquences et risques du règlement UX en A lors des dernières COPH PULI, forcer 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'initiation de son site, une coopérative a cédé terrain à une entreprise (projet de box). Le classement en UX ne peut interdire cet usage. Les conséquences peuvent être lourdes : - 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 foncières, - que du recycler de cet immobilier cède en général en l'état - ce type de foncier est fortement recherché par les entreprises de 17 pour du stockage de tous matériaux, plus grave ces entreprises s'installent aussi les zones agricoles du A en intervenant pour s'édifier "sur surface de stockage de rebuts" pas de construction, pas de bâtiment en passe sous le radar - plus grave, une partie de ces sites n'est destinée 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 mixage et la dégradation évidente du paysage Il est impératif de préciser par une appellation UX complétée par une autre lettre, "g" par exemple, et un règlement ne permettant pas de possibilités contraires à tous les objectifs que nous recherchons dans notre règlement d'urbanisme.	Silo	Il est proposé de modifier le zonage afin de surclasser les espaces d'activité agricole en zone A, comme les silos. Ainsi, un sous zonage de type UXV (ou) a été créé pour encadrer et sanctionner ces activités.	Oui	
RD N°33	20/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, A la lecture du règlement du PULI, je m'interroge sur la mise en œuvre concrète des toitures végétalisées sur le territoire de l'agglomération de la Rochelle. En effet, j'ai pu constater, sur plusieurs opérations de construction d'immables 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. 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 semble clairement imposer que la toiture soit effectivement plantée (végétaux couvre-sols, herbes, arbustes, voire micro-arbres selon les cas). A ce titre, il me semble que le règlement est trop vague et l'insuffisamment prescriptif. Une toiture végétalisée ne devrait pas se limiter à l'installation d'un substrat mais inclure une réelle obligation de végétalisation du toit, avec des objectifs de couverture végétale minimale, de diversité des plantations ou de densité. 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.	divers	Une définition de "toiture végétalisée" a été ajoutée au lexique.	Oui	
RD N°34	20/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, 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. Il me semble qu'une certification 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. D'une part, il paraît peu réaliste d'entretenir régulièrement d'un gazon dans un patio uniquement accessible depuis une pièce de vie ou une chambre. Qui fera passer une tondeuse par sa chambre pour aller tondre un carré de pelouse intérieure closée ? D'autre part, la plantation d'un arbre dans un patio de 2 x 2 m, peu enviable et entièrement entouré de fondations, semble très compromise à long terme. Tant pour le développement de l'arbre que pour sa viabilité. 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 que des surfaces comme contenant pleinement au coefficient de biotope, leur réalisation effective, leur entretien et la croissance végétale qui des années de leur mise en œuvre. Les surfaces enherbées ou plantées en pleine terre ne soient ni puissent être comptabilisées dans les surfaces pleines terre, sauf à démontrer leur accessibilité et leur finalité réelle. A l'inverse, il pourrait être plus logique d'autoriser dans ces espaces la réalisation de surfaces semi-perméables (type terrasses)	Coefficient Biotope	Cette observation est intéressante sur la réalité d'usage des patios enherbés. Il a donc été rajouté dans le règlement écrit que les patios de taille inférieure ou égale à 10 m² devront forcément être en matériaux perméables et ne pourront donc pas compter dans le calcul de la pleine terre.	non	
RD N°35	20/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Depuis au moins 10 ans, le quartier de St-Eloi subit une profonde mutation avec de très nombreux programmes immobiliers (surtout le long du canal de Remusat) ce qui génère de nombreuses nuisances, bruit, problèmes de circulation et de stationnement, absence de commerces de proximité et d'offres de soins. Ce quartier reste composé aux 3/4 de maisons individuelles de petit pied ou avec 1 étage. Afin de ne pas aggraver la situation et de préserver la qualité de vie dans le quartier, j'ai convenu de préserver les zones pavillonnaires de programmes immobiliers en limitant les hauteurs constructibles à R+1, soit en ce qui correspond aux habitations existantes. De plus, cela permettra aux habitants de garder leur environnement et leur moment dans leur jardin.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 figure 13. Pour rappel, de nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle, (Boulevard Debussy et au contact des rues Debussy et Rambeau) introduits par la modification N°1 du PULI, vont permettre de répondre à l'absence de commerces de proximité sur cette partie Sud du quartier.		
RD N°36	20/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le projet des résidences "Quartier et Tempo" prévu au 119 boulevard Sautel dans les mois à venir n'a pas respecté les demandes des riverains directs sur la hauteur des bâtiments : 3 étages contre une hauteur de 10 mètres avec vis à vis sur 10 habitations déjà existantes et mitoyennes. L'impact des hauteurs à R+1 ou R+2 mal suivent les situations... A quoi sert de construire les riverains car aucune étude de l'urbanisme !!!!!	Sautel/Beauregard	La question de la prise en compte ou pas des demandes des riverains dans les intentions du projet immobilier au 119 du boulevard n'est pas liée à la présente modification. Ensuite, il est rappelé que le règlement du PULI a vocation à établir les règles de constructibilité maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet le 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 mitoyennés, des transitions d'échelle avec l'existant, etc. Sur Sautel, le zonage UJ5- est maintenu pour garder le potentiel de mixité de ces parcelles afin de construire une cohérence globale d'intégration du boulevard qui doit accompagner la réqualification de ses espaces publics, de sa desserte pédestre, de son accessibilité et de son environnement. La hauteur des constructions doit être en lien avec l'existant et les caractéristiques de la zone. L'objectif est de créer une continuité 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 UJ4-1 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 UJ4-1 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. Enfin, il est utile de rappeler que la norme de hauteur de R+4 de la zone UJ5- 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 engins en attique avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à la limite séparative. Pour renforcer des principes étudiés, il est précisé que des temps de concertation entre les promoteurs et l'équipe de maîtrise d'œuvre du "plan guide" pilotée par la CDA, la ville et les riverains.		

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE



Spécialement, les questions de droit de l'aval se sont posées, avec l'Ordre des architectes et la Fédération de la promotion immobilière (FPI), abordant sur un terrain commun la modification de l'art 21 de la loi de 1967 sur la destination des immeubles et l'aménagement le mardi 20 mars 2021. Mais, rien n'a été organisé à l'occasion de cette modification, qui doit être appliquée à compter du 1^{er} janvier 2022. Les professionnels de l'aval ont donc dû se débrouiller seuls pour faire passer les modifications de la loi de 1967, sans l'appui de l'Ordre des architectes, ni de la Fédération de la promotion immobilière (FPI). Les professionnels de l'aval ont donc dû se débrouiller seuls pour faire passer les modifications de la loi de 1967, sans l'appui de l'Ordre des architectes, ni de la Fédération de la promotion immobilière (FPI). Les professionnels de l'aval ont donc dû se débrouiller seuls pour faire passer les modifications de la loi de 1967, sans l'appui de l'Ordre des architectes, ni de la Fédération de la promotion immobilière (FPI).

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
				les hypothèses sur l'évolution des besoins (domestiques, liés au tourisme ou aux activités) ne sont pas détaillées. La MNAE recommande de compléter le dossier sur ces différents points.			
RD N°50	23/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Rochebaise depuis 2001, j'ai choisi d'habiter St-Eloi car il y régnait l'esprit « village » avec beaucoup de verdure le long du Canal de Bompas, on vivait en famille dans chaque jardin sans que des fenêtres d'immeubles surplombent nos espaces de vie, notre intimité était respectée ainsi que notre droit au soleil. Les pavillons sont construits sur des zones de maraîchage où il y avait des fermes avec beaucoup d'arbres fruitiers car la nappe phréatique qui va jusqu'à St-Florentin afflue sous ces constructions où l'eau peut remonter dans les caves ou les garages mêmes sans entrées. Les immeubles qui ont posséd comme des championnats ne respectent pas l'architecture des sols agricoles et les parkings en sous-sol sont également interdits et que dire des méthodes de construction qui fragilisent et fissurent les pavillons proches des charniers? Ces immeubles seront-ils aussi solides et résistants que les pavillons qui sont plus légers et l'ont pu sur des fondations importantes car ils étaient souvent de plain-pied? Avec ces nouveaux logements la densification crée de nouveaux problèmes stationnement, circulation donc des véhicules, des poubelles, des déchets, des déchets verts, des déchets dangereux, des déchets électroménagers, des déchets informatiques, des déchets des grands ensembles, toutes ces choses me permettent de estimer les constructions de plus de 8 mètres de hauteur, gardons des zones pavillonnaires aussi pour lutter contre le réchauffement de la planète que la bétonisation facile.	quartier St-Eloi	Voir réponse ligne 23. On devra complémenter la prise en compte de la présence de la nappe phréatique et les répercussions sur les dispositifs constructifs, des stationnements ont été pris en compte dans la précédente modification du PLU. Dans ce sens, la construction de parking souterrain est interdite dans les parties les plus sensibles qui, pour le quartier de St-Eloi, couvrent la grande partie du quartier au sud de l'avenue du cimetière. Les problèmes de stationnement évoqués par l'auteur ne sont spécifiquement liés à la densification en cours sur ce quartier mais plus à la mise en place des zones de stationnement (parking)	
RD N°51	23/6/2025	Registre dématérialisé	Pulboreau	Bonjour, je m'oppose à la modification du P.U qui passe en U.V4, car cela accroît la densité et dégraderait notre quartier de Pulboreau.	changement de zonage	Voir réponse à l'observation RD 5.	Non
RD N°52	23/6/2025	Registre dématérialisé	CMA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en U14 car cela accroît la densité et dégraderait notre quartier. Merci	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Pulboreau : voir la réponse faite à l'observation RD n°5.	
RD N°53	23/6/2025	Registre dématérialisé	CMA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en U14, car cela accroît la densité et dégraderait notre quartier.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Pulboreau : voir la réponse faite à l'observation RD n°5.	
RD N°54	23/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Nous allons glisser à l'ère d'ent ce quartier et Eloi qui ressemble plutôt à un village. Or, nous voyons chaque soir un nouvel immeuble très haut et complexe au défillement de maisons individuelles ou d'ensembles libres. Les promoteurs font ce qu'ils veulent sans aucune restriction et surtout construisent des ensembles d'immeubles très hauts, intimidants, foudroyants, non entretenus, surplombant les trottoirs et les arbres. Car ne sont que coeurs de béton désormais, immuables avec des vis à vis, nues envahies de voitures, déjections canines, et l'en passe ceux qui envient les rochelsais ont désormais changé d'avis.	quartier St-Eloi	Hors sujet pas de réponse à donner	Oui
Courrier N°1	23/6/2025	La Poste	Périgny	Nous faisons suite au courrier que la ville de Périgny nous a adressé concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle ADB97, angle 7 rue Henry Baudouin, visant à créer une zone d'implantation pour le projet de développement économique du parc de la station. Nous attirons votre attention sur le fait que l'implantation d'un tel bâtiment est soumise à de nombreuses autorisations. Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les conséquences importantes que cette décision entraîne pour notre propriété, tant sur le plan juridique, financier, économique, technique que fonctionnel. L'inscription d'un emplacement réservé constitue une servitude d'urbanisme qui limite fortement nos droits à construire à gérer et à valoriser notre bien. Cette restriction entraîne une dépréciation immédiate de la valeur de notre actif, rendant toute cession ou projet d'investissement difficile, voire impossible. De plus, en l'absence d'acquisition rapide par la collectivité, notamment dans le cadre d'une procédure de délaissement, nous restons pro précaire d'un bien dont l'usage et la jouissance sont gelés, sans contrepartie financière. Aussi cet empiètement concerne l'une des zones stratégiques de la parcelle, indispensable au fonctionnement technique de notre bâtiment. Il s'agit notamment de pouvoir réaliser toutes les manœuvres, accès poids lourds et circulation autour du bâtiment évitant tous risques de collisions et d'accidents. La suppression ou la modification de cette zone stratégique compromettrait gravement la sécurité et la pérennité de notre activité. Nous attirons également votre attention sur le fait que la construction d'un tel bâtiment entraînerait une dégradation de l'environnement, tant au niveau des nuisances sonores, que des nuisances visuelles, et de la qualité de l'air. Enfin, à moyen et long terme, cette servitude compromet la pérennité de notre activité sur le site. Elle empêche toute évolution ou extension de notre bâtiment, limite nos capacités logistiques et crée une incertitude juridique et économique préjudiciable à la bonne gestion de notre entreprise et activité de service public. Cela pourrait également dissuader d'éventuels partenaires ou investisseurs. En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir réexaminer la localisation et l'étendue de cet emplacement réservé, afin de limiter son impact sur notre propriété. Nous restons à votre disposition pour tout échange constructif sur ce sujet et vous remercions de prendre en compte nos observations dans le cadre de l'enquête publique. Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'assurance de nos salutations distinguées.	emplacement réservé	Cet emplacement réservé a pour but de créer un accès vers les nouveaux lots de la zone d'activité. Après arbitrage avec la commune, l'emplacement réservé est maintenu.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération
RD N°57	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Monsieur le Président de la Commission, je m'associe à cette demande de l'Association Beauverd Sauteil demain : Les demandes de l'Association Beauverd Sauteil-Domain concernent l'OA prévue sur le Boulevard Sauteil n'ont pas changées depuis les enquêtes de 2019 et 2023 (163 pétitions déposées). Nous vous demandons : • de limiter les hauteurs des futurs bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sauteil et R+1 du côté des maisons individuelles existantes afin de limiter les vis-à-vis et les ombres portées; • plus d'îlots de verdure et de fraîcheur, ce qui manque cruellement dans ce quartier, et moins de bétonisation donc moins d'empierre au sol des constructions, (d'arroyer) ; soit respecté. • le patrimoine existant (ancien réel de prestige – maison de l'Octroi – quartier identifié de Moulins-Mozay-Billette-D'Arroy) ; Nous sommes en 2025 et le Boulevard Sauteil est toujours classé en Uls*, la hauteur des immeubles fait toujours défaut !!! A quoi servent les concertations si l'on n'a pas d'écoute, le futur projet Quartier est en R+4 côté Sauteil et R+3 du côté des habitations, une aberration, même si le promoteur a fait un effort sur l'esthétique, les hauteurs sont toujours trop importantes. Des modifications de sécurité ont été apportées sur le Boulevard Sauteil, elles étaient à l'essai jusqu'en 2025. Des scénarios ont été envisagés afin de repenser ce boulevard pour un nouvel environnement plus pratique et plus agréable concernant la place des différentes mobilités, la sécurité, une présence végétale plus importante, etc. Association BEAUVERGD SAUTEIL-DOMAIN	Sauteil Beauverd	Voir réponses lignes 9 et 42. Le projet Quartier établit des transitions en volume vis à vis de la limite séparative des parcelles construites à l'arrière, côté rue Modulo de la Mozy. La hauteur maximale à R+4 demeure dans une bande principale déterminée depuis l'allègement du boulevard et assure la transition est assurée avec une volumétrie qui redescend à R+2 et R+1.
RD N°58	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	La hauteur des constructions d'immeubles actuels et à venir dans une zone pavillonnaire est bien trop importante. On me paraîtrait le plus adapté, l'effet l'ovise désormais beaucoup d'appartements ayant une vue plongeante sur notre jardin, ce qui met en péril le maintien de notre intimité, et qui plus est le droit à l'insolablement. Confidentialité.	régie de hauteur La Rochelle	L'hauteur ne précise pas de quel quartier il s'agit, de façon générale voir réponse à l'observation RD 16 ligne 23.
RD N°59	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UVA, car cela accroît la densité et dégraderait notre quartier.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ?
RD N°60	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UVA, car cela accroît la densité et dégraderait notre quartier.	changement de zonage	Si cela concerne Publoveau : Voir la réponse faire à l'observation RD n°5.
RD N°61	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	De plus en plus d'immeubles sont construits dans mon quartier, celui le dénature profondément dans une zone pavillonnaire proche du centre historique de la ville. Je demande à ce que la hauteur des bâtiments soit inférieure à 11 m, ce qui est déjà bien supérieur à une maison d'habitation classique. 24 juin 2025 Deuxième modification de droit commun du PLU de la CAd de La Rochelle Dépot d'observations Vice – président du Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut Malgré le séquençage détaillé de l'ensemble du mode de calcul descendant de l'inclusion d'éléments de bonifications se rapportant à la plantation d'arbres nouveaux pour être positivement dans le calcul du coefficient de biotope, les services responsables de la conception et de l'adoption du PLU n'ont en rien modifié la formulation de la Règle de calcul qui se perpétue donc par-delà les PLU successifs. Le lexique et le Règlement sont en totale contradiction. Pourtant cette rédaction met en danger les pétitionnaires de permis de construire, lesquels pourraient se retourner contre la CAd en invoquant une erreur manifeste de conception de la Règle, en somme une faute professionnelle. De plus, les tiers peuvent en faire leur choux-gras pour combattre la légalité du permis de construire délivrés. Tous les Règlements de Plans d'urbanisme ont/ils soient intercommunaux ou métropolitains, d'une part ne font pas appel à une telle bonification d'arbres pour déterminer la surface écosourcilable (PLUM de Nantes ne parle que, page 43, des arbres existants et consentis en ne relevant que la surface du trouper pondérée à 1,2 et ne conduit pas à la démolition du PLU de La Rochelle), ou bien la formule d'une manière qui ne donne pas la possibilité pour les promoteurs de gonfler artificiellement la surface écosourcilable et de ce fait se révéler en apparence conforme avec le pourcentage requis pour satisfaire au coefficient de biotope. 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. Où seuls arbres parle-t-on dans le Règlement du PLU de La Rochelle ?	régie de hauteur La Rochelle	L'hauteur ne précise pas de quel quartier il s'agit, de façon générale Voir réponse apportée à l'observation RD 16 ligne 23.
RD N°62	24/6/2025	Registre	CMA		Coefficient Biotope	Il n'y a pas d'incidence 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'OA Paysage et Trame verte et bleue. 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.

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Regu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RP20 N°1	24/6/2025	Registre papier (Saint-Christophe)	Saint-Christophe	Le parc d'activité de Croix-Forêt, d'intérêt communautaire, est bien situé sur le territoire de la communauté d'agglomération à l'interface de plusieurs communes. Les habitants de ce secteur doivent parcourir 15 km et 20 min de trajet pour des raisons de ponton pour atteindre des surfaces de stockage dans les commerces de proximité. Le projet de construction d'un nouveau centre commercial de 1500 m² dans ce secteur permettrait de réduire les distances de déplacement des habitants. Le PDA dans ces objectifs doit accompagner la réduction des déplacements automobiles. Les offres de mobilité ne peuvent pas répondre à ces déplacements éloignés de l'axe du territoire et l'automobile reste la seule alternative. Il faut donc accompagner l'installation de ce type de commerce pour satisfaire la demande de la population appuyée par les maires concernés. la zone JALUX comprend également le secteur JALUX qui a vocation à accueillir de l'activité commerciale et commerce de détail, à condition que la surface de plancher soit supérieur ou égale à 400m². Le projet présente répond au orientation de l'ADP-SM-CC-SC01-b. Il convient donc de modifier le zonage en JALUX. Le maire de Saint-Christophe, Philippe CHABRIER	Parc d'activité de Croix-Forêt	Ce projet de nouveau site commercial n'est pas compatible avec le SCOT nouvellement approuvé ni avec la stratégie commerciale de l'agglomération de la rochelle ni le PADO qui définit de manière exclusive et stabilisée où les nouveaux commerces peuvent s'implanter. cette demande ne peut donc pas trouver d'issue favorable.	
RD N°109	25/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je soussigné que la hauteur de ces nouvelles constructions, nécessaires à leur confort, soient limitées à 8m maximum, afin d'être cohérent avec les constructions existantes et en limiter les repères visuels et la réduction de l'environnement.	régle de hauteur La Rochelle	La hauteur ne précise pas de quel quartier il s'agit. Pas de réponse précise possible	
RD N°110	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitant rue des Saurons depuis 2007. J'ai vu la situation du Sud de Saint-Eloi se dégrader fortement depuis. Avec l'urbanisation de Luthie Compaq, la population a explosé, sans création de commerces et services de proximité. la circulation et le stationnement sont devenus infernaux. Autoriser des constructions de 14 mètres en zone pavillonnaire dans un quartier déjà asphyxié n'a pas de sens. Cela ne peut qu'aggraver les problèmes existants. En plus, cela occasionne des privations de vues, de lumière et d'intimité pour les habitants des maisons alentours. Il est indispensable et urgent d'abaisser la hauteur maximum de construction à 8 mètres dans la zone UMI1 de Saint-Eloi !	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Oui
RD N°111	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Limitation de la hauteur de construction à 8 mètres de hauteur dans le quartier Saint-Eloi. Plus grands, les habitants de ces immeubles ont une vue directe sur nos pavillons jusqu'à l'intérieur de nos maisons. Pour respecter le cadre (préservation des sons des grandes voies de circulation sur les façades de ces grands ensembles (nuisances sonores). Lors des chaleurs l'air ne circule moins bien, sans jardins moins de fraîcheur, l'absence des arbres sur des allées bétonnées ne suffit pas). Les voies de circulation inappropriées à ce nombre surmunière d'habitants difficiles de stationnement. Pour une ville touristique comme La Rochelle ces nouveaux immeubles n'ont aucune valeur ajoutée. L'absence de verdure et de verdure comme ailleurs (ils sont les mêmes (il n'y a rien) ne va pas à l'encontre de ce que nous voulons pour la ville.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°112	26/6/2025	Registre dématérialisé	Puillbureau	Bonjour, Je vous remercie pour votre réponse à la modification du PLU. UV1 au UV4. La densité du quartier ne doit pas être accrue. rue de Baillac	Projet Baillac Beaupour	Voir réponse à l'observation RD 5.	Non
RD N°113	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'histoire du quartier de saint-Eloi était un espace maraîcher et donc un pignon vert. Des constructions de 14 mètres non seulement étouffent l'habitat existant mais aussi l'histoire. Il s'agit d'un quartier d'habitat ancien et historique. La qualité de vie de l'ensemble des habitants est menacée. Pour les habitants des pavillons, ils sont encadrés et les habitants des constructions à étages subissent l'absence d'environnement végétal qui les protège de la chaleur et apporte des paysages confortants. La densification lorsqu'elle se limite à parquer le plus grand nombre d'habitants au mètre carré génère toujours des inconvénients qui auront un jour un coût. Gouverner c'est prévoir, et le Bureau d'études est bien d'être devant les Champs-Elysées rochelle promits en réunion publique il y a quelques années. Cela fait bien rire les visiteurs sur le pédoncule des promoteurs. Surajouter la démolition d'un quartier, sans ce soutien de l'équilibre des besoins de la population en espace (stationnement, aire de jeu et repos, circulation piétonne, etc.) mais aussi en commerces de proximité, restaurant, café, c'est réduire le projet d'une ville à des critères purement économiques et financiers. La densification d'un quartier n'est pas une chose bonne mais l'absence de verdure et de verdure d'un quartier n'aboutit qu'à des difficultés croissantes bien connues des habitants. Il est encore temps d'œuvrer avec sagesse à l'équilibre de ce quartier pour le bien être de tous	quartier St-Eloi	Pas de réponse à apporter	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération
				DE PART DE 350 VÉGÉTAUX SONT ENVIRON 10 ESPÈCES DIFFÉRENTES ET DONT 12 CHÈVRE VERTS FAIBLES EN 2005. CETTE PARCERIE ZE 701 COMPREND TOUTE uniquement un fonds de jardin (G1, photo). Nous souhaitons réaliser notre projet piscine sur la parcelle ZE 712 et non sur la parcelle ZE 701 pour les raisons suivantes : Primo la local technique piscine avec ce projet, prévu à l'origine de la construction dans la résidence principale, donc économie d'énergie pour le fonctionnement. Secundo la piscine plus petite à mettre en place (présence végétation d'enfants). Troisième de conserver, selon notre souhait, la totalité de la parcelle ZE 701. Quaterno la piscine est prévue dans une zone U2 et non dans une zone U2 et NE. Cinquième de respecter la biodiversité et respecter donc bien la philosophie des règles de BIOTOP (présence de plusieurs espèces d'oiseaux et insectes, herisson, couleuvre et parfois des squamiles). Nous tenons également à préciser qu'une très grande partie des eaux pluviales (toits et terrasses) sont récupérées pour l'arrosage des végétaux et arrosés de la parcelle ZE 701 et ZE 712 et permettent aussi d'alimenter également la piscine. Aucun déchets végétaux ne sort de la propriété, ceux-ci étant recyclés en compost ou paillage par broyage. A l'issue de ce projet environ 50 végétaux et arbres compléteront ceux existants sur les parcelles ZE 701 et ZE 712). Bien que nous comprenons la nécessité de répondre au maintien de la biodiversité par cette "Me de BIOTOP", eu égard aux différents éléments que nous venons d'exposer, nous considérons que nous contribuons largement à cette politique et cette situation particulière nous concernant nous paraît abusive. C'est la raison pour laquelle, afin de nous permettre de réaliser notre projet de piscine sur la parcelle ZE 712 nous demandons : 1) Que cette "Me" soit modifiée afin de permettre d'inscrire dans le coefficient de BIOTOP la parcelle annexe classée NE. 2) Que la parcelle ZE 701 soit redessinée en zone U2. Soit 3) Qu'une partie de la parcelle ZE 701 de 951 m² soit redessinée en zone U2 à hauteur de 300 m² permettant ainsi de respecter les 45% d'espaces verts pour la zone U2. Dans ce cas la limite séparative entre la zone U2 et NE reculerait de 12,55 mètres. La profondeur de la zone NE serait alors d'environ 28 mètres soit une nouvelle superficie de 651 m². Si pour des raisons d'équité ce recul de 12,55 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. Néanmoins. Même si le P-UI présente de nombreux avantages, il peut parfois présenter quelques anomalies qui apparaissent lors de la présentation de dossiers particuliers ; nous cas en est un exemple. La parcelle ZE 701 est une bonne chose car elle permet de rétablir des règles d'équité et d'aménager des situations qui n'auraient pas été recadrées à l'origine de sa conception. J'en veux pour preuve d'autres situations analogues que j'ai pu constater lors de commissions droits des sols dont le 515 partie sur ma commune. A titre d'exemple : Un propriétaire souhaite réaliser un projet de construction, d'aménagement dans lequel il respecte bien le coefficient de BIOTOP, son dossier lui sera accordé, il procède ensuite à une parcelisation de son terrain pour le vendre. Dans le cadre de la densification, la demande ne sera pas rejetée même si la nouvelle surface après vente d'une partie de son terrain n'est plus conforme au BIOTOP. Restant à votre disposition pour tout complément d'information		
RD n°127	27/6/2025	Registre dématériels	La Rochelle	Habitante du quartier saint Eloi, je souhaite que tous les nouveaux immeubles ne dépassent pas 8 mètres de haut pour respecter l'intimité des occupants des pavillons voisins.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD12 ligne 13.
RD n°128	27/6/2025	Registre dématériels	La Rochelle	Je prends un peu plus soin de la santé mental de nos habitants de Saint Eloi le bruit les pollutions le manque d'air manque d'espace de vie et de jeux pour les familles (le lien social) pensez à un vrai cœur de quartier pour moi une hauteur de huit mètres serait suffisante pour vivre en harmonie avec la nature environnante	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.
RD n°129	28/6/2025	Registre dématériels	La Rochelle	En tant qu'habitant(e) du quartier Saint-Eloi, je souhaite exprimer mon opposition à la hauteur maximale actuelle de 14 mètres autorisée pour les constructions dans les zones pavillonnaires (zones UMI). Cette hauteur est complètement disproportionnée par rapport à l'identité du quartier, composé essentiellement de petites maisons de jardin-pied ou à un étage, qui ne dépassent pas les 7 mètres. Autoriser des bâtiments aussi hauts dénaturerait profondément le paysage urbain et nuirait à l'harmonie architecturale du quartier. De plus, permettre la construction d'immeubles de 14 mètres aurait des conséquences négatives très concrètes pour les riverains : vis-à-vis intolérables, perte d'intimité, ombrage excessif sur les jardins et places de vie, et donc une qualité de vie nettement dégradée. Enfin, le quartier Saint-Eloi est déjà fortement impacté par une densification rapide, avec plusieurs programmes immobiliers récents ou en cours dans les environs (Joffre-Roquapay, boulevard Saurat). Cela entraîne une augmentation de la population locale, avec des problèmes croissants de stationnement, de circulation et de saturation des services publics. Il est donc essentiel de préserver les rares zones pavillonnaires restantes. Pour toutes ces raisons, je demande une réduction de la hauteur maximale autorisée dans les zones UMI du quartier Saint-Eloi, de 14 mètres à 9 mètres maximum, afin de préserver l'identité et la qualité de vie de notre quartier. Je vous remercie de prendre en compte mon avis, partagé par de nombreux habitants de Saint-Eloi.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.
RD n°130	28/6/2025	Registre dématériels	La Rochelle	Je suis catégoriquement opposé à des hauteurs d'immeubles de 14 m. Il faut absolument limiter à 8 m. Plus aucune intimité dans les jardins voir dans les maisons avec des vues plongeantes ou un mur prison devant les fenêtres. La question des blocs de châteaux est également posée, quant à l'esthétique il suffit d'empanner la rue RAVEL pour se rendre compte de la dégradation de notre quartier. Dernier point, la question du stationnement qui devient de plus en plus problématique. Densifier oui, mais pas à n'importe comment!	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD M131	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pour faire suite à notre expérience personnelle : Construction de deux bâtiments de 14 et 11m à 6,5 m de notre pavillon Quartier long, deux ans et demi Ires nombreuses nuisances, bruit possibles, vibrations Restriction d'aires et places Sécurité des personnes, vis à vis néo-pique Amplification très importante des vents Amplification des bruits, hélicoptère, train, circulation sur le pont Jean Moulin... Je suggère fortement de ne pas renouveler cette situation dans les zones pavillonnaires UMI1	densification	pas de réponse à apporter	
RD M132	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Madame, Monsieur, Je sollicite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMI1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres maximum ce qui est possible car les zones UMI1 ont été créées pour des constructions de hauteur inférieure à 10 mètres afin de ne pas créer de surpopulation dans les zones pavillonnaires et de préserver le caractère résidentiel de ces zones. Les hauteurs actuelles de ces zones sont de 14 à 10 mètres. Je vous remercie de votre réponse et de votre intérêt pour ce dossier. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma haute considération et de ma haute reconnaissance. Sincères salutations.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.	
RD M133	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis contre franchement l'augmentation de la hauteur de construction de maison ou immeuble dans la zone UMI1. Il est important de conserver une uniformité de hauteur maximale des maisons au niveau du toit d'un seul étage à 8m. Exclure les nuisances de voisinage perte d'ensoleillement, vue plongeante sur les jardins des voisins, dispersion des toits de verdure nombreux actuellement qui en fait un quartier très qualitatif, calme et très vert. Ne laissons pas glisser la politique de l'urbanisme au seul profit de promoteurs avides (pour lesquels un deuxième étage possible rend leurs projets très rentable), au détriment des Rochelais qui apprécient leur cadre et qualité de vie exceptionnel actuel.	régie de hauteur La Rochelle	Il n'est pas prévu d'augmenter les hauteurs dans les zones pavillonnaires de la zone UMI1.	
RD M134	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMI1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres est nécessaire pour préserver la tranquillité des habitants et pour éviter des problèmes de voisinage. Les hauteurs actuelles de ces zones sont de 14 à 10 mètres. Je vous remercie de votre réponse et de votre intérêt pour ce dossier. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma haute considération et de ma haute reconnaissance. Sincères salutations.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RD M135	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Devient tout un quartier pavillonnaire pour y contourner des immeubles, pourquoi pas... Mais implanter un immeuble de 4 étages en "dent creuse" à l'aplomb de pavillons, c'est inadmissible. Dans tous les cas, il faudrait limiter la hauteur des constructions du quartier Saint Eloi en zone pavillonnaire à R+2 soit 8 mètres au maximum. Et pourquoi ne pas prévoir d'espaces verts supplémentaires qui manquent cruellement (à moins que l'on considère que le cimetière soit un espace de promenade et détente...).	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RD M136	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Propriétaire d'une maison individuelle dans le quartier Saint Eloi, il me semble impératif de préserver le tissu urbain et le caractère pavillonnaire de ce quartier en petite ceinture de l'hyper centre ville. Pour preuve je suis depuis 5 ans l'impact du nouvel immeuble R+3 étages construit au 27-29 Rompays avec des vues directes et trop nombreuses sur ma maison et plongeantes sur mon jardin avec piscine ainsi qu'une hauteur esthétique inadmissible et unique dans le quartier... Ce qui aggrave par ailleurs et compte tenu du peu de parkings créés avec cette pondération le problème du stationnement et de la densité et la vitesse de circulation dans l'avenue. En résumé je suis convaincu que les nouvelles constructions du quartier doivent se limiter à R+2 étages et 10 mètres de haut maximum et ne pas dépasser les 10 mètres de haut maximum.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12.	
RD M137	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Exploitant être entendu dans votre enquête, CDT			
RD M138	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMI1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 9 mètres, au motif que le quartier a connu ces 14 derniers années une densification considérable. Nous sommes désormais censés de toute part par les immeubles !!	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD M139	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'inquiétude concernant l'intention d'insensibilisation sur le boulevard Saurat est bien réelle. Une sur densification dégradera le bien être de tous au profit de promoteurs cupides. Je demande que la hauteur des bâtiments soit limitée à R+3 sur le boulevard Saurat et R+1 du côté des maisons individuelles avec des retrait sur les attics d'au moins 1m50 afin de limiter les vis-à-vis dans les jardins particuliers. Une charte devra être créée afin d'obliger les promoteurs à respecter les riverains déjà installés ce qui n'est pas le cas actuellement. J'habite derrière le 135 boulevard Saurat et j'ai constaté la perte d'ensoleillement total pendant les mois de décembre et de janvier depuis la construction de ce bâtiment. Saurat ne doit pas devenir une barrière où l'on attaque les habitants sans se soucier des besoins d'espaces de la population. Sans compter les problèmes qui découlent d'une surpopulation démographique. En espérant être entendu. A quoi servent les concertations et les enquêtes publiques si ce n'est pas le cas.	Saurat-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47. Pour répondre à la question relative au retrait des étages supérieurs en attique on rappelle que la modification N°2 introduit une norme de retrait de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative afin de limiter les vis-à-vis.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération	
RD N°40	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le boulevard Sautel connaît une densification très importante. Je suis propriétaire d'un terrain au 143, côté maisons individuelles afin de respecter l'intimité de chacun. Le boulevard Sautel n'est pas une entrée de ville, c'est un lieu de vie où l'on demande qu'on ne laisse respirer laissez nous de l'espace , nous sommes cotée d'immuable et de béton Merci de tenir compte de cette enquête publique qui a sans nul doute une vraie utilité	Sautel-Beaurgard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	
RD N°41	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis contre cette densification que la ville de la Rochelle fait depuis quelques années , avec des résidences qui ne respectent pas toujours le voisinage existant et des architectures qui posent questions.... Je pense notamment au Rd Sautel qui devrait être une belle entrée dans la ville.	Sautel-Beaurgard	Pas de réponse à apporter	
RD N°42	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le grand projet de « requalification du Boulevard Sautel » est (de notre point de vue) une très bonne chose en soi, compte tenu de l'état actuel de cette voie d'entrée dans La Rochelle. Pour autant, la prise en compte des avis, observations et suggestions des habitants actuels est très important pour le bien-être futur de ceux-ci et des nouveaux habitants. Comme évoqué à maintes reprises lors des réunions de quartier, la hauteur des futurs logements est un sujet de fond. En effet, côté Beaurgard, en deuxième réseau du boulevard Sautel (rue Moulin de la Moxye en particulier) de nombreuses maisons individuelles sont potentiellement exposées à un développement anarchique des promotions immobilières si les règles et contraintes ne sont pas clairement établies, imposées et contrôlées. Dans cette démarche, nous rejoignons de nombreux habitants actuels de St Eloi et de Beaurgard qui souhaitent un développement « positif » de Sautel ou il l'era toujours « bon vivre ». Merci de nous entendre et de ne pas oublier nos suggestions dans vos décisions. Avec notre contribution citoyenne. P.s : pour votre information, en novembre 2021, ayant été en contact avec les services techniques de "l'agglomération de La Rochelle, j'avais donné mon accord pour une participation aux échanges concernant le projet Sautel. A ce jour, je n'ai jamais été contacté.	Sautel-Beaurgard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	Oui
RD N°43	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je ne peux plus faire de vélo suite à la prise d'eau théophylos. Je marche de - en - rapport âgés. Bus 13 dans les 2 sens était mon seul espoir de liberté contre l'isolement. Je suis découragée. Depuis l'écot Jeani Sautel, la Rochelle était belle et idéale. La Rochelle est très belle, je suis fiévreuse et terrifiée par mon isolement qui a croissant. Abandon suis de renvoyer des arbres de l'arrière. Seuls les habitants du Centre Ville semblent dignes d'intérêt. Saut pour la voie directe. Cordialement.	Réseau de bus	Le site de projet de la ZAC Chréul-Laford est identifié comme un secteur de densification urbaine intéressant notamment au regard de la desserte en transport en commun permettant à proximité, avec un accès facile aux lignes de bus empruntant l'avenue du XI novembre 1918, à savoir les lignes 13, 17 et 112, dont les arrêts sont accessibles entre 300 m et 350 m de distance des futurs logements. De plus, l'ouverture du site de l'ancien lycée de la rue de la République, à l'ouest de la ZAC, créerait d'espaces publics qui permettraient de nouveaux itinéraires pédestres vers l'avenue du XI novembre 1918 depuis le cœur du quartier.	
RP23 N°1	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Nous avons acheté notre maison en mars 2022. Le pin Parasol situé sur le terrain a été un des coups de cœur que nous avons eu pour le bien. Nous l'avons fait tailler et éclaircir en mars 2023. Il a été estimé à un âge d'environ 60/80 ans et une hauteur d'environ 20 mètres. Nous souhaitons que notre arbre soit déclaré arbre remarquable. Nous joignons à toute fin ille quelques photos de notre arbre, aussi que la facture de son entretien. Pièce jointe : RP23_1 pièce jointe 1.	Protection patrimoine	Au vu de la qualité de l'arbre et comme la demande enlève des propriétaires, cet arbre a bien été classé en arbre remarquable.	Non
RP23 N°2	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis persuadé que le projet d'assainissement l'ierre Vents est invraisemblable compte tenu que l'ierre Vents est situé sur une zone basse où lieu est proche d'une surface du sol 7 de 7 donc rend les assainissements individuels inefficaces.	eaux et assainissement	hors sujet	Non
RP23 N°3	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis propriétaire de la parcelle 2B 78 à la gîte par hasard à l'ierre Vents qui a été constructible et qui ne l'est plus. Serait-il envisageable qu'elle revienne constructible ?	Changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLU. 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 PLU.	Non
RP23 N°4	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis détenteur de ma propre station d'épuration, se raccorder au réseau d'assainissement devenait obligatoire ?	eaux et assainissement	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 peut 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.	Non
RP23 N°5	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Propriétaire à l'imp des Vignes l'actuelle Saint-Xandre. Nous voyons que la densification apportée par le projet nuira à l'impact à la qualité du quartier résidentiel existant, le quartier comportait déjà 4 immeubles contrairement à l'ensemble de Saint-Xandre. Nous nous opposons fermement à la construction d'immuable en limite de propriété de notre maison et nous remarquons le manque prévu pour les espaces verts. D'autre part la construction d'immuable dans des étages qui surplombent, c'est la crainte du respect de l'intimité, donc des nuisances de voisinage.	densification	L'OA donne des orientations d'envisageant pour cadrer un futur projet. La présence d'espaces verts sera étudiée au moment du projet qui devra respecter une part de pleine terre et de coefficient de biotope.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation
RD N°144	30/06/2025	Registre dématérielle	La Rochelle	Le quartier de la rue de Vienne, stade bouffrine, est un quartier exceptionnel de la rochelle de par son style paysager, son urbanisme et son architecture. Il ne fait l'objet d'aucune protection dans le document d'urbanisme, ou dans la ZPMUP, pourtant on y trouve un cadre unique de grande qualité. Il est important de protéger l'ensemble de ce lotissement avant qu'il ne se transforme, couleurs, espèces paysagères, clôtures, forme, styles, pierre, fenêtres etc. met de protéger cet espace dans la modification du PLU, le comité de quartier avait demandé cela et il ne s'est rien passé.
RD N°145	30/06/2025	Registre dématérielle	La Rochelle	Merci de protéger l'arbre magnifique situé dans le jardin de présentation de la maison du 23 avenue de Vienne à la rochelle. Et de protéger ce jardin de mise en valeur de la maison en même temps ainsi que ses voisins.
RD N°146	30/06/2025	Registre dématérielle	CDA	Bonjour, Je constate que des projets s'implément parfois sans prendre en compte le tissu urbain environnant et sans respecter le paysage de la rue, que ce soit par rapport à l'ajout de la rue ou en volumétrie. Pourrait dans le cadre de l'emploi du PLU, vous insister sur le fait de prendre en compte le contexte existant avant de réaliser son projet. Mais réglementairement, il n'y a rien sur ce sujet dans le PLU. Il pourrait être intéressant d'intégrer un article pour inciter les projets à s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Par exemple dans l'esprit de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme. Cela préserverait la qualité de nos paysages urbains tout en encourageant l'évolution des constructions existantes.
RD N°147	30/06/2025	Registre dématérielle	Lagord	Je m'oppose à la modification du PLU à LAGORD telle que proposée, car cela entraînerait une augmentation brutale, disproportionnée et déséquilibrée de la population. Je m'oppose à la construction de constructions sur 4 niveaux /R+3, cela n'est pas l'esprit de Lagord et n'est pas envisageable pour le bien de tous. Cela rendrait à entraver les personnes au même endroit, et va dévaloriser le paysage urbain en créant une impression de barres d'immeuble ! Cette modification aurait aussi pour conséquences de rendre les infrastructures inadéquates. Il n'y a qu'à voir la difficulté pour les Lagordais de sortir sur les axes routiers qui sont déjà plus qu'encombrés, voire saturés le matin et dès 16h sur la rocade. Lagord subit déjà une forte pression sur ses équipements publics : écoles proches de la saturation avec les nouveaux enfants, garderie insuffisante, manque de structures sportives et culturelles, voirie congestionnée, stationnement insuffisant. Lagord ne peut pas absorber cet afflux supplémentaire et énorme de population, notamment dans les quartiers résidentiels et péri-urbains. De plus, l'arrivée massive de ménages, notamment en situation précaire, dans le cadre du programme comportant jusqu'à 60% de logements sociaux (Par du Mou) dévalue l'immobilier car cela va au-delà de la réglementation (obligation de 25% minimum) ! Cette concentration disproportionnée pour générer des risques sur le plan social, économique et urbain, sans oublier des risques en matière de sécurité. Lagord n'a pas vocation à concentrer plus de logements sociaux sur sa commune : l'effort doit être réparti sur LA et toutes les autres communes dans une même proportion. Cela aura un impact budgétaire considérable pour la commune. Le CDA 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. Ce projet est inacceptable en l'état et dangereux pour l'équilibre communal. Je refuse catégoriquement cette logique de densification exorbitante et cette proposition de modification du PLU. L'identité de cette commune : c'est le caractère pavillonnaire. Préserver le tissu urbain, c'est préserver la qualité de vie des résidents, l'augmentation et l'insensibilisation de l'urbanisation vont dégrader la bien être de tout un chacun : j'ai été très important de maintenir une uniformité des constructions existantes. Nous ne voulons pas être envahis d'immeubles. NON à la modification n°2

[illegible]

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération		
						Réponse de l'Agglomération 2000 atteignant 25% de logements sociaux, il faut produire environ 3 122 logements sociaux. La commune de Lagny-d'aujourd'hui 720 logements sociaux, représentent 13,70% de ses au sens de la loi. Ainsi, il lui manque actuellement, 184 logements sociaux. Concernant l'ODAP Puy Mou, il, 40% de logements sociaux sont attendus permettant ainsi à la commune de Lagny-d'aujourd'hui d'atteindre 25% de logements sociaux. Cette répartition garantit la flexibilité de l'opération et de la commune une mixité de logements nécessaire à la vie d'une commune. Identité / Recherchant à s'inscrire en couture avec les quartiers environnants, l'ODAP 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'habitat aujourd'hui. En ce qui concerne la comparaison avec le quartier Alimetch, 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 subi tout le même cahier des charges en termes d'habitants, de densité et d'ambition. Le projet de Puy-mou est un projet de réhabilitation et d'insertion dans un environnement actuel qui va être embelli et enrichi, par ailleurs, l'immobilier évoqué n'est pas terminé en raison d'un défaut de sous-traitance.		
RD N°148	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	la densification du boulevard Sauteil semble bien trop importante, il serait souhaitable que la hauteur des immeubles n'excède pas le R+3 et respecter les riverains qui habitent les rues parallèles au boulevard. Je souhaiterais aussi un espace vert avec des arbres et des banc.	Sauteil-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 11 ligne 9		
RD N°149	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitante du quartier Saint-Eloi, je souhaite exprimer mon opposition à la hauteur actuelle autorisée de 14 mètres pour les constructions en zone UMI1. Cette hauteur me paraît totalement inadaptée au tissu pavillonnaire du quartier, composé majoritairement de maisons de plain-pied ou d'un étage. Construire des immeubles de 14 mètres créerait un déséquilibre total, l'aggraverait et nuirait au caractère résidentiel du secteur. De plus, ces bâtiments engendrerait des vues pénétrantes sur les maisons voisines, compromettant la tranquillité et l'intimité des habitants, sans parler de la perte d'ensolaillement que cela entraînerait. Enfin, le quartier Saint-Eloi fait face à une forte densification, notamment avec les programmes récents autour de Joffre Rompay et du boulevard Sauteil. Cela entraîne des difficultés croissantes en matière de circulation et de stationnement. Il me semble essentiel de préserver les zones pavillonnaires pour éviter d'aggraver encore la situation. C'est pourquoi je demande que la hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions dans les zones UMI1 du quartier Saint-Eloi soit abaissée à 8 mètres. Merci de prendre en compte cette demande citoyenne.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 11 ligne 13.	non	
RPS N°1	10/06/2025	Registre papier (Caveillon-Page)	Caveillon-Page	Mme CHEMIER Catherine adressement M. CHEMIER local domicilié au 12 rue de l'Ermitage CHATEAULION. Nous sommes venus pour une 1ère approche concernant le futur lotissement des Jardins Nord et Sud. Les parcelles AC 1126, 1127, 857 et 864 faisant parties du leur lotissement, pourrions nous rester en contact pour le futur projet afin d'avoir une vue d'ensemble pour de futures questions étant en zonage JALU.	divers	sans objet	non	
RPS N°2	10/06/2025	Registre papier (Caveillon-Page)	Caveillon-Page	Vous informer sur la zone du parc si appréciée par les résidents et les touristes (travailleurs, etc...). Vigilance donc sur son avenir. Rumeurs sur travaux éventuels ?...	divers	sans objet	Oui	

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'évolution du P.U.I., notre société, VIA MO arrive, local de la promotion immobilière (CIA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce pour les propriétaires de bien situés dans ZOAP.

« OAP Fief (cote à Lagny (UG-05)). »

A ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des validation relève de l'impossible.

Malheureusement, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dont creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui le le pèpiel est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BSL). Unique propriétaire vendeur de l'OAP.

« OAP, précises aujourd'hui :

« Le projet de réhabilitation, l'aménagement de ce secteur et leur futur, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

« Le passage de réhabilitation de l'opération se fera de l'est vers l'ouest (pour que le raccordement soit possible). »

« Un passage 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.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération	
RD M150	30/06/2025	Registre dématérialisé	Lagord et Pulboreau	Le fait d'inscrire « un seul tenant » puis ensuite « passage », crée une incohérence. L'argument essentiel d'un passage de chantier ne tient pas car ce n'est pas le rôle d'une OAP. Sera-il possible de retirer la notion « d'un seul tenant » afin de permettre la réalisation d'une opération sur l'OAP et de ne plus à bloquer totalement la parcelle AO n°267 étant aujourd'hui une dent creusée dans la ville. La zone d'opération étant également de faire tomber l'OAP, où il est impossible de la réaliser. Enfin, l'OAP ne peut être réalisée qu'en concertation avec les propriétaires concernés, car elle ne concerne que des parcelles privées. Pour rappel, bon nombre d'OAP de la CDA ont été réalisés en phase, ne compromettant jamais la saur / continuité de celles-ci. 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 vous poser question. Il est donc nécessaire de reconsidérer l'approche globale de la zone avec pragmatisme. « OAP rue de la Belle Étoile à Pulboreau (P9-06) » Pour faire suite à de multiples échanges avec la ville de Pulboreau ainsi que l'agglomération, il est demandé le maintien de cette OAP. La plupart des propriétaires étant vendeurs et engagés dans le cadre d'un projet de 35 logements étalés sur les parcelles AC n°750 et 751. Un permis de construire sera déposé fin juillet 2025. Celui-ci permettra la possibilité de réaliser la phase 2 de l'opération sans un second temps pour réaliser l'OAP. Les propriétaires concernés par l'OAP ne souhaitent pas que le projet ne s'écroule à l'opération future sur le côté des parcelles de la zone. Il est donc demandé de maintenir la zone en l'état, sans que les services de la CDA, n'apportent aux enjeux de la commune et que la réalisation de logements sociaux. Le cadre de ce projet est exceptionnel au regard de la faible densité, du maintien de nombreux arbres et de la surface réellement imperméabilisée. Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques.	OAP	OAP IG 05 : La CDA a pris connaissance de la difficulté cette opérationnelle d'un projet sur l'ensemble de la zone. Elle a pris en compte les enjeux de la zone et a décidé de maintenir la zone en l'état. Elle a également pris en compte les enjeux de la zone et a décidé de maintenir la zone en l'état. OAP P9-06 : Cette OAP a été maintenue car cela a été également demandé par la commune de Pulboreau.	
RD M151	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaiterais déposer requête afin de demander de limiter les hauteurs de construction ainsi que la densification du boulevard Saurat et d'augmenter les ilôts de verdure	Saurat-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	
RD M152	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	la densification du boulevard Saurat semble bien trop importante, il serait souhaitable que la hauteur des immeubles n'exécède pas le R+3 et respecter les riverains qui habitent les rues parallèles au boulevard. Je souhaiterais aussi l'augmentation des tîls de verdure.	Saurat-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	
RD M153	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Saint-Eloi-Sud connaît une hyper densification du fait d'un programme de construction massif sur la zone Joffre Rompsay, avec des immeubles prévus jusqu'à 32 mètres de hauteur sur l'île Joffre ! Dans son diagnostic partagé, le centre social de Saint-Eloi estimait la croissance de la population à 44% en six ans sur Saint-Eloi-Sud. Cette sur-densification ne va pas sans poser de sérieux problèmes, d'autant plus qu'elle n'a pas été accompagnée par la création de commerces et services proximités, ni d'îlots de verdure/franchir ou d'espaces dédiés à la convivialité dans la production de la zone dédiée aux promoteurs immobiliers. C'est comme si on avait voulu « bouffer » avant de nouveaux logements que possible (on parle ici de milliers) sans se demander comment le quartier allait vivre et vieillir. Les plus effrayant pour les habitants de Saint-Eloi, c'est qu'il reste encore des centaines de logements à construire sur le seul secteur Joffre Rompsay alors que le quartier étouffé déjà depuis plusieurs années, avec un stationnement et une circulation devenus infernaux. Pour éviter que Saint-Eloi ne devienne progressivement une immense cité-dortoir sans vie, il faut corriger de toute urgence les excès commis, notamment en limitant la hauteur des nouvelles constructions en zone UMI de 14 à 8 mètres, ce qui restera plus haut que la très grande majorité des maisons existantes.	quartier St-Eloi	La possibilité de construction d'immeubles de hauteur maximale de 32 mètres est circonscrite dans la pointe Sud-Ouest de l'île Joffre et donc en dehors du quartier Saurat-Beauregard. Le programme de construction de la zone Joffre Rompsay est un programme constructif. Pour le reste de la commune, voir réponse à l'observation RD 12 et à l'observation RD 36 ligne 46	Non
RD M154	01/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Je constate que sur la commune de Lagord la publicité pour cette E.P a été réduite à sa plus simple expression : seule affiche en Mairie, horaire indiqué un lundi matin 9/12 h et c'est un déni de démocratie participative ! Fautes de lignes de bus à haute fréquence, ces nouveaux habitants vont se déplacer en voitures, le trafic engendré par la circulation routière sur la route ne cesse d'augmenter. Il serait bon que l'Agglo passe une campagne de mesure et sur les documents existants les chiffres sont erronés. En matière de logement la ville voire l'Agglo peut prévenir et densifier les constructions sur ces parcelles.	Réseau de bus	Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, une affiche jaune de dimension 42 x 59,4 cm (format A2) a été affichée dans toutes les communes au moins quinze jours avant le début de l'enquête + publication dans deux journaux locaux et publiée dans les mairies municipales et réseaux sociaux.	Non
RD M155	01/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Dépense d'une requête	Hors objet de la modification pas de remarque		
RD M156	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Dans le secteur UMI du quartier de St Eloi la hauteur maximum des constructions fixée à 14 mètres est excessive dans tout les lieux au bâti traditionnel. Par ailleurs, elle devrait être abaissée au moins d'un étage. Ceci a été dit à un maximum de 11 m, cette mesure préconisée plus la forme du bâti existant : les vues plongeantes seraient limitées. La réduction de la densification limiterait aussi les difficultés déjà importantes de circulation et de stationnement dans cette zone.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12 ligne 13.	Non

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération		
				Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de La Rochelle Je suis à la modification du P.U.I telle que proposé. Cela va entraîner une augmentation importante de la population sans que la commune soffre préférentiellement. A l'heure actuelle il est déjà quasiment impossible de trouver une place en crèche, l'école est saturée, les équipements sportifs à l'exception du tennis club, peu nombreux et une augmentation massive de la population ne fera qu'empirer cet état de fait.				
RD M157	01/07/2025	Registre dématérialisé	Lapord	L'arrivée de ménages dont de nombreux en situation précaire, dans le cadre de programmes comportant jusqu'à 60 % de logements sociaux (comme au Puy Mouli, aura un impact budgétaire considérable pour la commune, qui ne pourra pas ajuster les équipements et le employés municipaux pour offrir des services de qualité à tous les habitants. Le CDC de Lapord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales, sans que les ressources fiscales ne suivent à la même vitesse. Je m'oppose à ce projet qui ne correspond en rien à l'identité de Lapord.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147.		
RD M158	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite le quartier St-Eloi depuis 11 ans. Pendant cette période, j'ai vu construire 9 immeubles avec des hauteurs allant jusqu'à 5 étages, impactant très fortement le "bien vivre" dans notre quartier. En conséquence, la circulation a explosé et le stationnement devenu très problématique. Ce qui m'effraie, c'est que des centaines de logements à construire sont encore prévus. Je demande que la hauteur, en zone UMI autorisée à 3 m soit dorénavant limitée à 6/9 m préservant ainsi l'intimité et l'ensolèvement des pavillons existants. Enfin, devant l'explosion de la population, pouvons nous espérer la création de commerces de proximité et d'un centre médical.	quartier St-Eloi	Les constructions allant jusqu'à 5 étages ne sont autorisées que dans le secteur à plan masse (zone UMI) pour des emprises constructibles principalement localisées en Rangs Sud les moins en vis à vis du tissu pavillonnaire. La présence de maitre fonctionnelle a été délimitée dans le cadre de la dernière modification du P.U.I. Pour le reste de la remorque voir la réponse à l'observation RD 12 figure 13.		
RD M159	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En ces jours de canicule il serait plus cohérent et raisonnable de penser à limiter la motorisation du boulevard Sautel et de Saint-Eloi et de prévoir plus d'îlots de verdure	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 48.		
RD M160	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite le quartier Beauregard depuis 30 ans, à proximité du boulevard André Sautel. Les pavillons construits sur ce boulevard ont des hauteurs et des volumes qui sont trop hauts et dégradent le cadre de vie. Les pavillons existants ont des hauteurs comprises entre 3 et 4 étages. Les nouveaux pavillons sont déjà trop confortés sur ce boulevard et la circulation des rues alentours, devient difficile. Il y aura de plus en plus de problèmes de stationnement. A l'heure actuelle, une maison détruite et c'est un bâtiment qu'on construit. Le boulevard André Sautel est assez bétonné, stop aux constructions, il faut penser aux habitants du quartier.	Sautel Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36		
RD M161	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Suivie à la réunion salle du Prieuré du 01/07/2025, je me permets au nom de nombreux de résidents du Q.Latifond que vous avez entendu, l'expression, d'ajouter ma déception à suppression de bus vers le centre ville, décision contre l'intérêt social, car ne peut pas tous se déplacer en vélo ou en voiture, jeunes parents et personnes, démunies, handicapés, élèves, chômeurs etc.Comment peut-on décider d'une suppression de bus vital? Un millier de personnes environ viendront habiter la future ZAC? Les défecteurs sur plan de nos vies exploieront qu'un ne peut descendre en ville en BUS 13? Mesure ANTI SOCIALE Majorue.	Réseau de bus	La ZAC Prieuré-Latifond ne fait pas l'objet de la création d'une OAP. Le programme de la ZAC comprend la construction d'environ 310 nouveaux logements, ce qui au regard des typologies de produits qui seront proposés (besoin avéré en petites typologies 72/73 notamment) représente davantage un apport de population d'environ 850 personnes et non 1 000 nouveaux habitants dans le quartier. 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 facile aux lignes de bus empruntant l'avenue du XI novembre 1918, à savoir les lignes 3, 7, 6 et 12, dont les arrêts sont accessibles entre 100 m et 350 m de distance des futurs logements. De plus, l'ouverture du site et l'ancien CFA nord facilitera l'accès aux services publics. L'impact positif sera la création d'espaces publics qui permettront de nouveaux itinéraires piétons vers l'avenue du XI novembre 1918 depuis le cœur du quartier.	non	
RP23 M1	05/06/2025	Registre papier (Ves)	Yes	Zonage nouveau sur le secteur des 3 carreaux Yes et possibilité. Zonage UD2 actuel qui évolue vers UD3 plus favorable en matière de possibilité de construction.	changement de zonage	sans objet	non	
RD M162	02/07/2025	Registre dématérialisé	Chateaulin-Piège	CHATEAULIN Nos parcelles AC 1126, 1127, 857 et 856 font parties du futur lotissement des jardins nord et sud. Le zonage en R 1 AU, nous ne savons quand le projet de lotissement va se faire mais nous aurons être associés car nos parcelles sont concernées. Le zonage de Chateaulin nous a l'air bonne que c'est l'Etablissement Public de la Nouvelle Aquitaine sera à l'ingénieur et le maître du projet et du devenir de nos parcelles. Actuellement nous attendons faire un projet famille sur une partie de nos parcelles mais nous sommes en zonage 1 AU. Ne serait pas possible de sortir de ce zonage. L'Etablissement Public des maintenant ne pourrait il pas nous autoriser une constructible d'environ 100 m2. Cordialement	changement de zonage	sans objet		
RD M163	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Sollicité d'habiter à hauteur near des nouvelles constructions dans les zones UMI du quartier Saint-Eloi de 14m à 8m pour les raisons suivantes : - Quartier pavillonnaire à préserver - Hauteur actuelle disproportionnée créant des nuisances de vues dérangeantes chez les particuliers voisins des constructions nouvelles. - Prévision d'ensolèvement nécessitant un besoin d'éclairage supplémentaire dans les habitations particulières. - Gestion de problèmes insolubles de stationnement y compris devant les porails et ouvertures de garage rendant impossible leur utilisation. - Nécessité de préserver les jardins particuliers arborés. Pourquoi encore aggraver une situation devenue limite ?	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Oui	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD N°164	02/07/2025	Registre dématérialisé	Nou-ur-Mer	Observation sur l'OLAP Cols du N°164 - N°1 - 04 programmation pour l'habitat de 20 logements sociaux . Pour qu'un programme immobilier soit plus facilement réalisable sur la zone de cette OLAP, et afin d'obtenir un équilibre sur le programme envisagé, la densité d'implantation de la densité de 20 à 30 logements. Le projet envisagé prévoit la construction de 24 logements sociaux et 6 logements intermédiaires L'augmentation du nombre de logements n'impactera pas la qualité architecturale de l'entrée de ville, en effet, le projet prévoit que l'entrée du programme restera inchangé afin de garantir la qualité architecturale initiale prévue.	OLAP	Voir réponse à l'observation RD 23.	
RD N°165	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je pense que la hauteur maximum des bñtiments aux alentours de la rue Basse de Saint Eloi ne doit pas dépasser 8 mètres et non pas 14 mètres. Nous aurons déjà trop d'immeubles qui nous cachent une partie du soleil, sans parler des habitants qui ont vue sur notre courrette. Les immeubles de 14 mètres sont disproportionnés par rapport aux maisons de notre quartier. Comme je l'ai déjà écrit des vues panoramiques sur le voisinage et des p'titions d'annulation. Le quartier Saint-Eloi subit déjà un accroissement de la population du fait des livraisons récentes de programmes immobiliers massifs autour du boulevard Sautel. Cela génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation. Il faudrait aussi favoriser et préserver les passages publics pour piétons et vélos. En effet, certains espaces privés à usage public ne sont pas accessibles et ne favorisent pas la mobilité douce.	quartier St-Eloi	Le projet de modification N°2 fait évoluer le zonage UL2- vers la zone UL1 le long de la rue Basse de Saint Eloi et introduit une nouvelle norme de densité maximale de 120 logements par hectare. Les hauteurs admissibles le long de cette voie seront donc limitées à des équivalents de N°2. En complément voir réponse à l'observation RD 12.	
RD N°166	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite un quartier qui est historiquement une zone pavillonnaire (zone UM1 du P.U.I.). La hauteur maximale dans ces zones est actuellement fixée à 14 mètres, et les divers programmes "massifs" en cours de livraison en particulier dans la zone offre rompasz démontrent déjà à quel point cette densification pose problème. Un ensemble de telles hauteurs est disproportionné par rapport à notre environnement pavillonnaire et génère potentiellement de nombreux problèmes: vue plongeante sur les voisins, perte d'ensoleillement des jardins, trafic accru, difficultés de stationnement, etc. Je fais donc partie des habitants de ce quartier qui pensent que la hauteur maximale des constructions future devait être limitée. Il ne devait pas être possible de construire des immeubles de plus de deux étages (maximum à 11m7). Peut-être même que certaines zones UM1 devraient être agrémentées avec des sous zones dont la hauteur serait limitée à un seul étage (7 ou 8m ?)	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Non
RD N°167	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'ai la chance d'habiter la Rochelle, dans le secteur Beaupréard, proche du boulevard Sautel, qui est resté encore relativement protégé des excès de constructions à hauteurs excessives, au sein d'un quartier d'habitat ancien. Notre ville a bénéficié, de par sa position géographique et de son histoire, d'un riche patrimoine immobilier, particulièrement en centre-ville, qui en a fait une ville attractive et touristique. Or, depuis plusieurs années, la municipalité a décidé de densifier l'habitat, de beaucoup construire, avec pour résultat, des variétés de constructions qui semblent déconnectées de leurs environnements et sont souvent critiquables sur le plan esthétique. En fait, beaucoup de ces nouvelles constructions, affectent l'harmonie architecturale de nos quartiers et bousent ce qui a été, l'une des spécificités de La Rochelle. Évidemment les critiques sont nombreuses : constructions trop proches des d'usées, manque d'harmonie, hauteurs insupportables, façades en profils type "tôle", évacuations des eaux de pluie par un simple tuyau (qui envoie l'eau par les passants), ville qui devient de plus en plus "tout béton", manque d'espace, etc... C'est Saint-Eloi, qui est l'un des premiers concernés avec notre ville et qui est très fréquenté, ne doit d'être éligent, accueillant , aéré et beau. Pour cela, il est indispensable que les nouveaux logements aient : - Une hauteur maximale de R+2, Côté boulevard - Une hauteur maximale de R+2, Côté boulevard - Une hauteur minimale partie arrière, avec des retraits significatifs, pour les particuliers ayant leurs terrains mitoyens avec ces constructions - Une harmonie de quartier dans leurs esthétiques - Un recul suffisant du boulevard (ce qui n'est pas le cas actuellement), pour intégrer toutes les mobilités, afin de faire cohabiter tous ces moyens de déplacements et sans "stres" - En fermant, la Rochelle doit rester une ville moyenne à taille humaine, avec des constructions harmonieuses et garantir une belle qualité de vie à ses habitants, ce que la densification des constructions ne pourra apporter.	Saint-Beaupréard	Voir réponse à l'observation RD 8 et RD 36	Oui
RD N°168	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour ! Pourriez-vous SVP accepter de classer mon vieux (figure l'à l'ordon) probablement centenaire, selon mon adresse voisine qui a vécu au 10, de 1930 à 2020 et l'a toujours connu, afin de le protéger comme "j'en l'oidé" sur le plan de zonage ? C'ajout plusieurs photos. Merci d'avance.	Protection patrimonie	Cette demande émanant de la propriétaire est justifiée compte tenu de la volonté de préservation et de mise en valeur de la frame verte en ville. Une densification en tant qu'autre remuable sera proposée.	
RD N°169	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Traditionnellement le quartier St Eloi était constitué de maisons individuelles et de zones de maraîchage, la végétation était omniprésente. A travers des canicules et du réchauffement climatique l'air ne semble pas approprié de bétonner le quartier au détriment des zones végétalisées. A défaut de compter la zone des fermes, je souhaite à minima limiter leur hauteur à 8m. Cela réduira les nuisances sonores. Les habitants du quartier ont le droit de profiter de leur espace vert, de leur jardin, d'un environnement et d'offrir à leur population (problème de circulation et de stationnement). Perte de l'âme du quartier et de sa convivialité par anonymisation des occupants des grands ensembles.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Oui
RD N°170	02/07/2025	Registre dématérialisé	Pulilieu	Suite à la prise de connaissance des constructions envisagées une beau. Prends une photo de l'écars pour à pulilieu. Je m'oppose à la modification du plu qui passe en U4, car cela accroît la densité de population et de nombreuses nuisances dans notre quartier. Cordialement.	densification	Voir réponse à l'observation RD 5.	Oui
RD N°171	02/07/2025	Registre dématérialisé	Pulilieu	Me le Maire, je m'oppose à la modification du plu, car ça va faire des passages et des bruits dans cette rue. Si comme ça est la rue Beaupréard 7774e plus ça va faire aussi passer au moins de trente pour cent le pris de nos maisons 7774 nos emplacements s'p de nous recevoir pour en discuter 7774un sol de préférence car des personnes travaillent avec de votre compétence. Merci.	densification	Voir réponse à l'observation RD 5.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération
				Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'évolution du PLU, notre société, VIAO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce pour les propriétaires de biens situés dans 2 OAP. •OAP Fief (oe à Ligord (45-05) • À ce jour les propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet, l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des sollicitations ne s'en va pas de l'impossible. Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dont cruee à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui le le rappelle est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BSL). Unique propriétaire vendeur de l'OAP. L'OAP précise aujourd'hui : « Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se finit d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'est vers l'ouest (pour que le raccordement soit possible). » Un phasage d'est en Ouest correspond aujourd'hui réellement 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. Le fait d'inscrire « un seul tenant » puis ensuite « phasage », révèle une incohérence. L'argument énoncé d'un phasage de chantier ne tient pas car ce n'est pas le rôle d'une OAP. Seul il possible de retirer la notion « d'un seul tenant » afin de permettre la réalisation d'une opération sur l'OAP et de ne plus la bloquer totalement. La parcelle AO n°267 étant aujourd'hui une dent creuse dans la ville. L'autre option étant également de faire tomber l'OAP, du à l'impossibilité de la réaliser. 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 au PLU. En aucun cas notre projet ne déstabilisera l'opération future sur le reste des parcelles de l'OAP puisque la majorité des logements se trouvent sur les 12 autres parcelles. Pour rappel, bon nombres d'OAP de la CDA ont été réalisés en phase, ne compromettant jamais la suite / continuité de celles-ci. Pour finir, ce positionnement rend la parcelle AO n°267 en théorie inconstructible jusqu'à nouvel ordre, voir pour toujours. Le maintien de cette Oup en l'état, avec ces termes, doit vous poser question. Il est donc nécessaire de reconsidérer l'approche globale de la zone avec pragmatisme. •OAP rue de la Belle Étoile à Pulboreau (P9-06)• Pour faire suite à de multiples échanges avec la ville de Pulboreau ainsi que l'agglomération, il est demandé le maintien de cette OAP. 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 édifier l'OAP. 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. Le cadre de ce projet est exceptionnel au regard de la faible densité, du maintien de nombreux arbres et de la surface réellement imperméabilisée. Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques. Je me tiens à votre entière disposition. Excellente journée, • Victor GILGUEAN • • 07 78 47 13 26 • • v.gilguean@via-mo.fr •		
RD M123	03/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Il n'a le choix d'habiter La Rochelle, dans le quartier « cité des fleurs », avec plusieurs maisons identiques où je pense il y a peu de risque de construction défectueuse. Mais bien sûr je me désolais dans le secteur de St Eloi et au vu de l'évolution des nouvelles constructions, je suis donc partie des habitants de ce quartier qui pensent que la hauteur maximale des constructions futures devrait être limitée. Il ne devrait plus être possible de construire des immeubles de plus de deux étages.	quartier St Eloi	voir réponse à l'observation RD11, ligne 12
RD M122	03/07/2025	Registre dématérialisé	Ligord et Pulboreau			CI : réponse observation RD N°150

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD N°185	05/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Propriétaire d'une résidence secondaire rue Basse de Saint-Eloi, nous sommes préoccupés par le risque de densification excessive du quartier Saint-Eloi, déjà marqué ces dernières années par la construction de nombreux immeubles, notamment sur le bd Suard et le bd Robinet. Plusieurs maisons proches de la nôtre souffrent déjà de la vue plongeante depuis les nouveaux immeubles. Nous souhaitons un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMI du quartier Saint-Eloi de 14 à 8-10 mètres. Nous souhaitons que les constructions qui pourraient survenir sur le bas de la rue Basse de Saint-Eloi (vers la rue d'Arbois - zone U1U ?) respectent le caractère pavillonnaire de notre quartier. Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre observation. Cordialement.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 13. Du frein plus précis, les hauteurs admissibles en front de façade, l'alignement, l'UD et l'habitat individuel R+1,2 (pas la largeur de la rue).	
RD N°186	05/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Observations relatives au projet de création de l'emplacement réservé référencé mg_ar_17 1) Il est regrettable et complètement contradictoire d'artificialiser une zone densément arborée à des fins de circulation dans le cadre d'un projet d'axe Beauvais, qui se prétend exemplaire en matière d'écologie et de développement durable. 2) Il est regrettable que des votes d'acès suffisants ne soient pas prévus dans l'emprie du projet d'aménagement du Pied de Beauvais sans impacter lourdement de cette manière sur les voies existantes. 3) L'absence d'autre solution, à commencer par une signalisation adéquate qui a fait défaut jusqu'à ces dernières semaines, pour sécuriser le carrefour concerné en créant 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 - Modification n° 2 comporte des allégations dont le caractère fallacieux ne fait pas honneur à la probité intellectuelle de ses auteurs. En effet, des mentions tout à fait inexactes (y compris abîmées sont présentes) sont pointées à une photographie trompeuse, prise en hiver et qui ne montre que le point de 65 m² de la zone concernée. Or, ce qui se trouve effectivement dans l'espace concerné s'appelle en français un bosquet, ou un bouquet d'arbres, dominé par un grand frêne ancien de 15 mètres de hauteur situé à moins de 6 mètres du carrefour. Les documents joints détaillent donc la situation réelle de l'emplacement concerné. Il est excessivement facile d'en vérifier l'exactitude en se rendant sur place et nous restons à disposition pour toute vérification et information complémentaire. • 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 • Pour éviter tout empiètement arboré 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). • Photographies de la zone : 1) Vue depuis le carrefour (photo prise le 20 mai 2025) 2) Vue de la route d'Arbois (photo prise le 20 mai 2025) 3) Vue de la rue de la Vallée (photo prise le 20 mai 2025) 4) Vue zone route d'Arbois (photo prise le 4 juillet 2025) 5) Vue zone route d'Arbois (photo prise le 4 juillet 2025) 6) Vue zone rue de la Vallée (photo prise le 4 juillet 2025) Sur ces trois dernières photos, la hauteur de l'échelle déployée est de 4,1 mètres. Sur les deux dernières l'échelle est placée au niveau de la limite spécifique de la zone désignée par l'emplacement réservé. 5) L'argument d'une « incidence négative faible » sous prétexte que « le contexte général est très artificialisé » est d'abord inexact, du fait de la présence non négligeable d'arbres sur les terrains alentours, ensuite et surtout inopérant et irresponsable : autant dire qu'une cassé dans le désert n'a aucune valeur, et que les nombreuses réserves naturelles établies dans le monde entier sont inutiles. 6) L'argument d'un « caractère d'alignement » est également inexact, car il ne concerne que les alignements de la rue de la Vallée, et non ceux de la rue d'Arbois, et que les protections de nature de « rempart » : Or est la bord de l'alignement d'alignement et on crée de chaud en ville, coupant les arbres qui restent et détruisant 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 niches, ce qui est également inscrit comme refuge DPO. La forte densité de la végétation arborée qui s'y trouve, entretenue par nos soins depuis vingt ans, prouve à nous et devrait être prise comme exemple à suivre, dans le contexte des pointes caniculaires dont on souffre plus en plus actuellement, et dans l'objectif de développement durable et du bien-être pour tous. Elisabeth Lavieille & Bertrand Goujard Le fichier Observations.pdf consigne sous format PDF les présentes observations. Pieces jointes : RD186 pieces jointe 1 à 8.	emplacement réservé	La configuration de l'intersection entre la route d'Arbois et la rue de la Vallée est déjà insatisfaisante dans son état actuel. Le projet du Pied de Beauvais, qui a fait l'objet d'une étude circulaire concluant que les impacts seront limités sur les flux des axes existants alentours au projet, nécessite toutefois de réfléchir à l'évolution du plan de circulation autour du quartier. Dans cette optique, il a été identifié un manque de visibilité du croisement entre la route d'Arbois et la rue de la Vallée ne permettant pas de satisfaire des conditions de circulation et de sécurité suffisantes avec les nouveaux flux du quartier. La création de cet emplacement réservé se justifie par la nécessité de réaménager le carrefour, afin de le redimensionner pour permettre la réalisation d'un éventuel tourné à droite depuis la route d'Arbois tout en limitant son emprise sur la parcelle AK 184. 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 sur une surface dont le but est également de compléter et renforcer le tronc des arbres existants. Aussi, le PDU a également pour objectif de préserver la végétation et les flux 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'ODAP Paysage et trame verte et bleue, etc.	Non

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD N°187	05/07/2025	Registre dématérialisé	Pelligny	Observations relatives au projet de création de l'emplacement réservé référencé RG, et_17 Complément de l'observation RD N°186 : pièces jointes qui n'avaient pas été prises en compte (pièces jointes ajoutées à l'observation RD N°186)	Hors objet de la modification	Cf. réponse observation RD N°186.	
RD N°188	05/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Compte tenu de la profonde modification de l'urbanisme de votre quartier et aussi des réalisations déjà terminées, il me paraît fondamentale, si nous voulons conserver l'apparence pavillonnaire et agréer de ne pas construire au-dessus des 10 mètres au risque de créer de forts désagréments tant au niveau du vis-à-vis, de l'insollement ainsi que le stationnement déjà bien compliqué. Monsieur le commissaire enquêteur, Vous trouverez en pièce jointe une fiche détaillant l'ensemble des réserves que sollicite la modification n° 2 du PLU, portant sur le redressement du secteur Baillie-Beauregard de la zone UV2 à la zone UV4. Cette modification suscite d'importantes préoccupations quant à ses impacts urbains, environnementaux et juridiques. En effet, le projet envisagé induit une densification excessive (77 logements par hectare), une rupture significative avec l'échelle et l'esprit du quartier existant, ainsi que des nuisances importantes pour les riverains : vis-à-vis exagérés, perte de luminosité, accroissement du trafic routier sur des voies déjà saturées, et abaissement injustifié de nombreux arbres anciens. Par ailleurs, l'analyse environnementale présentée est fondée sur des erreurs factuelles majeures concernant l'artificialisation supposée du secteur. De plus, des éléments essentiels, tels qu'un projet de centre de bien-être et la superficie exacte du secteur concerné, ont été omis ou imprécisément traités dans les documents soumis à enquête. Sur le plan juridique, la procédure choisie (modification de droit commun) ne semble pas adaptée à l'ampleur du projet proposé, qui excède manifestement les limites fixées par le Code de l'urbanisme. Au regard de ces éléments, nous vous demandons d'examiner attentivement les réserves formulées et sollicitons l'annulation ou, à défaut, le report du redressement envisagé afin d'engager une procédure de révision garantissant une meilleure concertation et une évaluation rigoureuse des impacts réels de cette modification. Nous vous remercions par avance pour votre vigilance et votre écoute attentive.	régle de hauteur La Rochelle	L'urbanisme ne précise pas le quartier dont il s'agit. Dans le cas probable du quartier de Saint-Eloi se reporter à la réponse à l'observation RD 12.	Oui
RD N°189	05/07/2025	Registre dématérialisé	Pullyrouen ?		Projet Baillie Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 5.	
RD N°190	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier a déjà beaucoup évolué. Cette évolution est rapide et entraîne des problèmes (circulation, stationnement, bruit, tensions entre voisins,...). Il est souhaitable que l'aménagement de la population soit bien plus fiable et que les constructions soient cohérentes avec le reste du quartier. Il faudrait limiter la hauteur des immeubles à 8m.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°191	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier de St-Eloi subit de profonds changements depuis 10 ans, avec de nombreux programmes immobiliers sur le boulevard Sautelet et le long du canal de Rompsay jusqu'à 14 m de haut, alors qu'il s'agit d'un quartier historiquement populaire et pavillonnaire. Cette forte agglomération de la population, sans aucun accompagnement (ni en services ni en commerces de proximité) conduit à une dégradation de la qualité de vie dans le quartier, problèmes de circulation, de stationnement, tensions de voisinage suite à des nuisances sonores ... Il est important de ne plus permettre de tels programmes immobiliers et présents dans les zones pavillonnaires (75% de la population du quartier) en limitant les hauteurs constructibles à R+1, 8 mètres de haut. Par ailleurs, l'analyse environnementale présentée est fondée sur des erreurs factuelles majeures concernant l'artificialisation supposée du secteur. De plus, des éléments essentiels, tels qu'un projet de centre de bien-être et la superficie exacte du secteur concerné, ont été omis ou imprécisément traités dans les documents soumis à enquête. Sur le plan juridique, la procédure choisie (modification de droit commun) ne semble pas adaptée à l'ampleur du projet proposé, qui excède manifestement les limites fixées par le Code de l'urbanisme. Au regard de ces éléments, nous vous demandons d'examiner attentivement les réserves formulées et sollicitons l'annulation ou, à défaut, le report du redressement envisagé afin d'engager une procédure de révision garantissant une meilleure concertation et une évaluation rigoureuse des impacts réels de cette modification. Nous vous remercions par avance pour votre vigilance et votre écoute attentive.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°192	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pour l'aménagement du Boulevard SAUTELET Limitation de Construction Des Immeubles R+4 MAXIMUM Densité de Construction Limitée (PAS de Barre d'immeuble!!) Obligation de conserver des îlots de VERDURE partout !! MERO	Sautelet-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 35.	Non
RD N°193	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je sollicite demander le redressement de ma parcelle en UV4 au lieu de UV13 actuellement. En effet, bien qu'elle soit située en dehors d'avenue Paul Doumer, elle est classée à part de toutes les autres habitations de cette même rue (UV13), malgré son alignement avec ces autres habitations. Elle n'est située ni sur le boulevard Sautelet (UV13), ni sur le boulevard Cognéons (UV13), mais est donc englobée dans le plan de classement des habitations forçant ces boulevards. Est-ce une erreur ? ou un projet et lequel ? Je m'interroge aussi sur le respect des vis-à-vis et de la préservation de l'insollement pour toutes les parcelles de l'avenue PAUL DOUMER (côté N, par exemple) que des immeubles (> R+1) seraient construits du côté "nord-ouest" du boulevard Sautelet alors que l'ensemble de ces parcelles s'aligne sur un triangle jusqu'à la rue Baudelaire, limitant ainsi les possibilités des promoteurs respectueux de l'habitat existant.	Sautelet-Beauregard	De façon générale, voir la réponse à l'observation RD 8, ligne 9). Le classement de cette parcelle est maintenu en UV13 pour permettre une possible mutation qui viendrait autoriser la constitution d'un nouveau front urbain en lien avec l'ambition affichée de réqualification de l'espace public de cette entrée du boulevard Sautelet, 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.	
RD N°194	06/07/2025	Registre dématérialisé	Pullyrouen ?	Je m'oppose à la modification du PLU qui prévoit le redressement en zone UV4. Cette désignification nuit à la tranquillité du quartier, dégraderait le paysage urbain (immeubles de deux étages, perte de parois), aggraverait les problèmes de circulation et de stationnement, et mettrait en danger le patrimoine architectural et environnemental. Ce projet est incompatible à notre cadre de vie.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Pullyrouen : voir réponse à l'observation RD 5.	
RD N°195	06/07/2025	Registre dématérialisé	Pullyrouen ?	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4. Cela dégraderait notre quartier, visuellement et accrochait la densité de manière significative. La modification du zonage en UV4 est incompatible avec le cadre de vie existant. Elle entraînerait une perte de luminosité, une dégradation du paysage urbain, et une augmentation des nuisances sonores. Le bruit sera démultiplié, la pollution également. Nous avons peur pour l'avenir de notre quartier et pour notre tranquillité.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Pullyrouen : voir réponse à l'observation RD 5.	

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE



Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
				o agencement des sur-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. I Comme il a été indiqué lors du débat sur le PLU (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. Ces paraitant ce qui s'est passé est l'inverse, les logements permanents ont été détruits pour être remplacés par des logements touristiques. Les habitants ne peuvent pas accéder à leur logement permanent, ils sont obligés de louer un logement touristique, ce qui est très coûteux. Les logements permanents sont donc devenus accessibles et doivent donc se loger à longue distance. La raison principale, c'est l'attractivité indéniable de la Rochelle qui attire de très nombreux visiteurs en toute saison. Cet afflux a provoqué une demande importante en meubles touristiques. Les investisseurs en ont profité abominablement, c'est donc un secteur qui demande rapidement une régulation pour éviter les excès. 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 exploiter... Les recommandations établies par le CCDEV (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 des maintenant dans cette modification du PLU II est impératif que de nouveaux secteurs soient ouverts à l'urbanisation pour répondre aux exigences du Scot et du AD0 et compte ne retenir. La densification imposant des limites, il convient d'étudier cette densification dans des zones ciblées, notamment dans les zones d'habitat permanent, afin d'éviter l'étalement urbain. L'urbanisme doit être adapté à la construction de logements dans une version augmentée de cette modification du PLU. Equilibrer Un juste équilibre doit être impérativement trouvé entre une urbanisation outancière dénoncée par la majorité des nombreux contributeurs à cette enquête publique, notamment des quartiers de St-Eloi et Bel-Sauzet, Grand-Jardin, Publobeau, Lugard, etc. (densification, hauteur des constructions, bitonisation, 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. Conclusion Notre association CDAECS-AUNIS émet un avis défavorable à cette modification de droit commun #2 du PLU De notre point de vue, les conséquences de cette modification du PLU ainsi présentée sont trop importantes pour que cette modification soit approuvée en l'état. Elle doit donc faire l'objet d'une réduction des ambitions et être la seule soumise à enquête publique dans une version corrigée et améliorée, tenant compte de la multitude des remarques légitimes émises par les habitants et les associations. La modification doit être soumise à enquête publique et à l'avis du Conseil communautaire. Cette nouvelle version devra être précédée de réunions publiques pour informer l'ensemble des populations concernées et inclure d'éventuelles nouvelles observations qui surviendraient dans le débat public. Une véritable concertation en amont est indispensable pour recueillir l'adhésion des citoyens à cette modification du PLU afin d'éviter les contestations et les recours.			
RD N°202	07/07/2025	Registre départementale	La Rochelle	Bonjour, Nous possédons un bien depuis 4ans au 12 rue Barneau. Dans ce quartier, beaucoup de nouveaux immeubles se construisent et toujours de plus en plus haut. Ce qui crée une gêne pour le stationnement et la circulation. De plus cela nous impose du vis à vis et de l'ombre sur nos espaces privés. Pour le futur PLU il serait souhaitable que les nouvelles constructions ne dépassent pas 6 à 7 mètres et ainsi éviter l'augmentation de la population, vu que les vues de circulation restent les mêmes. Cordialement.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 11. La parcelle en question, au 12 rue Barneau, sera incluse dans le nouveau secteur UM1A dont la hauteur sera limitée à 11m.	Oui
RD N°203	07/07/2025	Registre départementale	Saint-Xandre	en tant qu'habitant de saint Xandre, je voudrais que le projet de la sauzais soit un vrai projet Oeno-touristique et pas que de la production de cognac. On veut en profiter aussi, faire faire venir les gens par chez nous, accueillir et touristes, c'est ça nos forces.	Protection patrimoine	Suivant cette remarque, les attendus de l'OMF ont été modifiés pour recentrer ses orientations programmatiques sur une vocation oeno-touristique dominante tout en gardant la capacité de production de cognac comme il conviendrait du projet. L'expression de cette demande se justifie également au regard de la quaire du site du projet qui, par une vocation touristique plus affirmée, pourrait profiter au plus grand nombre et plus particulièrement aux habitants de Saint-Xandre.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
				notre association n'estime pas opposer à ces modifications qui prennent en compte le cadre de la vie humaine et à une adaptation des zonages par rapport à un trop grand secteurisme toujours récurrent, mais à condition que cette vision s'applique à tous sur le territoire de l'agglomération, et à condition aussi que la justification ne s'appuie pas sur des faits maladroits, mais sur des faits réels. On ne peut pas dire qu'on la saute en réalisant la construction d'une petite construction sur une propriété de 4000 m2 en zone UD à un propriétaire privé ! En conclusion même si la modification numéro 2 du PLU apporte un certain rééquilibrage d'une politique d'urbanisme beaucoup trop déficitaire en ouvrant quelques hectares à l'urbanisation, elle est contrainte par la loi ZAN à des pratiques hypocrites et à de faux équilibrages entre les zones à urbaniser et les zones agricoles. D'autant plus que cette surdensification n'a pas eu d'effet positif sur l'offre de logement local (notamment dans le centre-ville) et que la densification profite aux investisseurs de meubles touristiques ! Plus le centre, le centre, d'agglomération et de son sein seraient bienvenus dans le monde confus des documents d'urbanisme.			
RD N°205	07/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Notice explicative tome 1 rapport de présentation page 6 pour quoi les cartes qui ont permis d'identifier une surface de 3120 ha mobilisables ne sont elles pas jointes au dossier. Elles constituent la base des études	densification	Le document du PLU approuvé en 2019 est disponible en ligne et comprend cette explication avec des exemples. Toutes les cartes n'ont pas été jointes de manière à ne pas multiplier les pages dans le dossier.	
RD N°206	07/07/2025	Registre dématérialisé	Angoulins	demande de déclassement de la loi l'écrou d'une partie de parcelle classée en zone UD 3.	changement de zonage	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.	Non
RD N°207	07/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Madame, Monsieur, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe, mes observations relatives au projet de construction de 500 logements sur la commune de Lagord, dans le cadre de l'opération PUY MOU II	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 117.	
RD N°208	08/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	A l'intention du commissaire enquêteur, Je demande à nouveau la suppression de l'ODAP le 07 concernant le quartier de la gare. En effet la construction d'immuables sur le site offre, l'assement de celui-ci, entraînant la disparition d'une partie du parc Alsace. Gère seul pourvu de voir du quartier va à l'encontre des mesures à prendre pour atténuer la surchauffe caniculaire qui devient récurrente. Il est clair que la sur densification et la bétonisation, des fameuses dents creuses des villes, "éponge" surtout aux appétits d'investisseurs et vont à l'encontre des besoins de la population résidente à l'année dans ce quartier. Madame ou Monsieur l'Enquêteur, En pièce jointe un document incluant nos remarques portées par notre société, mais aussi l'Association des Propriétaires des Cortes Mailles et de Varaze (APCWMV) et M. Dumas agréé en architecture et urbanisme. Monsieur Le Commissaire enquêteur, Pour que les choses soient claires, notre société intervient à l'enquête publique organisée du 04/06/2025 au 11/07/2025 à l'occasion de la Modification de droit commun n° 2 du PLU de l'Agglomération de La Rochelle, en tant que propriétaire d'une parcelle de terrain à Ayrès, en tant que conseilère de nombreux propriétaires sur le site des Cortes Mailles. Son rôle est de représenter les intérêts de nos clients, mais aussi de l'Association des Propriétaires des Cortes Mailles et de Varaze, et de celles des habitants de la commune de La Rochelle. La lecture des différents documents composant le dossier d'enquête publique nous amène en préambule à rappeler la Constitution de notre pays, tout spécialement la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, qui en est l'introduction et le substrat : Article 5 : La loi n'a le droit de défendre que les actions nuisibles à la société.. Article 6 : Elle est l'expression de la volonté générale.. Article 11 : La libre communication des pensées et des opinions est un des droits les plus précieus de l'homme.. Article 17 : Tout individu a droit à une sûreté inviolable et sacrée, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. Cette introduction à notre Constitution est un ajout majeur à l'humanité, découlant de plusieurs siècles de pouvoirs excessifs qui ont fait dire à ceux qui l'exécutaient : "Etat C'est moi. Pensée qui les a perdus. Dans un deuxième temps nous croyons qu'il est bon de rappeler ce qui est réellement l'urbanisme : « L'urbanisme est l'acte humain par excellence : la décision de transformer l'espace et d'y insérer durablement nos lieux. Il est la résultante de la liberté de bâtir, des passions individuelles, des intérêts collectifs, des besoins sociaux, des contraintes techniques, économiques qui orientent, limitent ou défendent cette liberté. Ce façonnage du territoire n'est jamais neutre : il est le produit d'une accumulation de volontés et de rapports de force. Lorsqu'il se soumet à une logique unitaire ou autoritaire, l'urbanisme cesse d'être un outil d'organisation pour devenir un instrument de domination, voire de corruption. Par ailleurs, l'usage urbanistique de l'espace s'oppose fondamentalement à son usage agricole : là où la ville consomme, morcelle et stérilise la terre, l'agriculture nourrit et exige continue et soin. Toute politique qui prétend les concilier sans reconnaître ce conflit fondamental est un mensonge ou un renoncement. » Nous ne vous remercions pas d'affirmer qu'il faut que vous n'avez pas peur que le PLU de la commune de La Rochelle soit modifié en cours, sachant toutes les cases d'un document totalement anticonstitutionnel.	ODAP	Le projet d'aménagement autour de la gare et son ODAP ne font pas partie de la modification 02 du PLU.	non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD N°211	8/7/2025	Registre dématérialisé	Chateaubillon-Plage	ICF Habitat Atlantique, bailleur social, porte un projet immobilier rue Paul Doumer à Chateaubillon-Plage afin de réaliser une quarantaine de logements sur un foncier appartenant à SNCF. Une étude d'aptabilité a été bloquée avec la mairie en mai-juin 2024 arrêtant un projet prévisionnel conformément aux règles du PLU. Néanmoins ce projet nécessite une réduction de l'implacement réservé pour du parking, voir dans le Règlement comme CT_E10. Cette réduction viendrait au profit de l'implacement réservé pour du logement social CT_EPM5_05. Cette demande permettrait de débloquer ce projet 100% social nécessaire aux objectifs de construction de la commune tout en préservant le nombre de places de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la commune et l'Agglomération.	emplacement réservé	Ces demandes ont été partagées avec la commune qui ne souhaite pas leur donner une suite favorable. veillée par l'ensemble des acteurs concernés.	
RD N°212	08/07/2025	Registre dématérialisé	CMA	Monsieur le Commissaire Enquêteur, Comment puis-je vous être favorable à cette modification du PLU qui semble avoir été conçue dans l'urgence, SANS RÉELLE CONCERTATION avec les habitants ? Ces un DOSSIER BACFÉ qui doit être repassé à zéro ! Respectueusement.	Hors objet de la modification	Pas de réponse à donner	
RD N°213	08/07/2025	Registre dématérialisé	CMA	Peu d'observations à faire. L'utilisation de parking s'ilo ne paraît une bonne chose ainsi que le travail sur les hauteurs de construction. Une amélioration sur l'alignement des nouvelles constructions avec les anciennes me semble nécessaires. Certains villes utilisent l'information pour coordonner et gérer les différents travaux de voirie, cela permettrait sûrement de faire des économies.	divers	Pas de réponse à donner	
RD N°214	08/07/2025	Registre dématérialisé	Ayré	Lettre de Dumas Participations (même observation que RD N°209)	divers	Idem remarque rd 209	
RD N°215	08/07/2025	Registre dématérialisé	Ayré	Lettre de Dumas Participations	divers	Idem remarque rd 209	
RD N°216	8/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite formuler une observation concernant la hauteur des immeubles, étant moi même concerné comme propriétaire à St Eloi. Tout d'abord envisager des immeubles de 14 mètres s'avère totalement disproportionnés par rapport aux pavillons des années 70 de notre quartier (4 mètres pour un plain-pied, 7 mètres pour une maison à étage). Ensuite, une hauteur de 14 mètres crée inévitablement des vues pénétrantes sur le voisinage, sans compter des privations d'ensoleillement. Enfin, concernant l'accroissement des riveaux, le quartier Saint-Eloi subit plus que tout autre un accroissement brutal de sa population du fait de la démolition des programmes immobiliers de grande envergure (l'aire-tempay et boulevard Sauréol). Cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est indispensable de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation. Mon Observation porte donc sur mon souhait d'un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMI du Quartier Saint-Eloi de 14 à 10 mètres maximum.	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°217	8/7/2025	Registre dématérialisé	CMA	L'observation n°164 que vous avez modifiée correspond en fait à plus ou moins qu'à une censure. Elle sera disponible sur les réseaux sociaux	Hors objet de la modification	L'observation a été modifiée par la commission d'enquête car elle contenait des propos injurieux.	Non

Envoyé en préfecture le 11/03/2026						
Reçu en préfecture le 11/03/2026						
Publié le 11/03/2026						
ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE						
Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération
RD N°218	8/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite m'exprimer et formuler une observation concernant la hauteur des immeubles, dans la mesure où je suis directement visé en tant que riverain à St Eloi. Tout d'abord envisager des immeubles de 14 mètres est hors de proportion par rapport aux pavillons des années 60-70 du quartier (4 mètres pour un plain-pied, 7 mètres pour une maison à étage). Ensuite, une hauteur de 14 mètres crée des vues immédiates sur le voisinage et pose problématia vue privacité chacun, sans compter le manque d'ensoleillement. Enfin, nous avons déjà de fortes difficultés à nous garer (problème de stationnement) aussi est il indispensable d'enlever tout accroissement supplémentaire. Je souhaite donc un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMa du Quartier Saint Eloi de 14 à 9 mètres maximum.	quartier St Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12
RD N°219	8/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je trouve anormal de mettre en avant l'intérêt général pour modifier des règlements d'urbanisme qui permettent de surdimensionner partout y compris sur des zones vertes de la ZPPAUP et je trouve encore plus anormal de maintenir l'OLP du quartier de la gare qui prévoit des bâtiments sur le boulevard allant au pied du pont de l'aison et la disparition de la zone espace vert que nous avons dans le quartier !	OLP	Pas de réponse à apporter, pas de liens avec la modification O2 du PLU
RD N°220	9/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Je me permets de rebondir sur la remarque n°173 qui parle de la cité des Fleurs à Saint Eloi pour signaler que cette cité n'est que partiellement protégée par le PLU. Je constate également qu'une autre cité à la physionomie sensiblement équivalente n'est également pas protégée : il s'agit de la cité située rue Lefèvre à La Pallice. Serait-il possible de protéger via le PLU ces 2 cités qui sont des témoins de l'histoire locale et participent de l'identité des quartiers de la ville de La Rochelle ? Bien cordialement	Protection patrimoine	Au regard des observations de l'OLP sur cet site, la présence 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 marquant de l'identité de la Pallice.
RD N°221	9/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Nous sommes architecte à La Rochelle (COHéA), et nous avons remarqué sur la notion de biotope sur les projets existants. En l'occurrence, une extension d'hôtel dans le secteur gare. Cette extension pourtant au dessus des surfaces imperméabilisées existantes (parking) elle ne peut être possible, car les espaces libres existants représentent trop peu de m2, pour pouvoir répondre au biotope d'un projet neuf. En effet, excepté l'exclusion pour les petites parcelles bloquées pour créer des extensions en devant respecter le biotope comme si nous avions une parcelle libre, Serait-il possible d'avoir une exclusion sur les parcelles où le bâti est déjà existant, sans notion de surface, où il s'agit juste d'améliorer le biotope existant ? ou sinon d'adapter la notion pour obtenir un objectif de biotope tangible ? Merci.	Coefficient Biotope	Nous avons conscience des problématiques rencontrées sur des projets d'évolution sur des parcelles fortement bâties ou imperméabilisées et ne respectant donc pas le coefficient de biotope avant travaux. Un assouplissement de la règle a donc été ajouté pour ces parcelles considérées comme "non conformes" afin d'exiger une amélioration de la situation existante sans pour autant demander d'atteindre le coefficient de biotope réglementaire ou la pleine terre. Car cela peut bloquer tout projet sur des parcelles déjà construites alors que les projets pourraient améliorer la situation existante. Pour les grandes parcelles (> 1000 m²) il a ainsi été demandé en plus un minimum de 10% de pleine terre. Pour rappel, la GEP exigea de fait un minimum de pleine terre pour assurer l'infiltration.
RD N°222	9/7/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Dans le cadre de la révision du PLU en cours, nous sollicitons une demande de modification du règlement sur le foncier du site de la zone de production de l'entreprise Alstom à Aytré.	règlement	Cette demande concernant la modification du retrait ne peut être chargée sur cette unique parcelle. Cette règle s'applique à toutes les zones UX et a été définie afin de préserver les nuisances que pourrait occasionner une activité par rapport aux habitations existantes ou futures. Ce recul n'empêche pas une densification de la parcelle.
RD N°223	9/7/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Dans le cadre de la révision du PLU en cours, nous sollicitons une demande de modification du règlement sur le foncier du site de la zone de production de l'entreprise Alstom à Aytré.	changement de zonage	Cette demande a été partagée avec la commune qui a répondu favorablement à cette demande, aussi l'emprise identifiée sera classée en UX pour plus de cohérence.

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD N°227	10/7/2025	Registre dématérialisé	Beligny	Monsieur le Président, Je vous invite à trouver ci-jointex un courrier portant observations et demande de modification de zonage déposée au nom et pour le compte de la Société Chantiers AME dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.	Changement de zonage	L'erreur matérielle est confirmée, le zonage est modifié.	
RP1 N°1	9/7/2025	Registre papier (La Jarne)	La Jarne	souhaiterait que les parcelles 26 et 27 puissent passer en zone constructible	Changement de zonage	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 PLU peut l'autoriser.	
RP1 N°2	9/7/2025	Registre papier (La Jarne)	Angoulins	ZD60 et ZD75 sur Angoulins en relation avec observations RD205.	Changement de zonage	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.	
RP1 N°3	9/7/2025	Registre papier (La Jarne)	La Jarne	C280 et C282 à La Jarne. Domaine de NONVILAC. Dossier de 5 pages agrégé.	Changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLU. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLU.	Non
RD N°228	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite que le boulevard Sautei ne devienne pas une banlieue sans âme. Limitation des immeubles à R+3 en respectant les habitations proches avec des R+1 pour limiter les vis-à-vis. A l'heure où les canicules deviennent de plus en plus fréquentes on manque d'îlots de verdure, trop de bétonisation et de densification dégradent sans aucun doute la vie de nos quartiers.	Sautei Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	Non
RD N°229	10/7/2025	Registre dématérialisé	Lagord	NON à la modification 2 du PLU LAGORD. Ne pas déroger à la règle des 25% de logements sociaux -> 40% + 20% RRS, c'est une densification trop importante! Pas de construction R+3... Non au changement de zonage. Tout cela entrainera des structures supplémentaires hyper coûteuses -> avec quel budget? Quel argent? A savoir si le but n'est pas de laisser les colons vidéos pour les suivants?!!	Changement de zonage	Voir réponse à l'observation RD 147.	Non
RD N°230	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	POUR LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES RD SAUTEI RESPECTER LE R+3 MAXIMUM !! DENSIFICATION DES BATIMENTS A EVITER NE PAS FAIRE DU RD SAUTEI UN GENOÛ! D'AVANCE MERCI DE PRENDRE NOTE CES REMARQUES	boulevard Sautei	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	Non
RD N°231	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les riverains du boulevard Sautei et particulièrement ceux de la rue du Moulin de la Moisy ont déjà été impactés par les hauteurs des nouveaux bâtiments du boulevard. La demande des riverains est toujours la même... mais pas respectée !! Hauteur mais des constructions R+3 côté boulevard et R+1 côté ruelles pour éviter les nuisances visuelles sonores et lumineuses... des îlots de verdure sont aussi à prévoir le long du boulevard. Merci de prendre en compte les requêtes déposées qui font toutes dans le même sens. !!	boulevard Sautei	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	OUI sur le quartier SAINT ELOI
RD N°232	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	1. La zone portelle U15+ étudié sur le plan ZG04 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 m à un en arrière plan. Il faut limiter les éventuelles futures constructions à R+2 mais en préservant l'intimité des propriétés existantes. 2. En zone UMI1 la hauteur admissible de 14 m pour un immeuble R+2 n'est pas habituelle pour un immeuble d'habitation et cela pourra poser des problèmes de voisinage avec les pavillons existants en majorité dans cette zone. Une hauteur de 11m semble cohérente comme dans l'ancien PLU Si on veut des locaux commerciaux ou artisanaux avec des RDC hautes ils devront se composer de R+1 mais	quartier St-Eloi	Sur ce secteur, la modification en cours a rétrogradé le zonage U15+ au profit du zonage U11 pour certaines parcelles non mitées ou présentant des constructions en partie pavillonnaire. Le zonage U15+ avait été plus sévère dans la profondeur de l'itin et contact avec la rue de l'Oise. Cette évolution répond en partie aux craintes exprimées. Le zonage U15+ est maintenu sur des parcelles qui pourraient nuire 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 U11(r) et autre zone à vocation principale d'habitat. Pour le reste de la remarque, voir la réponse à l'observation RD 12.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RP8 N°7	10/7/2025	Registre papier (Compteur-sur-Mer)	Donnieres-sur-Mer	Nous habitons rue du Moulin au lieu-dit Chaprotet sur la commune de Donnieres-sur-Mer et nous venons de nous apercevoir à l'occasion d'un projet de modification, rénovation, aggrandissement avec nécessité d'un dépôt de dossier en Maine que nos terrains sont passés d'un classement UJ2 en UJ22 et ce sans que nous ayons eu connaissance de ce changement. Nous sommes propriétaires de 1ha 11a 11ca de terrain en zone UJ22. Nous ne connaissons pas les dates de ce changement mais de fait nos terrains classés UJ22 se trouvent enclavés entre deux zones UJ2. Nous demandons un changement de ces règles et le retour à la situation initiale car nous serions lésés par rapport aux autres habitants de notre quartier et nous voudrions être traités de manière équitable. La capture du plan ZF65 jointe à la présente montre bien que nous sommes encadrés par la zone UJ2. Nous avons déposé un dossier auprès du commissaire au PULI et nous souhaitons maintenant échanger avec vous afin que la situation soit évoquée rapidement par le conseil municipal. Nous vous demandons un rendez-vous, avant si possible mi-août, pour voir les modalités pour le dépôt de notre demande et de notre dossier. Dont l'attente de vous lire. Avec nos remerciements.	Changement de zonage	Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PLAD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà construits. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera structurée.	Oui
RD N°233	10/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Bonjour, Je ne suis contre la modification du PULI, sur le projet Baillie Beauséjour. Cordialement,	Projet Baillie Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD 5.	Non
RD N°234	10/07/2025	Registre dématérialisé	CMA	Bonjour, je m'excuse, dans le contexte actuel de raréfaction de la ressource en eau potable, que des mesures ne soient pas prises dans le PULI pour limiter l'usage de l'eau dans les zones d'habitat individuel, le PULI de Rennes métropole prévoit, à partir du 30 septembre 2025, que la construction de nouvelles piscines privées sera limitée à 25 m3.	eaux et assainissement	Cette remarque sera étudiée dans le cadre d'une évolution future du PULI.	
RP23 N°1	9/7/2025	Registre papier (Sainte-Soulle)	Sainte-Soulle	3 pages agrafées dans le registre piece jointe : RD 3 , piece jointe 1.	Changement de zonage	Les parcelles évoquées étaient classées en zone agricole dans le PULI de Sainte-Soulle puis classées en M fond de jardin par le PULI. Les porteurs de projet n'ont pas vérifié si le projet était permis par le document d'urbanisme. Pour faire évoluer ce zonage, il conviendrait d'en faire la demande à l'occasion d'une révision du PULI : une procédure de modification de droit commun, qui ne peut pas être faite en amont. Le zonage agricole (M) ou agricole (A) pour la reculture en zone urbanisable. Cette demande est totalement écartée.	Oui
RD N°235	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Jarrie	Nous faisons part de notre demande concernant l'OA de LA JARRIE - Zone Moulin Millon - OA-PJ-04. Nous sommes propriétaires de la parcelle voisine, située au 20 Route de Chateaulillon, 17220 La Jarrie, qui est impactée par l'opération envisagée. Afin de préserver l'environnement acquis, nous souhaitons limiter les constructions à proximité, particulièrement à l'Ouest de l'OA-PJ (côté adjacent à notre parcelle). Nous demandons également à élever les clôtures liées aux débris, aux transformateurs et à la malpropreté, afin de préserver notre espace extérieur et éviter la sensation d'enfermement derrière des murs qui seraient de plus de 2 mètres de hauteur. Au Nord de la parcelle prévue au projet, nous préconisons des constructions de plain-pied afin d'éviter une surélévation sur notre jardin. De plus, nous souhaitons que les constructions, l'ouest respectent un recul minimum de 12 mètres, notamment pour les ouvertures à l'arrière, afin de garantir notre intimité. Enfin, nous privilégions une implantation harmonieuse des maisons, avec une attention particulière à la végétalisation des espaces, pour maintenir l'environnement naturel et préserver l'intimité des résidents. Nous tenons à souligner que les futurs habitants du lotissement emménageront en connaissance de cause, étant pleinement informés du projet et des aménagements envisagés. A l'inverse, nous avons acquis notre maison avant d'être informé de ce projet, et nous n'avons pas la possibilité de modifier notre carte de vie en conséquence. En conséquence, nous proposons aussi que les constructions les plus denses et les logements collectifs soient restructurés ou entrepris dans les zones déjà présentes. Les autres parcelles incluses dans l'opération pourront ainsi être aménagées ou contrôlées en toute connaissance de cause. IMPORTANT : Nos demandes sont détaillées en 3 points, commentées et illustrées dans le document en pièce jointe.	OA-PJ	Plusieurs points ne dépendent pas du PULI mais relèvent de la conduite du projet par un futur opérateur privé et de la concertation qu'il mettra en place avec la commune. Aussi, une OA-PJ impose sur le projet, dans un rapport de compatibilité, le projet pourra alors s'adapter au contexte environnemental. Concernant les espaces non bâtis et les densités, le coefficient de biotope imposé dans le règlement écrit induit le fait de conserver des espaces non construits sur chaque parcelle. La densité est celle imposée par le SCOT (nouvellement approuvé en juillet 2025 : https://scotdordochelleallier.fr/wp-content/uploads/2025/07/11_DCO.pdf). Mais la réduction d'emprise liée à l'éloignement d'infrastructures environnementales réduit de fait le nombre de logements. Il est nécessaire de se reporter à la réponse faite à la remarque de la MRAE plus haut dans ce présent document : le permis de l'OA-PJ a évolué pour éviter le site où une station d'épuration a été trouvée. Les demandes sont partiellement prises en compte : la répartition des densités et des hauteurs est modifiée et des plantations de haies sont ajoutées dans le but d'une meilleure intégration de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.	
RD N°236	10/07/2025	Registre dématérialisé	Clavette	Bonjour J'ai demandé à la mairie si je pouvais faire une activité à mon domicile (des ateliers poterie et/ou des sons esthétiques vu que j'ai un cap) mais on m'a répondu que d'après le PULI de mon lotissement ce n'est pas possible. Est-ce qu'il serait possible de faire en sorte que ça soit possible avec changement du PULI pour la rue à Clavette - c'est des frères par avance merci	Changement de zonage	Si cette activité est considérée comme un commerce (tel que référencé dans l'annexe du PULI) elle doit se dérouler dans un secteur de mixité fonctionnelle.	
RD N°237	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant qu'habitants de la Rochelle, je constate qu'il y est difficile d'y trouver à se loger. Serait-il possible d'appliquer les nouveaux dispositifs pour permettre notamment aux jeunes de se loger et d'éviter l'augmentation constante et importante des loyers ? Tout le monde doit se sentir concernés par ça, n'est-ce pas ?	loi Le Meur	Il n'a pas été retenu par la gouvernance du PULI d'intégrer les nouvelles dispositions récemment introduites par la loi Le Meur à la suite de l'enquête publique pour interdire les résidences ZNaires. Des études plus poussées doivent être produites et cela sera envisagé dans une évolution ultérieure du PULI.	Oui
RD N°238	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Jarrie	Cette nouvelle observation vient compléter nos demandes précédemment formulées dans l'observation 235 relative à l'OA-PJ de LA JARRIE - Zone Moulin Millon - OA-PJ-04. Nous sommes propriétaires de la parcelle voisine, située au 20 Route de Chateaulillon, 17220 La Jarrie, et impactée par l'opération projetée. • 10 - Afin de préserver notre intimité, nous souhaitons que la partie de l'opération délimitée sur le plan ci-joint et annotée 10 soit consacrée exclusivement de constructions de plain-pied. En plus d'être non mitoyennes et avec un recul de 12 mètres (comme demandé dans l'observation 235) il y a également la même demande que pour l'espace annoté n°4 (c'est à dire pas de R+1 dans les zones 4 et 10). • 11 - Nous souhaiterions être informés des propositions et illustrations d'aménagement qui seront soumises à la mairie de la Jarrie, afin de pouvoir participer à la consultation et à la concertation en amont du projet. Nous privilégions une approche collaborative et constructive, fondée sur le dialogue, la flexibilité et la coopération. • 12 - Nous souhaiterions être informés des propositions et illustrations d'aménagement qui seront soumises à la mairie de la Jarrie, afin de pouvoir participer à la consultation et à la concertation en amont du projet. Nous privilégions une approche collaborative et constructive, fondée sur le dialogue, la flexibilité et la coopération. • 13 - Nous souhaiterions être informés des propositions et illustrations d'aménagement qui seront soumises à la mairie de la Jarrie, afin de pouvoir participer à la consultation et à la concertation en amont du projet. Nous privilégions une approche collaborative et constructive, fondée sur le dialogue, la flexibilité et la coopération. registre papier), ces deux points supplémentaires (10 et 11) sont détaillés, commentés et illustrés dans le document en pièce jointe (Ajout des points 10 et 11 - OA-PJ Moulin-Millon LA JARRIE - 20 rue Chateaulillon LA JARRIE.pdf).	OA-PJ	CI RD N°235.	non

[illegible]

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération		
RD N°252	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitants du quartier Saint Etloi, dans le cadre de l'enquête publique en cours par rapport à la modification du PLU, je déplore le souhait d'un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UMI1 du Quartier Saint Etloi de 14 mètres à maximum 9 mètres. Il m'apparaît très important et urgent de conserver des zones pavillonnaires car la densification de l'ensemble du quartier avec des constructions neuves d'immeubles crée de nombreux problèmes de circulation et de stationnement, notamment depuis la mise en place des stationnements payants Avenue Verdier et Porte Boyage. Les nouvelles constructions, actuellement très hautes bloquent l'ensoleillement des logements, que ceux-ci soient des pavillons ou des appartements au rez de chaussée des résidences. Par ailleurs, l'intimité des habitants des pavillons se trouve perturbée du fait des regards et observations posés par les résidents des appartements placés en haut des résidences. Ce quartier Saint Etloi, dans lequel j'ai choisi d'habiter depuis 2018, perd ses atouts de tranquillité et de quiétude au niveau de la vie quotidienne (circulation augmentée, stationnements devenant très difficiles pour les résidents locaux, les voitures "ventouses" de chauffeurs ne résidant pas dans le quartier s'installent,...) Je ré-insiste donc sur l'intérêt pour tous de voir se réduire la hauteur des résidences collectives des futures constructions pour qu'elles soient habitables de manière humaine et conviviale. Je souhaite que mes observations soient déposées dans le registre de l'enquête publique qui est ouverte jusqu'à ce vendredi 11 juillet 2025. - 17 h. Bonne réception, Merci.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12		
RD N°253	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	veuillez trouver ci-joint notre observation n°1 demandant une modification du zonage à l'intersection du boulevard Sautel et du boulevard Cognepont.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 8 ligne 9		
RD N°254	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Veuillez trouver ci-jointes nos observations sur les insuffisances et les corrections nécessaires de l'ODAP LR 10 Boulevard Sautel	Sautel-Beauregard	Voir réponses aux observations RD 8 ligne 8 et RD 36 ligne 47. En complément il est précisé que l'ODAP traduit les intentions urbaines et paysagères issues du travail sur le plan guide en concordance avec les attentes exprimées par les habitants. Le CPAJPE n'a pas vocation à être annexé au PLU, le document définit et précise, à l'échelle des lois privées, 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 PLU. 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'entreprise du super marché Lectoro 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.		
RD N°255	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitants de la rue Jaurès à St Etloi, certains voisins et moi même avons déjà subi les conséquences difficiles des projets immobiliers des dernières années (forte intrusion, perte d'orientation, perte de végétation, problème de circulation). Dès qu'un habitant du quartier décide, il y a toujours la menace qu'un promoteur mette la main sur sa maison pour densifier davantage et construire des parkings en lieu et place du jardin existant. Je vous demande donc de protéger ce quartier déjà très impacté en limitant la hauteur des futures constructions (9 mètres maximum). Nous souhaitons conserver un quartier avec une aire pavillonnaire, avec des jardins car, mis à part le cinéma, il n'y a pas vraiment d'espaces verts, de parcs pour les habitants. En autorisant encore de nouvelles élévations, nous craignons que ce quartier ne se transforme plus que jamais en un quartier docteur dense et déséquilibré.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12 ligne 13		
RD N°256	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant que riverain du boulevard Sautel, je suis inquiet concernant l'intensification des constructions d'immeubles. Une telle agglomération de constructions dégradera le bien-être des riverains installés depuis des décennies. Concernant ces constructions, la responsabilité que les habitants relient rationnellement à des nuisances sonores et de pollution de l'air, notamment lors de travaux de rénovation de la voirie (R+3) sur le boulevard Sautel, et à côté des maisons individuelles, avec des crans de l'égout supérieur d'au moins 1,50m, afin de limiter les vis-à-vis dans les jardins voisins et protéger l'intimité des riverains. - Il faut privilégier la verdure qui apporterait la fraîcheur dont le quartier a besoin. - Il faut que le patrimoine existant (règle de poste – façade Renault – maison de l'Octroi etc...) soit respecté. - Il faut respecter un cahier des chartes architecturale associée à un équilibre esthétique et une diminution de la densification prévue. Ou en est la création de la charte obligeant les promoteurs à respecter les riverains ? Qu'en est-il du projet définitif ? Je vous remercie pour votre écoute !	Sautel-Beauregard	Voir réponses apportées aux observations RD 8 et RD 36		
RP10 N°1	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Président AFPA 17. - Demande la prise en compte des nuisances sonores sur l'ensemble de la commune et de l'AGLO, bruits type routiers, avions. - Demande une analyse effective des nuisances sonores.	Nuisances sonores	Ne relève pas de la modification en cours. Toutefois, une analyse a été effectuée en 2025 par l'agglomération depuis le jardin de plusieurs riverains, aucun secteur de Lagord ne dépasse les seuls réglementaires de 70 db.	Non	
RP10 N°2	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	zone 233 N 06 Lagord. - Analyse et impacte de la circulation et du bruit. - Nuisances sonores sur une hauteur trop importante, N. 2-3.	Nuisances sonores	Ne relève pas de la modification en cours. Toutefois, une analyse a été effectuée en 2025 par l'agglomération depuis le jardin de plusieurs riverains, aucun secteur de Lagord ne dépasse les seuls réglementaires de 70 db.	Non	
RP10 N°3	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Une remarque sur les stationnements, vous semblez estimer le nombre de stationnements nécessaires, dans le ZAC de La Rochelle vous connaissez pourtant le problème, il manque beaucoup de stationnements pour 500 logements, 1000 places est un minimum ou adapter le nombre et logements.	Stationnement	Cette remarque mériterait d'être développée pour pouvoir répondre de manière adaptée. Toutefois, le nombre de stationnement est défini au regard de plusieurs critères : le taux de venue en voiture, le taux de motorisation, le nombre de voitures par ménage et les objectifs de réduction de l'usage du véhicule de série 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 sites qui pourraient venir compléter l'offre.	Non	
RP10 N°4	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	BARBAUD représentant l'association Agisseurs pour Lagord dépose à M. le Commissaire enquêteur de ce jour le 30/06/2025 Marie de Lagord. Un courrier présentant les conséquences du Puy Mou 500 lots dont 60 social. Manque de détail de l'ODAP et de transparence, OAP sans règlement. Nous exigeons une étude hydrologique et environnementale approfondie et ? du site Puy Mou existant ? ?. Place à de très risques nous demandons le principe de précaution.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 17.	Non	
RP10 N°5	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Principe de précaution. Lagord est une commune résidentielle et le projet du Puy Mou est trop gigantesque sur une petite surface, le stationnement n'est pas prévu, concentration trop importante.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 17.	Non	

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération	
RD N°257	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le stade rochelais, dans le cadre de ses travaux et futurs projets d'aménagement urbain autour du stade Delandrie, demande un classement plus cohérent et unique en zone U pour l'ensemble de sa parcelle AV 269.	changement de zonage	Cette demande est cohérente et permettra une inscription réglementaire unique, liée à une seule et même zone d'urbanisme. Elle sera prise en compte par le règlement du PLU.	Oui
RD N°258	11/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je suis ok avec la modification	divers	Pas de remarque	
RD N°259	11/07/2025	Registre dématérialisé	Domptre-sur-Mer	Notre observation concerne l'OA Galland-Hirovelles, commune de Domptre-sur-Mer. Cette OA fait suite au projet de déplacement/agrandissement du U Express en Super U en entrée ouest de la ville. Rappelons que ce projet controversé reste en contradiction avec le PADD du PLU, puisque l'actuel U Express est un important commerce de centralité et que le PADD veut renforcer les centralités de bourg. Par ailleurs, le nouveau super U va consommer des espaces naturels et agricoles et va dénaturer l'entrée de ville actuelle. Dans l'hypothèse où ce déplacement/agrandissement serait acté, les terrains disponibles peuvent effectivement faire l'objet d'une OA qui cadrerait l'opération immobilière du propriétaire du U Express. Le projet prévoit un important nombre de logements, ce qui est une bonne chose car l'offre actuelle sur la CDA est très insuffisante. Cependant, nous pensons que : - l'OA aurait pu englober le hangar et la maison ancienne située à l'autre angle Galland-soliel couchant. - les parkings prévus seraient tous occupés par les habitants des futurs logements. Aucune place ne sera disponible pour les véhicules voulant fréquenter les futurs commerces. Ce problème majeur va fortement nuire au développement des commerces et à leur maintien. - la place des vélos et de leur circulation dans cet espace, en lien avec les piétons, 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 espèces naturelles sont très réduits et que des inondations sont actuellement constatées. Un stockage des eaux pluviales publiques à vocation d'irrigage des plantations et espèces naturelles, serait le bienvenu. Nous remercions la commission d'enquête de tenir compte de nos observations ci-dessus.	OA	Les OA doivent être respectées dans un rapport de compatibilité. Le règlement du PLU 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'OA se situe en zone U2 du zonage de stationnement. Ainsi, un minimum d'une place de stationnement par terrain de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement (et 1 place par logement pour les logements locatifs français 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. Concernant la place des vélos, le dessin de l'OA propose la création de 2 liaisons douces (piéton et/ou deux-roues). Aussi, le règlement du PLU impose des normes de stationnement pour les deux-roues non-motorisés. La question de la gestion des eaux pluviales est traitée dans l'OA, une étude pédo-métrique et une étude de sol sont notamment recommandées. Après échange avec la commune, l'OA n'est pas modifiée.	Non
RD N°260	11/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Bonjour, lors des dernières modifications du PLU et sur la dernière modification de zonage, l'EBC a été placé sur ma terrasse constructive et encore plus sur ma maison ! Je suis situé au rue des écoles 17180 périgny! Réf cadastrale 000 AA 355 ET 000 AA 358. Je vous prie de bien prendre en compte ma demande et de bien vouloir modifier les plans. Merci.	changement de zonage	Il s'agit d'une erreur matérielle, les contours de l'ilec sont redessinés pour correspondre à l'état réel de la végétation.	Oui
RD N°261	11/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Bonjour, sur les dernières modifications du plan de zonage et la future L'EBC a été déplacé sur mon espace constructible, ma terrasse et même sur ma maison, à l'extrémité des écoles 17180 périgny, réf cadastrales 000 AA 355 et 000 AA 358. Merci de bien prendre en considération ma demande de modification.	changement de zonage	Cf observation RD N°260.	Oui
RD N°262	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis habitant du quartier de Mennil et je me suis intéressé à l'OA sur la caserne. Pourquoi pas un projet global pour tout le quartier en gardant de la place pour les associations qui sont importantes pour la vie du quartier ? Pourquoi pas nous plus créer des nouveaux logements ? C'est bien aussi et ça ne devrait gêner personne. Par contre il faut bien protéger les arènes. On ne veut pas voir tout se bétonner ! Dans l'OA je vois aussi que le bâtiment de la caserne serait détruit pour faire passer une nouvelle route. Est-ce que l'on ne pourrait pas éviter de la dévier ? Elle fait partie du paysage et puis ça serait du carbone en moins, c'est bien ce que l'on cherche à la Rochelle, non ?	OA	Suivant l'arbitrage du Copi dédié, l'OA est finalement modifiée pour permettre de garder un seul scénario d'aménagement, le plus vertueux en terme de bilan carbone. Il n'oblige pas la destruction du bâtiment de la caserne et permettrait une possible réhabilitation qui reste néanmoins conditionnée à une approche technique et financière non finalisée. De façon générale le parti d'aménagement propose un schéma urbain plus cohérent et global qui préserve la végétation en place et intègre les forçiers ville bordant le cimetière de la Rosignollette. L'ensemble répond aux enjeux d'intensification par une offre de nouveaux logements et à un possible renouvellement d'équipements associatifs présents sur le site. Cela répond favorablement à la demande exprimée.	Oui, suivant les arbitrages du copi dédié au projet
RD N°263	11/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, En zone UJ+ et IAUO, j'ai constaté que désormais les projets situés à l'angle de plusieurs voies devront respecter seulement un seul module. Quand vous indiquez que ce sera sur la voie "bordant accès à la construction", est-ce qu'on parle de l'angle plein ou volume ? Parce qu'il ne faut pas que ce soit l'angle volume avec la porte de garage. Car parfois, ces accès sont réalisés sur la voie secondaire et non sur la façade principale. Or il est préférable que le module soit construit sur la façade principale ou voie principale pour assurer une meilleure insertion dans le tissu urbain. Il y a un donjon judicieux de préciser l'emplacement en indiquant qu'il s'agit de l'angle de l'angle plein. Merci.	divers	Cette observation est pertinente afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans son environnement. Il sera étudié comment répondre favorablement à cette demande.	
RD N°264	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Il me semble qu'il y a une erreur de zonage dans le quartier autour de la rue du Vidéome 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 (modules jardin et jardin élargi). Cela est inéquitable et risque de dénaturer le paysage de la rue ! Il faudrait soit changer le zonage pour permettre ces deux modules, soit autoriser les modules jardin et jardin sous condition que le recule de la rue soit légèrement en recul.	changement de zonage	Le quartier présente en effet une grande majorité de maisons implantées en retrait, avec des jardins. Il semble plus cohérent de reclasser ce quartier dans un zonage qui n'interviendrait pas les modules d'implantation en retrait de la voie. L'idée est de bien préserver l'ambiance paysagère de la rue. Une réponse favorable sera proposée avec le reclassement en UV1.	Oui avec le reclassement en UV1

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE

Si l'avis est défavorable, le dossier est transmis à la commission d'urbanisme pour avis.

Si l'avis est défavorable, le dossier est transmis à la commission d'urbanisme pour avis.

Si l'avis est défavorable, le dossier est transmis à la commission d'urbanisme pour avis.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD N°268	11/07/2025	Dématrialisé	La Rochelle	Nouvelle habitation de Saint-Eloi depuis quelques mois, j'ai choisi ce quartier précisément pour son caractère résidentiel et son ambiance de village dans la ville. C'est exactement ce qui m'a séduit en arrivant à La Rochelle. Mais je découvre avec surprise que des constructions de 14 mètres de haut peuvent être autorisées dans les zones pavillonnaires ! C'est énorme par rapport aux petites maisons qui font le charme du secteur. J'ai l'impression qu'on va défigurer ce qui m'a attiré ici. Enfin, personnellement, je vois bien les effets de la densification en tous : jobs de secours grâce surtout, puis de circulation. Si on ajoute à ça des immeubles qui se construisent à l'arrière des zones pavillonnaires, ça va être catastrophique. Ces grandes constructions vont forcément créer des problèmes de visibilité et réduire la luminosité pour les habitations voisines. Ce n'est pas ce qu'on recherche quand on choisit un quartier pavillonnaire. Je demande que la hauteur maximale soit ramenée à 8 mètres. Cela permettrait de conserver l'aspect du quartier. J'espère que Saint-Eloi gardera ce qui fait son ambiance.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12.	
RD N°269	11/07/2025	Dématrialisé	Lagard	Objet : Notre opposition au Projet de modification 2 du PLU /OAP et au Projet Industriel d'Urbanisme Puy Mou. Piece jointe : RD269 piece jointe 1.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 117	Non
RD N°270	11/07/2025	Dématrialisé	Ayres	Avis Aquitains : aménageur ZAC Bourgaîne Cet avis porte principalement sur l'OAP-AI-10 portant sur le Lieu-dit Bourgaîne Dans le chapitre sur les hauteurs, en secteur 2, j'ajoute sur Parc nous nous interrogeons sur : • La notion de comble habitables dont il serait pertinent de préciser la définition dans le lexique • Le parageage indicatif de 60% de constructions de hauteurs à RDC. En effet ce parageage paraît difficile à maîtriser sur un secteur principalement dédié à la production de lots à bâtir, à bâtir, à bâtir, dans un contexte où le Chêne des Précepteurs Rhémois, Architectures, Paysages et Environnementales attire une noble et permanente espérance selon la formule suivante : « pas d'impact supplémentaire sur les sols agricoles de la surface nécessaire à la réalisation des surfaces habitables ». Concernant l'emplacement réservé n° 02 situé à l'entrée de la ZAC Bourgaîne (hors périmètre), le projet stabilisé à ce jour de la ZAC ne nécessite pas le maintien de cet emplacement réservé.	OAP	- 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 réduire. Ce point doit faire l'objet d'un arbitrage. - L'ETI sera supprimée mais la parcelle reste bien dans l'emprise de l'OAP avec ses contraintes.	
RD N°271	11/07/2025	Dématrialisé	Saint-Xandre	A l'attention de Monsieur le Président de la CDA A l'attention de Monsieur Antoine GRAU A l'attention de Monsieur Guillaume KRAHAL Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint une copie du courrier que nous avons remis à monsieur l'ingénieur lors de sa permanence en la Mairie de Saint-Xandre le 27 juin dernier dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de modification 2 du PLU. Nous adressons également ce mail à Madame la Maire de Saint-Xandre. Nous tenons également à vous informer que nous envisageons de créer un collectif de riverains de la Rue de Dominique afin de préserver le cadre de vie du quartier et de s'opposer à recevoir le flux de plus de 250 véhicules suite au maillage prévu dans l'OAP de l'Avallières. Cette rue fait partie des deux rues les plus passagères de la commune, elle va recevoir la desserte de la Rue de la Fontaine au blanc qui va passer en partie en sens unique, donc toujours plus de nuisances et surtout de dangerosité. La circulation devient infernale et accidentogène.	OAP	Voir réponse à l'observation RP 25.	Oui
RD N°272 et N°273	11/07/2025	Dématrialisé	CDA	Où retrouver toutes ces observations lorsque l'enquête publique sera close ?	divers	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 remis 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 (https://www.agglo-urochele.fr/) pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.	
RP8 N°6	16/6/2025	Registre papier (compteur sur Web)	CDA	En soutien au déclassement de surface destinées à l'urbanisation au profit de protection de captage d'eau potable.	changement de zonage	pas de remarque	

Numero de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'agglomération
RPS N°13	05/06/2025	Registre papier (Clawette)	Clawette	Sont à étudier : 1 - 20 maisons = 240 voitures circulation, accès déjà officiel 2 - 10 maisons = eau - canalise 3 - RUT non affecté 4 - Divers crueses non maitrisées 5 - etc	divers	la commune a en effet un objectif de densification et de diversification des densités crueses ce qui est en lien avec le plan de développement local (PDL) et le plan de l'habitat (PLH) de la commune. Elle a cependant des obligations de production de logements définies par le PLH qui limitent la densité et le nombre de logements sont issus du SCOT nouvellement approuvé début juillet (https://scot.morbihan.fr/wp-content/uploads/2025/07/PLH_2020.pdf). Document supérieur au PLU chargé de décliner les obligations du SCOT et du PDL. Le PLU est en cours de révision. 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.
CL	02/07/2025	courrier	Lagord	Monsieur le président de la commission d'enquête, Absents de Lagord le 30 juin au matin, par la présente nous vous invitons à prendre connaissance de notre ferme opposition au projet "OAP LG 02 Lagord OAP dite "sans règlement" tel que présenté aux pages 22 à 41 du projet de modification de droit commun n° 2 du 20 mai 2025 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de La Rochelle. En l'absence, nous constatons que les notations remarques présentées au cours des réunions de la commission d'enquête ne sont pas prises en compte. Nous sommes donc contraints de vous adresser par courrier la présente ferme opposition. Cette modification du PLU aurait pour effet de modifier radicalement l'aspect de notre paisible bourg aux maisons basses en lui imposant des immeubles à quatre niveaux alors que la majorité des personnes présentes aux réunions de concertation a refusé les bâtiments N°3. A l'heure actuelle, le PLU est en cours de révision. Nous comprenons que la commune de Lagord souhaite progressivement se mettre en conformité avec les règles relatives au zonage de logements sociaux, encore faut-il que : - nous soyons clairement informés sur la situation actuelle de la commune au regard de la réglementation, - les documents réglementaires nécessaires aux logements sociaux soient réalisés - nous soyons clairement informés sur la situation actuelle de la commune au regard de la réglementation. De plus, le projet que nous contestons ne fournit pas d'information au regard : - des infrastructures locales à créer en vue de l'intégration de 500 à 1000 véhicules supplémentaires dans une voirie, notamment avenue du 8 mai 1945 et rocade, déjà saturée chaque matin et chaque soir, - des conséquences d'une prévision d'augmentation de la population de notre commune d'au moins 1500 habitants au regard notamment des dispositions qui seraient à prendre pour assurer la sécurité des biens et des personnes et maintenir la tranquillité de Lagord. Nous vous remercions, Monsieur le président, de votre amicale considération.	Pay Mou	(voir réponse à l'observation RD 147)
RP18 n°1	30/06/2025	registre papier Pétigny	Pétigny	Parcelles A1390 (zone N et U12) et A1445 (zone N1) Ces 2 parcelles situées à côté du ruisseau « La Mouliette » ne sont accessibles que par un chemin communal de 3m de large dans le prolongement de notre parcelle A1148. Nous nous engageons à céder une bande de terrain de notre parcelle A1148 afin de permettre l'éclaircissement du chemin existant de desserte des parcelles A1390 et A145 (ce principe a déjà été mis en œuvre par un aménagement comparable rue du Château de Villeneuve). En contrepartie nous sollicitons respectueusement que les parcelles A1390 et A1445 soient reclassées en zone urbaine constructible dans le cadre de la modification du PLU prévue pour 2028.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLU. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLU.

Suite à la demande d'examen au cas par cas, la Mrae a décidé de soumettre à l'évaluation environnementale la modification n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'ensemble des pièces constitutives du dossier a été reçu le 28 février 2025 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Nouvelle Aquitaine.

La MRAe a rendu son avis n° n°MRAe 2025ANA54 en date du 22 mai 2025.

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

La communauté d'Agglomération de La Rochelle a fait le choix de répondre à cet avis, via la présente note, en reprenant la trame de l'avis et en y apportant les éléments de réponse.

I. Contexte général

La MRAe rappelle le contexte territorial du projet de la modification et les principales dynamiques démographiques du territoire.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Ces éléments n'appellent pas de réponse.

II. Objet de la modification

La MRAe procède à une synthèse des principales évolutions.

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 :

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La

Rochelle : L'organisation de la présentation est modifiée afin de faire ressortir plus clairement les enjeux des évolutions apportées notamment en complétant l'introduction et en ajoutant des cartes, des tableaux et de nouveaux développements, ce point est développé dans la notice explicative. 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.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

1. Qualité générale du dossier

(...)

Les enjeux de la densification opérée via la création ou la modification d'OAP sont insuffisamment expliqués. Au premier chef, le rapport ne précise pas, sans consulter les OAP une à une, quelle est l'ampleur de la densification opérée (en termes de logements par hectare). De plus, le rapport environnemental affirme que la procédure permet un renforcement de la nature en ville, sans expliquer comment le PLUi articule cet enjeu avec celui de la densification.

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. Ces éléments faciliteront l'analyse des incidences de la procédure sur l'armature urbaine, et étayeront l'affirmation, présente dans le dossier, que cette modification favorise la création de logements dans des secteurs offrant des services et des emplois, et à proximité d'une desserte de transports en commun.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

L'ensemble des OAP créées est présenté dans la notice explicative de la modification n°2, à partir de la page 17, il est précisé pour chaque OAP créée le nombre de logements prévus et la surface du site, autrement dit la densité. Un tableau récapitulatif de toutes les OAP créées avec mention du nombre de logements créés et leur densité a été ajouté page xx avec la somme des logements produits qui est indiquée dans le chapitre correspondant. Une carte de leur localisation par rapport aux villages et réseaux de TC et mobilité douce a également été ajoutée à la notice explicative. Un point sur la stratégie de densification opérée dans les OAP a également été ajouté.

(...).

Cependant, le périmètre retenu pour l'analyse des incidences thématiques n'est pas clair, et certaines modifications sont évoquées dans le dossier, sans avoir fait l'objet, semble-t-il, d'une réflexion sur la nécessité d'en évaluer les incidences environnementales locales. C'est le cas par exemple de la création d'un camping à Sainte-Soulle ou de la suppression d'une OAP pour permettre la création d'une centrale photovoltaïque à La Rochelle. Ce dernier secteur a fait l'objet d'une évaluation lors de l'élaboration du PLUi en 2019. Cependant, les enjeux environnementaux ont pu évoluer de façon significative, s'agissant d'une friche susceptible de connaître un processus de renaturation.

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.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

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.

La méthodologie a donc été la suivante :

1 - Une analyse détaillée des zones 2AU qui passent en 1AU.

2 – Pour les autres évolutions, dans le cas où, une incidence environnementale négative est prévisible et s'applique à une zone donnée, l'analyse des incidences est détaillée dans le chapitre 5.2 page 132.

Si la modification s'applique à une plus large zone, elle est détaillée dans le chapitre suivant en fonction de la (ou les) thématiques environnementales concernées dans le chapitre 5.1.5 page 122.

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.

2. Prise en compte de l'environnement

a. Incidences de la modification n°2 sur la consommation d'espace

(...)

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.

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 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

La consommation des espaces depuis 2020 a été 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 a été ajouté dans le résumé non technique. De plus, les surfaces des nouveaux emplacements réservés et des STECAL ont été décrites et ajoutées à la notice.

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 et celui situé sur la commune de Sainte - Soulle pour un équipement d'équithérapie. Les autres STECAL correspondent à des espaces déjà urbanisés mais classés en zone A.

Un tableau des consommations d'espace NAF par les zones 1AU depuis 2021 basé sur l'analyse des photos aériennes disponibles a été ajouté. Il est à rappeler qu'aucun outil national, et notamment pas l'OCS GE, ne permet de faire ce type d'analyse année par année. Aussi une analyse exhaustive des consommations d'espace semble très difficile à réaliser. Cette difficulté est également explicitée dans la notice explicative avec images à l'appui.

b. Incidences sur les milieux naturels

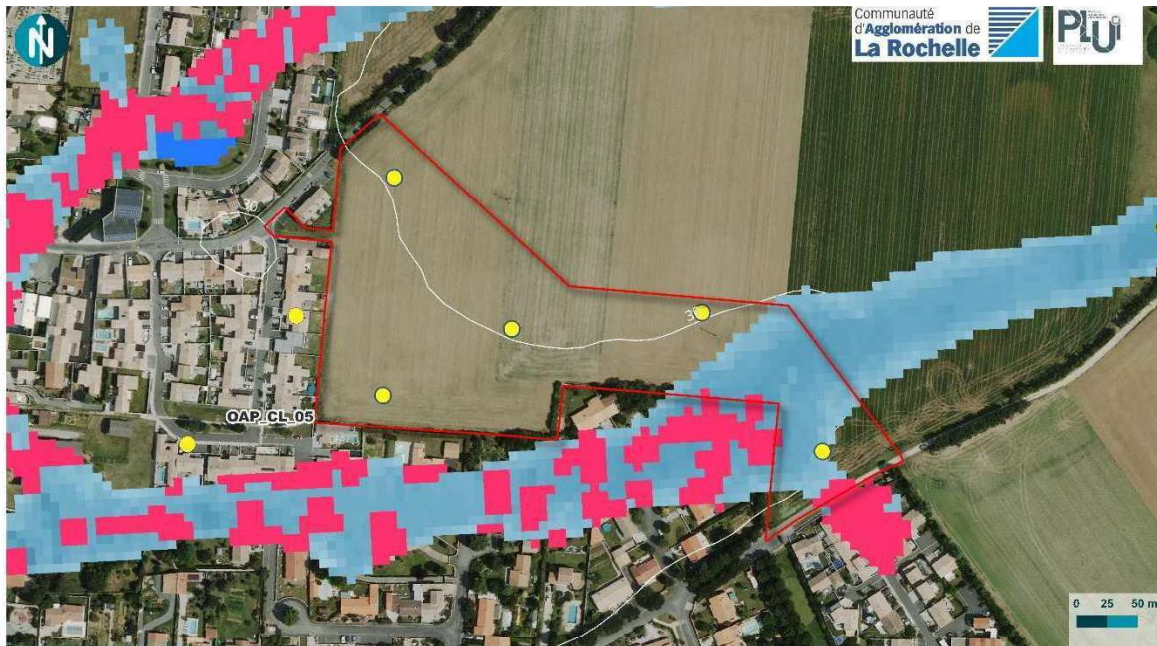
(...)

Cependant, s'agissant de l'étude des zones humides proposées, la MRAe estime que la méthodologie retenue conduit à sous-estimer cet enjeu. La présence de zones humides n'est en effet déterminée qu'au regard du critère pédologique, le dossier ne faisant pas mention du critère floristique. De plus, l'absence d'informations sur les modalités d'alimentation sur les zones humides qui ont été identifiées ne permet pas de s'assurer du caractère suffisant des mesures ERC proposées. La modification de l'écoulement des eaux autour d'une zone humide peut en effet avoir des incidences indirectes sur sa préservation.

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'environnement. 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.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

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.



Zones 2AU et Zones humides potentielles Clavette - OAP_CL_05

Sondages pédologique (Biotope, 2025)
 ● Non humide

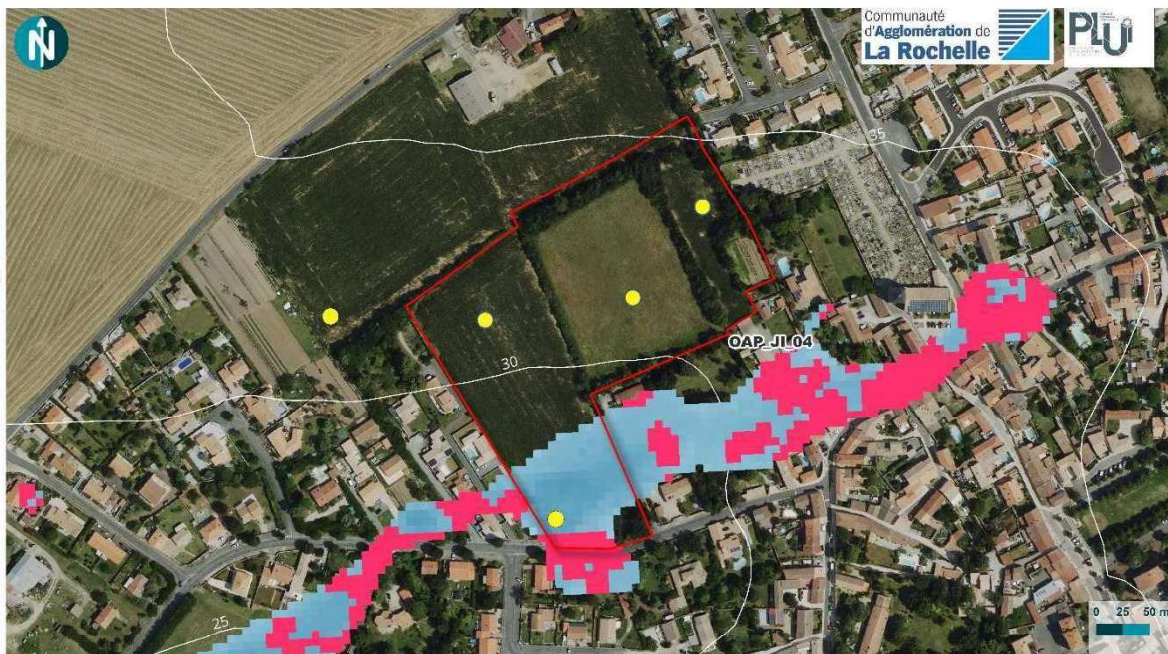
■ Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024)
 Bande 1 (Gray)

102
0

Modification du droit commun n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

biotope



Zones 2AU et Zones humides potentielles La Jarrie - OAP_JI_04

Sondages pédologiques (Biotope, 2023)
 ● Non humide

Sondages pédologique (Biotope, 2025)
 ● Non humide

■ Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024)
 Bande 1 (Gray)

102
0

Modification du droit commun n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

biotope



Zones 2AU et Zones humides potentielles Puilboreau - OAP_PB_09

Sondages pédologiques (Biotope, 2023)

● Non humide

■ Nouvelle zone 1AU Zones humides potentielles (INPN, 2024)

Bande 1 (Gray)

102
0

Modification du droit commun n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

biotope



Zones 2AU et Zones humides potentielles Puilboreau - OAP_PB_10

■ Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024)

Bande 1 (Gray)

102
0

Modification du droit commun n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

biotope



Des enjeux modérés à fort sont signalés sur plusieurs sites :

- zone dite « du Moulin du Millon » à La Jarrie : le terrain concerné (3,3 hectares) présente un réseau de haies favorables à la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux protégées 5. Une friche centrale est qualifiée de « réservoir à insectes » servant de zone d'alimentation. Le dossier affirme que le principe de préservation des haies dans les OAP permet de prendre en compte ces enjeux. Cependant, la friche centrale servant de zone d'alimentation pour l'avifaune sera urbanisable ;
- zone dite « Puy Mou » à Lagord (13 ha) : elle constitue également un lieu de reproduction, d'alimentation et de repos hivernal pour des espèces d'oiseaux protégées 6. L'état initial fait également apparaître une zone humide pédologique à l'est du site. La communauté d'agglomération prévoit de réduire le périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation, en excluant la partie nord du site présentant les enjeux les plus forts. La zone humide est cependant maintenue dans le périmètre de l'OAP, en étant intégrée à une coulée verte au nord et au sud de laquelle des zones constructibles sont définies ; le projet d'OAP évoque le principe de préservation de la zone humide sans la localiser ;
- emplacement réservé à un aménagement paysager à l'Houmeau : des enjeux « moyens » pour la faune sont évoqués. Les modalités de prise en compte ne sont pas précisées, le dossier suggérant toutefois que la préservation de l'espace boisé classé (EBC) au sud du site permettra de réduire les incidences.

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 ».

Au vu des enjeux écologiques, la MRAe recommande de privilégier l'évitement de l'urbanisation du site du Moulin de Millon, la communauté d'agglomération disposant d'après le dossier d'une réserve de 76 hectares en zone 2AU au sein de laquelle des sites de moindre enjeu peuvent éventuellement être recherchés.

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 à urbaniser.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

L'enjeu écologique moyen sur le site **du Moulin du Millon**, au niveau de la friche est contextualisé. En effet, la friche est enclavée entre des cultures au Nord et des zones urbaines au sud. Elle fait donc office de zone de replis pour les insectes. L'OAP protège les haies, habitats de reproduction de l'avifaune (enjeux forts pour la faune) et prévoit également des espaces de nature, des haies, et milieux humides et des bosquets à créer. Ces espaces permettront d'accueillir des insectes.

Par ailleurs, les inventaires supplémentaires menés à l'été sur la prairie en friche ont révélé la présence d'une importante station d'odontite. Cet espace va en conséquence être complètement évité. Il est donc retiré du périmètre de l'OAP, celle-ci est modifiée et le zonage 2AU est également modifié au profit d'un zonage N.

En outre, 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 inscrits dans le PLUi 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 à la centralité et au réseau de transport en commun et donc aussi efficace en termes de réduction des émissions carbone.

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.

Des études complémentaires ont permis de définir la zone d'alimentation de la zone humide **présente au nord du site** ainsi que sa délimitation. Le schéma d'OAP proposée dans la modification de droit commun n°2 est en adéquation avec ces résultats. De plus la partie écrite précise bien : « *Il conviendra à l'aménageur de bien délimiter ces deux zones humides afin d'éviter tout impact sur leur fonctionnalité et pour assurer leur sauvegarde* ». Celles-ci sont reportées schématiquement dans le dessin de l'OAP et dans le zonage règlementaire.

On peut considérer que les travaux de renaturation et de préservation de la zone d'alimentation de la zone humide et de la zone humide elle-même vont apporter un gain.

Des investigations complémentaires menées à l'été 2025 on permet de préciser la nature des sols identifiés comme visés par l'arrêté (de nombreux dépôts de terre ont été réalisés sur

cette zone) pour bien localiser **la zone humide située au sud-ouest** pour Celle-ci est également évitée, reportée dans l'OAP et le zonage réglementaire.

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.

La MRAe observe également que 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.

S'agissant du site dit de « Basse Vienne » à Saint-Xandre, le dossier précise que les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'ont pas révélé d'enjeu écologique. Le site est en effet une prairie, qui d'après le registre parcellaire graphique de 2022, a été utilisée pour la culture de l'orge. Au vu de la présence d'une zone humide et de parties inondables du fait de phénomènes de remontée de nappes, au vu également de la proximité du site avec un corridor écologique (un fossé situé à 100 mètres 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.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle : 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 localisées dans l'OAP et évitées. L'OAP prévoit de mener une opération de renaturation de tout l'espace évité qui permet également une gestion résiliente des aléas liés à l'eau. L'OAP décrit précisément ce qui est attendu de l'opérateur en terme de préservation, renaturation, évitement et mise en valeur.

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 St Xandre dispose de peu de fonciers urbanisables et ne peut proposer un autre site à ouvrir à l'urbanisation qui puisse être urbanisé à moyen terme et qui soit aussi bien situé par rapport aux centralités et au réseau de transport en commun.

En ce qui concerne le 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.

c. Incidences sur la ressource en eau

Eaux usées

(...)

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

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

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Cette demande a permis de compléter la notice explicative par un tableau de répartition des effluents pour chacune des OAP et l'impact sur la charge globale des stations d'épurations du territoire.

Eau potable

(...)

S'agissant de la 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 le dossier sur ces différents points.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

l'étude citée (Egis) dans le rapport d'évaluation date des années 2016 et se projetait à 2030. Elle se basait sur la carte d'alimentation en eau potable partagée entre les ressources propres CDA et celles d'Eau 17. Cette situation a depuis évolué. Une étude prospective diligentée par Eau17 en 2024, analyse les besoins et les perspectives, mais ne prend pas en compte les volumes disponibles de l'usine de Coulonges de la CdA qui permettent d'assurer une ressource à court, moyen et long terme, Elle ne peut donc pas être utilisée en l'espèce pour répondre aux interrogations de la MRAE.

La disponibilité de la ressource en eau est une préoccupation de tous les instants pour la CdA, et les actions suivantes sont d'ores-et-déjà menées :

- 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...).

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).

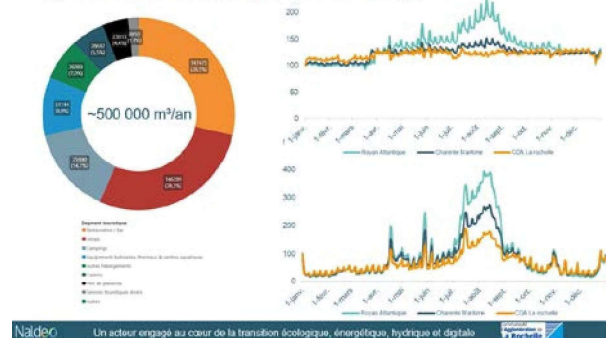
Enfin, la CdA a acté la création d'une réserve d'eau brute pour se prémunir des risques de pollution accidentelle ou de la remontée, au droit de la prise d'eau de l'usine de Coulonges, du bouchon vaseux et de la salinité à l'amont du barrage de Saint Savinien, phénomène qui pourrait survenir à l'occasion 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.

En ce qui concerne les flux touristiques (à partir de données téléphoniques Flux Vision Orange pour les nuitées touristiques marchandes et non marchandes), il a été observé que l'apport de touristes pendant les deux mois d'été est compensé par le départ des étudiants pendant la même période. La répartition des volumes liés au tourisme évolue peu dans l'année. Le diagramme ci-joint montre des pics fin avril - début mai, début juin, en août - septembre, en novembre et en décembre de l'évolution journalière de la population.

Par ailleurs, la pression sur la ressource en eau devrait être plutôt prégnante à l'automne et non pas en été au regard des évolutions du climat d'ici 2050.

PÉRIODE DE POINTE

- Répartition des volumes liés au tourisme (segmentation) et évolution journalière de la population habituelle et touristique (Flux Vision – Orange)



Toutes ces données seront analysées dans le cadre du **Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable** que la CdA pilote et qui devrait aboutir fin 2025.

Ce n'est qu'à l'issue de cette étude que les demandes et recommandations de la MRAE pourront trouver une réponse.

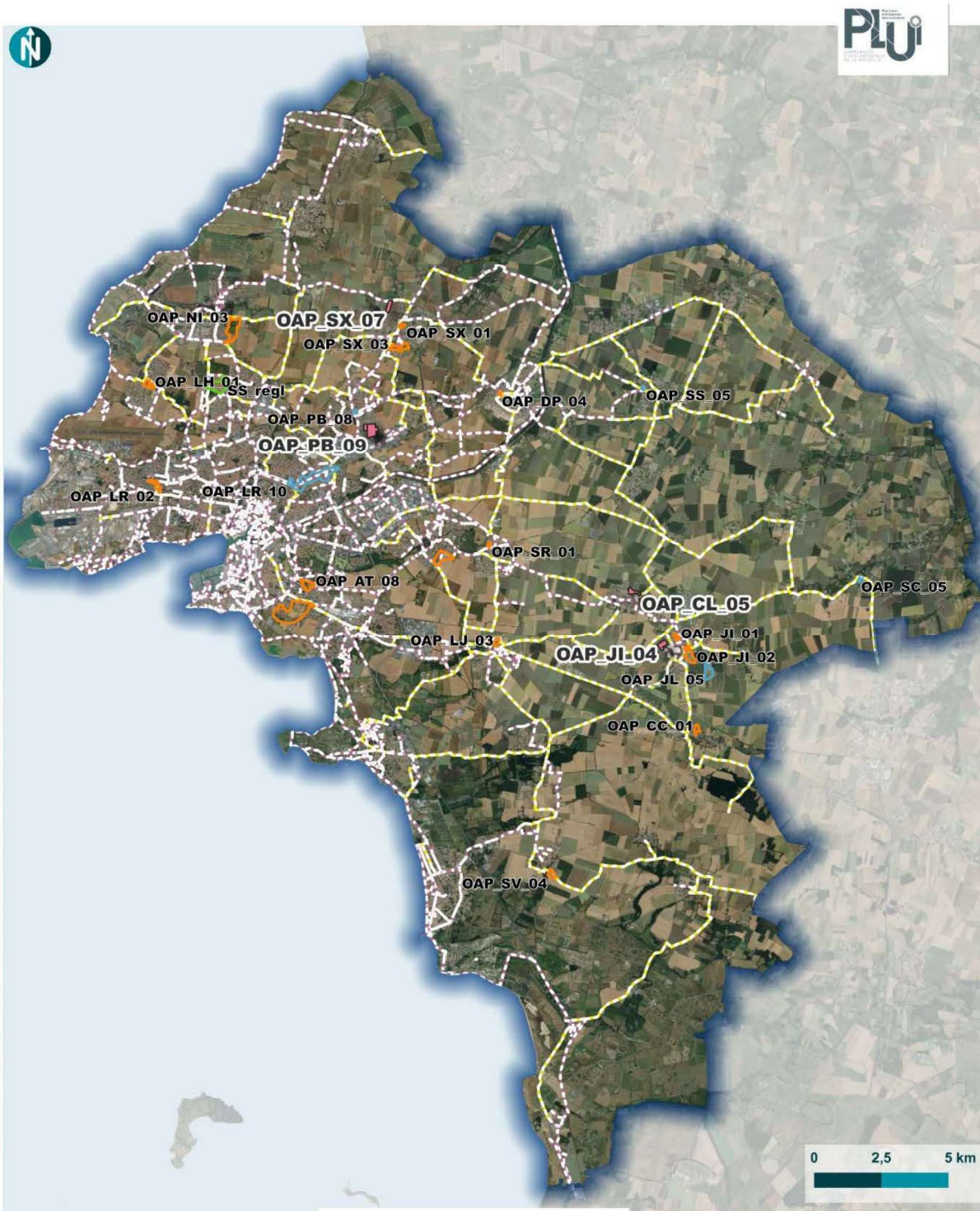
d. Incidences sur les activités humaines

(...)

Le dossier précise également que l'ensemble des OAP créées ou modifiées se situent dans des secteurs offrant des services et des emplois, et à proximité d'une desserte de transports en commun ou d'une piste cyclable. Les OAP créées comportent à cet égard des orientations pour la création de liaisons douces. Le dossier met en avant les incidences positives de la modification n°2 sur les déplacements. Une carte étai cette assertion s'agissant des OAP créées. Il aurait été pertinent d'ajouter sur cette carte les OAP modifiées.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Les éléments demandés sont portés dans la carte ci-après et dans la notice explicative :



Nouvelles zones 1AU et réseau cyclable

Modification du droit commun n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

- Tronçon cyclable existant
- Tronçon cyclable en projet
- 2AU => 1AU
- Evolution des OAP
- Modifiée
- Créée
- OAP sans règlement

Communauté d'Agglomération de La Rochelle



e. Risques

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Ces éléments n'appellent pas de réponse.

Page

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- la commune de Vénissas a connaissance d'un risque inondation de terrains situés 38 et 40 rue des Saulniers ;
- considérant que ce secteur est systématiquement impacté par ruissellement des eaux pluviales du versant sud-est de la commune ;
- considérant que ce secteur est systématiquement impacté par ruissellement des eaux pluviales du versant sud-est de la commune ;

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026



ID : 017-241700434-20260129-DCC290126_13-DE

	avis favorable	avis défavorable	avis favorable avec réserves	rejetés	demandes	concluses	
avis DPM	Pas d'observations						
ACS	X				rejetés		celle demande est prise en compte à travers la création d'un nouveau sous secteur Ne et l'ide qui redonne les particularités au lot possible.
Avis communauté de communes de l'Isle de l'Isle	X						