

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 6 juillet 2023

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 30 juin 2023, s'est réuni le 6 juillet 2023 dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président,

Membres présents : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL (à compter de la question 0c), Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (sauf à la 24^{ème} question), Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER (sauf à la 29^{ème} question), Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER (jusqu'à la 16^{ème} question), Mme Katherine CHIPOFF (jusqu'à la 13^{ème} question), M. Thibaut GUIRAUD (jusqu'à la 3^{ème} question), Mme Catherine LÉONIDAS (à compter de la 4^{ème} question), M. Tony LOISEL, M. Marc Maigné, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Conseillers délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BÉROT, M. Gérard-François BOURNET, M. Jean-Claude COSSET, M. Franck COUPEAU (jusqu'à la 24^{ème} question), M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK (jusqu'à la 3^{ème} question), Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU (jusqu'à la 3^{ème} question), M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT (jusqu'à la 19^{ème} question), M. Dominique GUÉGO (jusqu'à la 16^{ème} question), Mme Fabienne JARRIAULT (jusqu'à la 21^{ème} question), M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER (jusqu'à la 21^{ème} question), Mme Martine MADELAINE (jusqu'à la 16^{ème} question), Mme Océane MARIEL (jusqu'à la 19^{ème} question), Mme Françoise MÉNÈS (jusqu'à la 16^{ème} question), Mme Line MÉODE, Mme Chantal MURAT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 28^{ème} question), M. Jean-Marc SOUBESTE (jusqu'à la 19^{ème} question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (sauf à la 33^{ème} question), M. Michel TILAUD, M. Thierry TOUGERON (à compter de la question 0b), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (jusqu'à la 21^{ème} question), Mme Tiffany ROY, conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Guillaume KRABAL (jusqu'à la question 0b), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (à la 24^{ème} question), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), M. Vincent DEMESTER (à la 29^{ème} question), Vice-présidents ;

M. Philippe CHABRIER (à compter de la 17^{ème} question), Mme Katherine CHIPOFF (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX à compter de la 14^{ème} question, sauf à la 24^{ème} question), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Antoine GRAU à compter de la 4^{ème} question), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE jusqu'à la 3^{ème} question), M. Didier ROBLIN (pouvoir à Mme Marie-Gabrielle NASSIVET), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à Mme Line MÉODE), Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothee BERGER (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), Mme Catherine BORDE-WOHMANN, Mme Josée BROSSARD (pouvoir à

M. Gérard BLANCHARD), M. David CARON (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU jusqu'à la 28^{ème} question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à Mme M. Franck COUPEAU à compter de la 25^{ème} question), Mme Nadège DÉsir, M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND à compter de la 4^{ème} question), M. Pierre GALERNEAU (pouvoir à Mme Marie LIGONNIERE à compter de la 4^{ème} question), M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT (à compter de la 20^{ème} question), M. Dominique GUÉGO (à compter de la 17^{ème} question), Mme Fabienne JARRIAULT (à compter de la 22^{ème} question), M. Régis LEBAS (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), Mme Frédérique LETELLIER (à compter de la 22^{ème} question), Mme Martine MADELAINE (à compter de la 17^{ème} question), Mme Océane MARIEL (à compter de la 20^{ème} question), Mme Françoise MÉNÈS (pouvoir à Mme Amaël DENIS à compter de la 17^{ème} question), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Gérard-François BOURNET), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), M. Patrick PHILBERT (pouvoir à M. Marc MAIGNÉ), M. Hervé PINEAU (pouvoir à M. Didier GESLIN), M. Olivier PRENTOUT (pouvoir à M. Pascal DAUNIT), Mme Martine RENAUD (pouvoir à Mme Elyette BEAUDEAU), Mme Jocelyne ROCHETEAU (à compter de la 29^{ème} question), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), M. Jean-Marc SOUBESTE (à compter de la 20^{ème} question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (à la 33^{ème} question), M. Thierry TOUGERON (à la question 0a), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (à compter de la 22^{ème} question), Mme Chantal VETTER (pouvoir à Mme Eugénie TÊTENOIRE sauf à la 33^{ème} question), conseillers communautaires ;

Secrétaire de séance : M. Roger GERVAIS

n°17

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS 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 en janvier 2022 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°1 du PLUi.

Le PLUi approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 4 mars 2021 (via une procédure de modification simplifiée), mis à jour le 22 avril 2022 et révisé de manière allégée le 6 juillet 2023, est un document de planification 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/ Objet de la modification de droit commun n°1 du PLUi

A l'issue de trois ans d'application et après les élections municipales de 2020, l'évolution du territoire de l'Agglomération de La Rochelle mais aussi les ambitions des nouvelles équipes municipales ont rendu nécessaire une évolution plus importante du PLUi, demandant plus de collaboration avec les 28 communes de l'EPCI et de concertation avec la population qu'une modification simplifiée. Document vivant, il a été décidé de lancer une modification de droit commun du PLUi.

En effet, aucune des modifications envisagées n'est de nature à :

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

Par arrêté en date du 19 janvier 2022, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a donc engagé une procédure de modification de droit commun ayant pour objets :

- de renforcer la prise en compte des objectifs et projets en termes de transition énergétique, de protection de l'environnement et du cadre de vie tels que La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui devait être arrêté en début d'année 2022, le Schéma Directeur des Eaux Usées en cours d'élaboration,
- de prendre en compte le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui devait être modifié courant 2022,
- d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire, notamment :
 - en ouvrant plusieurs zones 2AU à l'urbanisation, aussi bien pour des projets d'activités, de tourisme que de logements, ou d'équipements de niveau intercommunal en déterminant des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (OAP) encadrant leur développement,
 - en créant ou modifiant certaines OAP, en zone urbaine (U),
 - en adaptant certains zonages en Zone Urbaine (U) ou des dispositions du règlement, notamment dans le domaine des mixités fonctionnelles, de la protection du végétal et du développement de la nature en ville, du cadre de vie ou du patrimoine bâti,
 - en apportant les modifications nécessaires aux OAP thématiques et au règlement dans le cadre de leur amélioration continue et pour une plus grande efficacité et adéquation aux objectifs poursuivis par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - en mettant à jour les annexes et servitudes.

Par rapport aux considérants de cet arrêté, qui donnaient comme objectif à la modification du PLUi de se mettre en compatibilité ou prendre en compte le PCAET et le PLH modifié, ces points n'ont finalement pas été mis en œuvre. En effet, le PCAET et le PLH modifié n'ont pas été approuvés à la date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré (Conseil communautaire du 20 octobre 2022) et n'ont pas été ou ne seront pas approuvés suffisamment tôt pour être intégrés dans un calendrier compatible avec celui de la modification de droit commun du PLUi. En effet, le bilan à mi-parcours du PLH 2016 – 2023 a été approuvé par le Conseil communautaire de la CDA le 16 juin 2022 et le projet de modification des programmes d'actions thématiques et territorialisés du PLH a été approuvé le 15 décembre 2022. Le projet de PCAET a été arrêté par le Conseil communautaire le 10 mars 2022. Il a ensuite été adressé aux PPA et est en phase de consultation du public. Il n'a pas encore été approuvé.

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

L'avis de l'Autorité Environnementale a été sollicité par courrier en date du 28 mai 2021 portant demande d'examen au cas par cas, afin de déterminer si une évaluation environnementale était requise dans le cadre de la procédure de modification de droit commun.

Par un avis en date du 23 juillet 2021, l'Autorité environnementale a conclu que la modification du PLUi était soumise à évaluation environnementale.

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, et dans la mesure où la présente procédure est soumise à évaluation environnementale, le projet est soumis à concertation préalable obligatoire.

Le Conseil communautaire a ainsi, par délibération en date du 27 janvier 2022, défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du PLUi et les modalités de concertation préalables de celle-ci.

Par délibération en date du 27 janvier 2022, le Conseil communautaire s'est également prononcé sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones d'urbanisation future (2AU).

La concertation s'est déroulée du 14 février 2022 au 16 septembre 2022.

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 20 octobre 2022.

1- 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 2 novembre 2023 pour avis. Celles-ci avaient 3 mois pour faire part de leurs remarques. Le projet a été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), par courrier du 2 novembre 2022. 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 26 janvier 2023.

- Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi a été rendu le 8 février 2023 assorti de quelques recommandations ne nécessitant pas de modifier le fond du projet.

La MRAe relève que le nombre de logements envisagé est très important comparé au nombre d'habitants supplémentaires prévu et à la capacité du territoire. La nécessité de ce nombre de logements mériterait d'être mieux expliquée. Cette urbanisation génère une augmentation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier contradictoire avec l'objectif du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui vise une réduction de 50 % de cette consommation par rapport aux dix dernières années. La MRAe recommande de faire la démonstration d'une meilleure prise en compte des objectifs régionaux et nationaux en matière de lutte contre l'étalement urbain. La démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) présentée permet, par rapport au projet précédent présenté à l'examen au cas par cas, de réduire ou retirer du projet d'urbanisation certaines zones concernées par des enjeux écologiques. Il convient de poursuivre la démarche d'évitement des enjeux écologiques par un repérage exhaustif des zones humides et un renforcement des dispositifs de préservation des habitats et des espèces recensées. La MRAe relève que l'évolution du règlement écrit est favorable à la densification de l'enveloppe urbaine et au développement d'îlots de fraîcheur. Elle note toutefois que certaines dispositions du règlement écrit et l'ajout d'emplacements réservés favorisent l'artificialisation des zones agricoles et naturelles, et recommande de limiter les incidences de ces dispositions.

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

- Avis de la CDPENAF

La CDPENAF réunie le 26 janvier 2023 a émis :

- un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU), pour les motifs suivants :
« *Malgré une consommation plus rapide que prévu en intensification, le reliquat de foncier disponible en 1AU reste important. Les 70 ha de zones 2AU ouverts en 1AU semblent trop ambitieux et pourraient nuire à l'effort de consommation qui doit être poursuivi dans les enveloppes urbaines et en zones IAU* ».
- un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées STECAL).

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

Plusieurs communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont émis un avis favorable assorti de remarques ou de réserves concernant des demandes de modifications d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), de zonage ou d'emplacements réservés. Deux communes (Puilboreau et Bourgneuf) ont rendu un avis défavorable relatif à des OAP spatialisées se situant sur leur territoire.

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 15 février 2023 a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi assorti de quelques demandes, notamment en termes de capacité du système épuratoire à accueillir de nouveaux développements urbains.

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

La CCI 17 par courrier en date du 30 janvier 2023 a émis un avis défavorable sur le projet de modification du PLUi du fait de l'importance des impacts de certaines modifications envisagées sur la politique d'aménagement, le développement du territoire, et des intérêts du monde économique qu'elle représente.

Les désaccords principaux concernent les terrains dont elle est propriétaire et les changements de zonage sur le secteur des Minimes et du port de pêche.

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

Le CD 17 par courrier en date du 2 décembre 2022 a également rendu un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations dans le domaine de la voirie départementale liées à la sécurité des accès ou à l'exposition des populations au bruit.

- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime (CA 17),

La CA 17 par courrier en date du 16 février 2023 a rendu un avis défavorable sur le projet de modification en raison d'une consommation d'espaces agricoles trop importante, aussi bien au sujet du volume d'ouverture de zones à urbaniser que de la création d'emplacements réservés liés notamment aux cheminements doux sur des espaces agricoles.

La CA 17 demande dans son avis d'intégrer dans le règlement traitant de l'agrivoltisme une référence au cadre national permettant de s'appuyer sur ce nouveau référentiel réglementaire.

- Avis du syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle-Aunis au projet de modification n°1

Par délibération en date du 23 janvier 2023, le syndicat mixte du SCOT La Rochelle Aunis a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi.

- Avis de la SNCF

Par courrier en date du 15 mars 2023, la SNCF a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi.

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.

2- L'enquête publique

Une enquête publique unique portant sur la modification n°1 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la CdA s'est déroulée du 20 février au 24 mars 2023 conformément à l'arrêté du 27 janvier 2023 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 3 et 24 février 2023),
- 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 site internet de la CdA, ainsi que 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 papiers 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, 274 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 3 avril 2023 par la commission d'enquête. La CdA a remis ses observations en réponse le 13 avril 2023.

La commission d'enquête, après avoir analysé les 274 observations exprimées par les habitants principalement, mais également par des opérateurs de l'immobilier et du commerce (fédération des promoteurs immobiliers, office HLM, aménageurs, gestionnaires de supermarché) et plusieurs associations et comités de quartier, a remis son rapport et ses conclusions motivées, le 24 avril 2023.

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

- que la maîtrise d'ouvrage porte sur les plans les informations utiles permettant de localiser plus aisément les immeubles privés : *a minima* deux ou trois noms de rues, mairie, église,
- concernant les Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS) de Marsilly, que soit mise en place une réelle concertation avec les parties prenantes pour les informer de leur droit, et tenter de débloquent la situation entre les propriétaires et la commune,
- concernant les emplacements réservés de Bourgneuf, que la commune et la CdA puissent réunir les personnes concernées pour leur expliquer ce projet innovant.

Par suite d'une erreur dans les plans du zonage d'assainissement des eaux usées qui ont été soumis à l'enquête, en ce qu'ils diffèrent de ceux issus du schéma directeur d'assainissement approuvé par le Conseil communautaire du 20 octobre 2022 (pièces 6.3.3 du projet de modification du PLUi), une nouvelle enquête publique limitée à cet objet doit être organisée à fin de régularisation.

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 :

- aux remarques de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF, la CdA apporte les éléments de réponse suivants :
 - o la consommation d'espace proposée a été précisément évaluée avec tous les acteurs et reste conforme aux objectifs annoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Toutefois, les justifications, notamment relatives à la consommation d'espace observée depuis 2019, seront complétées,
 - o les remarques concernant l'application de la loi Climat et résilience de 2021 et la déclinaison du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne peuvent encore être traduites dans le PLUi, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) chargé de les décliner étant en cours d'élaboration. Enfin, la demande relative à l'annulation de la définition de l'agrivoltaïsme a été accordée, cette évolution ayant été entérinée par la Loi Energies Renouvelables du 10 mars 2023.
- les remarques de la CCI impliquent de compléter la justification des choix portés par la CdA dans cette évolution du PLUi mais n'entraînent aucun changement au fond, sauf la prise en compte d'une remarque relative à une précision de la règle concernant l'encadrement des professions médicales,

- certaines recommandations de la MRAe sont prises en compte de forme (complétude du résumé non technique) et de mesures sur le fond : toutes les toitures de plus de 50 m² devront être solarisables et ce pour toutes les destinations, certains éléments naturels seront mieux protégés dans le règlement en sus des protections existantes dans les OAP spatialisées qui pour certaines sont complétées sur le volet environnemental,
- la demande de la Préfecture relative à l'assainissement demandera un suivi fin des rejets d'effluents dans le réseau mais aucun changement en termes d'ouverture de zone à urbaniser. Il s'agit toutefois d'un point de vigilance majeur pour le développement ultérieur du territoire. En ce qui concerne les justifications relatives à l'application de la loi Littoral dans l'OAP encadrant le secteur d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Bongraine, ce point sera développé dans l'OAP,
- les recommandations du Département ont été suivies : les OAP au contact d'axes bruyants comportent désormais un volet prise en compte du bruit, l'OAP CC-01 à Croix-Chapeau est modifiée afin de ne pas avoir de sortie automobile le long de la départementale.

Concernant les avis défavorables ou réservés des communes sur deux OAP :

- o la commune de Bourgneuf ne maintient pas sa demande d'ouverture de zone à urbaniser,
- o il a été proposé à la commune de Puilboreau de maintenir l'OAP n° PB-07 Beaugard-Moulin des Justices prévue pour accueillir le futur pôle logistique et la maison d'accueil spécialisée (M.A.S) portés par l'hôpital sur le site du Fief de la Mare et d'étudier en concertation avec l'hôpital un site alternatif dans un secteur encore non urbanisé à l'Ouest de Beaulieu. Ce secteur potentiel étant actuellement encadré par l'OAP PB-03 permettant l'aménagement d'une extension commerciale, il est proposé de la supprimer.

En ce qui concerne les demandes des communes, elles ont toutes été prises en compte, à l'exception des deux demandes suivantes :

- Montroy : suite à la consultation de la Chambre d'agriculture concernant une demande d'évolution de zonage sur la commune et l'application du principe de réciprocité entre zone d'habitat et exploitation agricole, la modification de zonage ne peut être acceptée car elle tendrait à augmenter le nombre d'habitants dans un secteur agricole dynamique,
- Sainte-Soulle : la modification du zonage sur la partie solinoise de Fontpatour a été refusée au motif qu'il s'agit d'un hameau à cheval sur plusieurs communes et qu'il convient d'y appliquer un règlement cohérent et intercommunal.

Suite à l'avis et aux recommandations de la commission d'enquête :

- la demande de la commune de Sainte-Soulle de changement de zonage concernant l'école de Grandes Rivières n'est pas maintenue.

En ce qui concerne les demandes des habitants, des associations et des partenaires immobiliers et commerciaux toutes les demandes n'ont pas pu être prises en compte, soit parce qu'elles étaient hors sujet, soient parce qu'elles n'allaient pas dans le sens du projet communautaire ou communal. Toutefois, les principales demandes suivantes ont été prises en compte :

- modification de l'application de l'art L 151-21 du code de l'urbanisme dans le périmètre de la ZAC de Bongraine,
- modification du régime de stationnement et des hauteurs dans le secteur Joffre Rompsay sur certains ilots bordant le canal et n'impactant pas le voisinage constitué,

- modification du régime de gestion des eaux d'exhaure dans l'ensemble des zones bleues du zonage pluvial,
- modification des règles de stationnement (dimensionnement des places automobiles en référence à la norme AFNOR), réduction des obligations de places pour les vélos (retour à une obligation à partir de 10 logements),
- modification du zonage afin de permettre l'extension limitée du super U à Nieul-sur-mer,
- modification du zonage et de l'OAP relatives au projet d'aménagement du domaine de Maillezais pour transformer le lot tertiaire en lot d'habitat,
- augmentation de la densité dans l'OAP de Saint-Rogatien,
- renforcement des éléments de protection des éléments arborés et végétaux présents sur site dans l'OAP encadrant le développement du secteur d'aménagement Fief de Beauvais à Périgny.

Au vu de l'ensemble des demandes exprimées, (274), celles-ci sont répertoriées dans un tableau figurant dans l'annexe 2 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.

Au final se sont 23 OAP qui sont modifiées et une qui est supprimée à l'issue de l'enquête publique et de la réception des avis PPA.

Application du décret du 22 mars 2023

Le Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu prévoit notamment les mesures suivantes :

- l'ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »,
- la modification de la liste des sous-destinations afin de créer une nouvelle sous-destination « lieux de culte » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi qu'une nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ».

Les dispositions de ce Décret sont entrées en vigueur le lendemain de sa publication, à l'exception des dispositions modifiant la liste des destinations et sous-destinations des constructions qui entrent en vigueur le 1er juillet 2023. Des dispositions transitoires sont également prévues pour les procédures en cours. Ainsi, ces dispositions ne s'appliquent pas aux plans locaux d'urbanisme et aux documents en tenant lieu dont les procédures d'élaboration ou d'évolution ont été engagées avant cette date. Pour ces plans locaux d'urbanisme, les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur antérieure au 1er juillet 2023, restent applicables. Toutefois, l'autorité compétente ayant engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent décret peut décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, à la condition que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1er juillet 2023.

Le projet de modification du PLUI soumis à enquête publique avant la parution du décret du 23 mars 2023 comportait d'ores et déjà des dispositions pour réglementer les « dark stores » et « dark kitchens », dans l'attente des dispositions réglementaires à venir.

Aussi, la présente procédure de modification du PLUi entrant en vigueur après le 1^{er} juillet 2023, il est proposé au Conseil communautaire de décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret. Notamment afin de faire application des nouvelles dispositions relatives aux «dark store» et «dark kitchens».

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 Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant plan de déplacements urbains approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée et mis à jour le 29 avril 2022 et révisé le 6 juillet 2023 de manière allégée,

Vu l'arrêté du 19 janvier 2022 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27 janvier 2022 définissant les objectifs et les modalités de la concertation de la modification de droit commun n° 1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27 janvier 2022 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 20 octobre 2022 arrêtant le bilan de la concertation de la modification n° 1 du PLUi,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prises entre le 5 décembre 2022 et le 1^{er} février 2023 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 8 février 2023 et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont cet avis a été pris en compte,

Vu l'arrêté en date du 27 janvier 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur la modification de droit commun n° 1 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 20 février 2023 au 24 mars 2023, 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 que l'article 2 du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu permet à l'autorité compétente ayant engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme avant l'entrée en vigueur de ce décret peut décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, à la condition que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1er juillet 2023,

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.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,
- d'approuver le projet de modification de droit commun n°1 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 LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 52
Nombre de membres ayant donné procuration : 23
Nombre de votants : 75
Abstentions : 2 (Mmes LETELLIER, JARRIAULT)
Suffrages exprimés : 73
Votes pour : 71
Votes contre : 2 (Mme MARIEL, M. SOUBESTE)


**POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRESIDENT
Antoine GRAU**

Signé électroniquement


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.

Annexe 1 : Réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis émis par les Communes et avis des personnes publiques associées

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
Avis communal							
Angoulins	x						
Aytré	x						
Bourgneuf		x		<p>Déclassement d'une zone ZAU en 1 AU</p> <p>Avis défavorable à la proposition de la CDA.</p> <p>Avis favorable de la commune La commission urbanisme souhaite malgré tout inscrire la zone en 1AU, et y superposer un Emplacement Réservé (ER) sur la zone, avec pour objectif un projet de lotissement communal, avec des priorités de 70 % de primo accédant, 20 % sur investissements locatifs, et 10 % en logements sociaux gérés par la commune.</p> <p>Création d'un STECAL* sur la parcelle ZB 69 (ancienne décharge)</p> <p>Avis défavorable de la CDA et de la commune car n'est pas utile au regard du projet photovoltaïque</p>	<p>1/ Création d'un espace réservé de 10 ml de large autour du bourg</p> <p>2/ Protection de l'allée arborée au niveau du chemin de la Croisée Bazières</p> <p>3/ Ouverture de la zone ZAU : inscrire la zone en 1AU, et y superposer un Emplacement Réservé (ER) sur la zone, avec pour objectif un projet de lotissement communal, avec des priorités de 70 % de primo accédant, 20 % sur investissements locatifs, et 10 % en logements sociaux gérés par la commune.</p> <p>4/ Agrandissement du périmètre de mixité fonctionnelle</p> <p>5/ Création d'un STECAL* sur la parcelle ZB 69 (ancienne décharge) : demande abandonnée</p> <p>6/ Création d'une OAP sur le périmètre du centre bourg et demande de demande de superposer un Emplacement Réservé sur la zone concernée.</p> <p>7/ Création d'un ER à l'emplacement de l'EBC sur le Chemin du Chatelet</p> <p>8/ Protection des venelles du bourg (Mitis, Vinaigrier, Trépassés, Philanthrope, Ramatas)</p>	<p>l'emplacement réservé postérieurement à l'enquête publique, afin de ne pas contraindre les accès aux parcelles agricoles. La destination de l'emplacement réservé a été modifiée pour supprimer la notion de liaison douce. La nouvelle destination est la suivante : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg".</p> <p>2/ La protection existante permet déjà de limiter la création de nouveaux accès dans l'allée arborée. Pas de changement du PLUI et de la protection existante.</p> <p>3/ Compte tenu des remarques de plusieurs PPA concernant la consommation d'espace générée par la modification du PLUI n°1, compte tenu de la récente urbanisation de la commune via l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit "de l'Enclosure" aménagé entre 2020 et 2023, et compte tenu du fait que cette demande importante n'a pas été inscrite dans l'arrêté de prescription de la modification, il ne semble pas opportun de répondre favorablement à la demande d'ouverture de la zone ZAU demandée.</p> <p>4/ Cette demande a déjà intégrée dans le projet de modification du PLUI.</p> <p>5/ Le STECAL évoqué sur la parcelle n° ZB69 n'existe pas. La création d'un STECAL n'est pas permis dans le cadre d'une modification de droit commun dans la mesure où il réduirait une zone agricole. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet photovoltaïque. C'est pourquoi la commune avait abandonné cette demande.</p> <p>6/ Une OAP a déjà été créée dans le projet de modification du PLUI. La commune a renoncé à sa demande d'ajouter un emplacement réservé sur le périmètre de l'OAP, la commune étant en convention avec l'EPF sur la parcelle B/72 notamment.</p> <p>7/ Cette demande a déjà intégré dans le projet de modification du PLUI.</p> <p>8/ Le projet de modification a déjà intégré la protection par des éléments de paysage bâtis au titre du L151-19 du code de l'urbanisme pour les 4 venelles suivantes : le passage des mitis, le passage de ramatas, le passage du tonnelier et l'impasse des trépassés. Les venelles "Vinaigrier" et Philanthrope" étaient déjà protégées dans le PLUI en vigueur.</p>	
Chatelaillon-Plage	x				Intégrer aux servitudes d'utilité publique, l'arrêté préfectoral et du règlement de l'ASA du marais de Portunay ainsi que l'arrêté préfectoral et du règlement de l'association syndicale autorisée du marais de Salles - Chatelaillon		Ces éléments ne font pas partie des servitudes d'utilité publique devant être annexées au PLUI.
Clayette	x				<p>articulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Ajout d'une haie bocagère séparative en mitoyenneté suite à division parcellaire entre terrain de Monsieur ROUSSEAU et le futur terrain communal de l'école. > Inscription d'un puit parcelle n° AA 43, 3 Chemin du Collège 		<p>> Afin d'apporter un écran végétal en limite du bâti une haie sera rajoutée dans l'OAP.</p> <p>> Après vérification, le puits est bien protégé via l'identification au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme de l'ensemble bâti auquel il apparait (cf. pièce du PLUI 5.1 Règlement écrit Annexes p 116).</p>
Croix-Chapeau	pas de délibération						
Dompiere-sur-mer	x				<p>1- des adaptations de zonage sont à intégrer sur le secteur d'entrée de ville, à proximité de la rue du Général de Gaulle :</p> <p>a. réduction de la zone ZAUJ au profit de la zone 1AUXc, compensée par la réduction du surface de la ZAUJ en limite Est (voir plan ci-dessous).</p>  <p>b. suppression de la zone ZAUJc située au sud directement le long de la rue du Général de Gaulle, qui n'accueille pas de commerces à terme. La commune souhaite que le zonage ZAUJc soit remplacé par un zonage ZAEI permettant l'implantation d'équipements si besoin.</p> <p>2- Le périmètre de l'OAP-DP-05 de l'entrée de ville est à ajuster à la modification de zonage demandée précédemment.</p> <p>Le paragraphe de l'OAP sur l'aire de lavage et de stationnement pourra être modifié comme suit : « L'aire de lavage et la station-service doivent être implantées et traitées de manière discrète pour les vues depuis la rue du Général de Gaulle et les futurs quartiers adjacents. Pour sécuriser les flux véhiculaires (voitures et faciliter l'accès des véhicules poids lourds tels que les camions de livraison de carburants), l'aire de lavage et la station-service doivent être implantées au nord du périmètre de l'OAP. Ces aires techniques doivent être parfaitement intégrées dans l'aménagement paysager du parking en respectant le même vocabulaire en termes de plantation et de choix de la matérialité. La structure abritant ce site technique devra être traitée de façon sobre dans sa volumétrie et son architecture »</p> <p>3- Compte tenu de la proposition, dans la modification du PLUI, de l'évolution de la règle sur les haies protégées situées dans des périmètres d'OAP : « La création d'un ou plusieurs accès ou le passage d'une ou plusieurs voies si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUI en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour densifier et compléter les bandes existantes, les plantations doivent comporter plus de plants que ceux existants, et doivent être réalisés avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ». Le projet de voirie dans l'OAP à dominante économique créée en extension de la zone artisanale de la Corne Neuve doit être prolongé pour permettre un raccordement à la rue Ampère.</p> <p>4- La municipalité porte un projet ambitieux d'aménagement du parc urbain situé au sud de la Zone d'Aménagement Concerté sur un espace de 7,9 hectares, au service des Dompiéroises et des Dompiérois : du maraîchage, des jardins familiaux, des espaces de jeux et de détente, un maillage de cheminements doux pour connecter le parc à la ZAC. Dans l'attente d'un projet plus défini mais de manière à permettre l'installation de maraîchage, il est nécessaire de modifier le zonage du parc urbain actuellement en N et d'en classer une partie en A.</p>	<p>1.a. Le zonage est modifié conformément à la demande de la commune.</p> <p>1.b. La commune a réalisé une étude concernant le développement d'un quartier mixte à l'entrée de Dompiere. Des besoins en équipements communaux pourraient émerger dans le cadre de la réalisation de ce futur quartier. Le changement de zonage ZAUJc vers ZAUJ permet à la commune d'anticiper les éventuels besoins de nouveaux équipements pour ce futur quartier. Le zonage ZAUJc est changé comme demandé par la commune.</p> <p>2. L'OAP-DP-05 entrée de ville est modifiée conformément à la demande de la commune. L'OAP avait déjà introduit des dispositifs pour limiter l'impact visuel d'une station de lavage et du stationnement depuis l'entrée de ville. Cette demande de modification conforte cet engagement tout en limitant les conflits possibles liés aux flux de poids-lourds et les modes actifs.</p> <p>3. Le projet de voirie dans l'OAP à dominante économique créée en extension de la zone artisanale de la Corne Neuve est prolongé pour permettre un raccordement à la rue Ampère.</p> <p>4. Le parc urbain en lien avec la ZAC est classé sur 4 ha en A, le long de l'avenue de la Gare pour permettre l'installation d'un maraicher. La partie Est du parc urbain reste en N.</p>	
Esnandes			x	Conformément à l'article L. 151-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUI a été notifié aux maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération La Rochelle par courrier en date du 7 novembre 2022 et reçu en Mairie d'Esnandes le 3 novembre 2022 après la part de la somme d'Esnandes les remarques/ observations suivantes : demande de modification de la densité de logement sur l'OAP de « La Palaise ».			Au vu de la dureté foncière d'une partie des terrains de l'OAP, la densité a été revue à la baisse pour permettre une sortie opérationnelle. Le périmètre a également évolué pour créer un accès via la rue du Parc, accompagné d'une réorganisation viaire.



	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
Lagord			x	<p>2. Demande de correction sur l'OAP Corsaires.</p> <p>La rédaction de l'OAP Corsaires n'appelle pas de remarque. Les demandes formulées par la commune dans son avis du 12/09/2022 ont été prises en compte. Toutefois dans la notice explicative générale, il convient de corriger les erreurs sur le nom de la voie « avenue du 11 novembre 1918 » par « avenue du 8 mai 1945 ».</p>	<p>OAP du Fief Rose :</p> <p>Ainsi il convient de tenir compte de l'avis de la commune du 12/09/2022 et d'apporter les modifications suivantes au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le paragraphe 3 qualité de l'insertion, nous demandons à ajouter un paragraphe qualitatif présent dans l'OAP Corsaires à savoir : « proposer un bâtiment bioclimatique, garantissant le confort et l'agrément des futurs usagers et rechercher une performance bas carbone ». - Dans le paragraphe 3 insérer la phrase concernant « l'espace vert protégé sera valorisé et renforcé dans le projet comme un espace de vie pour les futurs habitants » par « l'espace vert protégé sera ouvert aux habitants de la commune avec un maillage de cheminement doux, valorisé et renforcé dans le projet comme un espace de vie avec des équipements non impactant de loisirs, de détente et de jeux ». - Concernant les hauteurs, la commune demande que la hauteur sur l'avenue des Corsaires soit limitée à 8m en cas de constructions côté rue de La Rochelle. Une hauteur en 8m2 sur le site du Fief Rose ne pose pas de difficulté. - Dans le paragraphe 5 sur la programmation, nous nous interrogeons sur la faisabilité d'une opération de logements étudiants avec 22 logements. Pour permettre l'émergence d'un projet révisé, la commune souhaite accorder une modification à la répartition sur le logement social en indiquant : « 40% de logements sociaux dont la moitié pour accueillir du logement étudiant ». 		<p>L'OAP a été corrigée pour tenir compte des demandes de la Commune, excepté concernant la hauteur qui reste bien en R+2 sur l'avenue des Corsaires afin de rester cohérent avec le zonage UM1 également présent de l'autre côté de la rue sur la commune de La Rochelle.</p>
				<p>3. Demande de modification de l'OAP Camping concernant l'accès à l'opération</p> <p>La commune souhaite affirmer que la recherche de qualité nous paraît essentielle dans ce projet et que tout projet même de taille réduite ou atypique permettra de développer une offre en camping nécessaire au territoire et de contribuer à la politique touristique de l'agglomération.</p> <p>L'étalement de l'OAP Camping collectif doit être mise en cohérence avec le projet de liaison cyclable Lagord-L'houmeau en cours de réalisation. En effet, pour des raisons de sécurité, la voie d'accès à l'opération Camping ne peut être commune ou confondue avec la nouvelle piste cyclable. Les études d'impact, projet ont d'ailleurs permis d'identifier, en lien avec le Conseil Départemental et le CCA, service mobilité, un accès spécifique et direct depuis la RD194 pour cette opération. Les paragraphes 2 et 4 doivent être modifiés dans ce sens ainsi que le schéma du plan d'aménagement concernant les accès et fonctionnements vains.</p>			<p>L'accès au camping a été redessiné dans l'OAP afin d'être compatible avec le projet de piste cyclable L'houmeau-Lagord.</p>
				<p>4. Demande de modification du règlement pour permettre la réalisation de la piste cyclable Lagord-L'houmeau.</p> <p>Les études d'impact ont en cours pour la réalisation de la liaison cyclable intercommunale Lagord-L'houmeau. Ce projet s'appuie sur le schéma directeur cyclable de la CCA et revêt un caractère essentiel pour développer les mobilités douces et sécuriser les trajets cyclables domicile-travail, scolaires et touristiques. Afin de soutenir les aménagements nécessaires, dans le respect des enjeux environnementaux, mais aussi dans le respect d'une politique de mobilité engagée pour une proximité aux piétons et cyclistes, la commune demande la rédaction d'une délégation à la règle actuelle du PLU relative à la préservation, au maintien ou à la remise en état d'éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique au titre du L. 134-23 du Code de l'urbanisme (article 1.7 des dispositions communes).</p> <p>En effet, la rédaction actuelle du PLU sur les espaces verts, haies, alignements, arbres isolés protégés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme ne permet pas de créer des passages, aménagements dans les haies pour y faire passer des équipements publics d'intérêt général comme une piste cyclable.</p> <p>Dans le cadre de la modification, il serait possible d'y apporter une délégation sous condition de compensation, dans les mêmes conditions que le paragraphe actuel dans la modification pour les CDP : « création d'arbres, passages de voies, modifications et franchissements des espaces verts, haies, alignements, arbres isolés protégés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des infrastructures ou équipements publics et d'espaces publics sont réalisées en compensation pour dépasser ou compléter les éléments existants. Les plantations doivent composer avec les points qui sont existants et doivent être réalisés avec des espèces locales et en cohérence avec l'existant ».</p>			<p>L'article 1.7 des dispositions communes du règlement écrit a été complété afin de permettre une percée dans une haie protégée sous condition de compensation afin de permettre le passage d'un mode actif comme une piste cyclable. Cela permet de ne pas obérer des projets de pistes cyclables à l'échelle de l'agglomération dans le respect des objectifs de développement de la mobilité douce.</p>
				<p>5. Demande de création d'un emplacement réservé pour la réalisation de la passerelle cyclable de la Desrozière - vélovoies et aménagement de franchissement de la route.</p> <p>Dans le cadre de la révision du schéma directeur cyclable de la CCA, une étude préalable de continuité cyclable permettrait les liaisons VELOCOUDE, ATLANTIC EST / La Rochelle, ATLANTIC EST / VELEUX et vers le nord à l'ouest 2022. Les informations de l'étude affirment que la route d'été traverse au plus proche de la route répondant au mieux à l'aspect de la vélovoies, un franchissement de la route par passerelle compte tenu du passage décalé au niveau du Parc Georges Trépo. L'opération de franchissement sera la suivante en fonction des études de plan de circulation en privilégiant la « ligne » la plus directe depuis la passerelle de la Desrozière.</p> <p>L'aboutissement des études permet à ce stade d'inscrire ce nouvel emplacement réservé. Il s'agit de rendre opérationnelle la réalisation de la passerelle cyclable et des itinéraires cyclables indispensables pour le territoire de l'agglomération afin de mieux relier les pôles d'emploi, les pôles commerciaux, de loisirs aux besoins des déplacements quotidiens et des équipements de loisirs et sportifs.</p> 		<p>La piste cyclable passera uniquement sur les espaces publics (voirie existante) et ne nécessite pas d'acquisition foncière. Il n'y a donc pas nécessité d'inscrire un emplacement réservé dans le PLU.</p>	
L'houmeau	x						

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
La Jarne			x	<p>sous réserve de :</p> <ol style="list-style-type: none"> Ajouter dans l'OAP des Bonnelles : « améliorer la desserte de la rue des Bonnelles rendue nécessaire par la densification de l'urbanisation récente de sa partie ouest ». La propriété urbanisée ceinte d'une seule clôture est composée de deux parcelles cadastrées AH64 et ZH50 puisque partagée par l'ex limite de commune avec Saint-Rogatien. La parcelle ZH50 se situait à Saint-Rogatien en zonage A, avec le déplacement de la limite communale, elle se situe à La Jarne. Dans les faits, elle est incluse dans la zone urbaine de La Jarne. <p>A l'instar de la parcelle ZH53 qui a été incluse en zone UV4 dès l'élaboration du PLUi alors qu'elle était non constructible et en écart de Saint-Rogatien, en prévision du déplacement de la limite communale, il aurait convenu de faire de même avec la parcelle ZH 50 d'une surface d'environ 650 m². Cette non inclusion en UV4 lors de l'élaboration du PLUi initial en 2019 résulte d'une erreur dans l'appréciation de l'ancienne limite communale au regard de la limite de propriété. La parcelle ZH50 étant un triangle allongé (plus de 60 mètres), elle n'a pas été repérée « dans l'épaisseur du trait ». Faire en sorte que règlement graphique, cadastre et vue aérienne se superposent afin d'éviter les mauvais placements de haies boisées classées, de cours d'eau... notamment au lieu-dit Pique-Fesse.</p>			<p>Demande N°1 : L'OAP prend déjà en compte un espace de retournement pour éviter la circulation d'ouest en est de la rue des Bonnelles, et intègre une voie de circulation qui permet au lot voisin de l'est de pouvoir se raccorder à la route départementale. Mais l'OAP ne peut gérer l'intégralité des problématiques de circulation de la rue des Bonnelles . C'est une compétence communale.</p> <p>Demande N° 2 : L'erreur matérielle de délimitation a été retenue. La parcelle ZH50 forme une unité foncière avec la parcelle AA64. Cette parcelle est déjà artificialisée et construite depuis longtemps (des constructions sont apparentes sur la photo aérienne de 2010). Le zonage aurait dû être modifiée lors de l'élaboration du PLUi de 2019 au même titre que les parcelles ZH 36, 37, 38, 40, 52 et 53, à l'ouest. De plus la modification de la limite communale entre Saint Rogatien et La Jarne en 2021 intègre cette unité foncière entièrement sur la Jarne.</p>
				<p>Replacer le cours d'eau « L'Otus » au bon endroit sur le plan de règlement graphique I4, c'est-à-dire à l'Est de l'Espace Boisé Classé, en limite Ouest de la parcelle C236.</p>			<p>Il s'agit d'une erreur matérielle dû au mauvais calage du cadastre. Il y a une différence de 5 à 6 mètres entre le cadastre et le relevé de la couche hydrolin. Aussi la haie en EBC a été déplacée sur le plan graphique conformément à la couche Hydrolin du côté gauche du ruisseau.</p>
La Jarrrie			x	<p>La Commune souhaite que soit réhabilitée le passage en zone UJ2 d'un secteur de Grolleau, actuellement en zone UJ2, de manière à simplifier les droits à construire des riverains. Le refus est basé sur la déclaration d'une activité agricole datant de 2015, qui mériterait d'être vérifiée auprès de la Chambre d'Agriculture.</p>			<p>Le diagnostic agricole de 2015 identifiait la présence d'une activité agricole dans le hameau avec élevage. La Chambre d'Agriculture a été sollicitée pour préciser l'usage du bâtiment. Elle valide la présence d'un élevage de chiens dont l'activité va cesser d'ici moins de 1 an. Il n'y a plus d'enjeu agricole sur ce secteur. Le changement de zonage pour du UJ2 est donc validé.</p>
	x				<p>Sur le quartier des Minimes, il est demandé de modifier ponctuellement le zonage UV1 (R+1 max) en délimitant des emprises circonscrites (voir extraits joints) au profit du zonage UV4 (R+2 max) pour certaines parties du tissu d'habitat bordant la rue de Roux. L'objectif est d'assurer des transitions plus cohérentes avec de récents programmes de petits collectifs et de permettre des conditions d'accroche en volume plus pertinentes et harmonieuses vis à vis des franges urbaines de ce tissu d'habitat.</p>		<p>Cette modification a été prise en compte en délimitant le zonage UV4 conformément aux emprises définies dans la délibération de la commune.</p>
					<p>Sur le quartier Joffre-Rompsay, il est demandé de corriger l'écriture des dispositions de la règle de stationnement concernant la zone UJ4. Il apparaît nécessaire, afin de mieux prendre le compte les enjeux d'une ville bas carbone et la proximité de la nappe, d'autoriser la gestion du stationnement sur des solutions alternatives au parking souterrain. L'ensemble des secteurs à plan masse, comme pour les secteurs à plan masse 26 et 27 de l'îlot Joffre, doit pouvoir admettre du stationnement qui se développe en rez-de-chaussée et dans les étages, voire toute autre solution permettant de répondre à cet objectif.</p> <p>Toujours dans ces dispositions concernant le stationnement, il est nécessaire de corriger l'écriture indiquant les cotes planchers de niveau ngf (3,60 et 4,55 ngf) car elles ne sont pas à jour du document du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) opposable. Il est proposé d'écrire la phrase type: "...cote plancher de niveau NGF à respecter qui correspond à l'aléa long terme du PPRL opposable</p>		<p>Il est proposé de modifier l'écriture réglementaire concernant le stationnement souterrain en interdisant dans l'ensemble du secteur de Joffre Rompsay. Cette évolution fait le lien avec les demandes exprimées en cours d'enquête et concernant la prise en compte des eaux d'exhaure et du rabattement de nappe. Ainsi, l'écriture proposée est la suivante: "Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, le stationnement souterrain n'est pas autorisé. Il pourra se développer au niveau des rez-de-chaussée et/ou dans les étages à condition de s'inscrire dans la volumétrie globale du bâtiment. Les parkings silos sont autorisés. Aucune place de parking ne devra être réalisée en extérieur qu'elle soit couverte ou non à l'exception de celles destinées à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage qui seront accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement."</p> <p>Compte tenu de l'évolution d'écriture sur le stationnement, le paragraphe relatif à la cote PPRL n'a plus lieu d'être sur ce secteur de Joffre Rompsay. Il sera donc supprimé.</p>
					<p>Sur le grand secteur Est de la commune, il est demandé de modifier le zonage sur un site pressenti pour anticiper l'accueil d'un nouveau groupe scolaire et d'une crèche. Le zonage UE, adapté aux équipements d'intérêt général, doit être délimité sur des emprises, classées UQa situées à l'angle de l'avenue du Cimetière et de la rue des Géraniums</p>		<p>Cette modification sera effectuée par la création d'une zone UE</p>
					<p>Sur le secteur de Rompsay, il convient de corriger une erreur de dessin et d'implantation de l'ER N° er_ir_15 qui ne doit impacter que la seule parcelle référencée CZ 189.</p>		<p>Cette erreur sera corrigée.</p>
					<p>Sur le secteur de Beauregard, afin d'anticiper de futurs aménagements de la rue du Moulin des Justices avec un élargissement autorisant une voie bus de tourne à droite vers le boulevard Sautel, il est demandé la création d'un nouvel emplacement réservé dont le bénéficiaire sera la ville de La Rochelle. La frange nord de la parcelle référencée CP 33 est concernée.</p>		<p>L'ajout de cet emplacement réservé sera effectué suivant la délimitation demandée</p>
					<p>Sur le secteur de l'avenue Denfert – Rochereau, à l'entrée du quartier de La Pallice, il est proposé une évolution ponctuelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation référencée OAP LR-01 Denfert – Rochereau pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des futurs projets concernant la pointe Ouest.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De réduire la notion d'émergence bâtie à R+6 au niveau du rond-point au Nord-Ouest du périmètre de l'OAP. - De minorer, sur cette proue située en point haut de l'avenue Denfert Rochereau, la hauteur max de l'opération à R+4+attique pour s'intégrer de façon plus discrète dans le paysage urbain et assurer une transition en volume plus harmonieuse avec le projet récent de petit collectif à R+3 situé en limite Est. - De conforter une présence végétale et l'ouverture sur le cœur d'îlot en complétant l'effet de « transparence visuelle » par la trame « espace de nature de détente et/ou de loisirs et d'aménités 		<p>Ces modifications seront effectuées dans l'OAP LR 01.</p>
La Rochelle					<p>Sur les quartiers d'habitat social de Villeneuve les Salines, de Port Neuf et de Mireuil il est demandé de pouvoir identifier un sous-secteur UQc délimitant les secteurs des centralités des quartiers pour lesquelles les études en cours (PRU de Villeneuve et plan guide de renouvellement urbain de Port Neuf) ciblent le renforcement de l'activité commerciale, des densités de constructions plus fortes tout en ménageant des espaces publics fédérateurs généreux. Pour répondre plus efficacement à ces enjeux de renouvellement urbain et de renforcement de la mixité fonctionnelle au cœur de ces centralités de quartiers, il est demandé de maintenir, pour ces seuls secteurs UQc, l'écriture, avant modification, concernant le coefficient de biotope.</p>		<p>Cette modification a été apportée par la création d'un secteur UQc sur les quartiers de Port Neuf, Mireuil et Villeneuve les Salines avec une norme de coefficient de biotope particulière. Ainsi sera demandé, pour les terrains de surface inférieure à 500 m², un coefficient de biotope de 25% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 60% d'espaces de pleine terre et pour les terrains d'une surface supérieure à 500m² un coefficient de biotope de 30% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces de pleine terre.</p>

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
					Dans le lexique du règlement, on définit qu'un accès est considéré comme une voie lorsque deux conditions cumulatives sont réunies (longueur de plus de 60 m et desserte d'au moins 3 maisons). Cette écriture est trop contraignante et il est demandé de ne pas cumuler les deux conditions mais de pouvoir prendre en compte l'un ou l'autre des deux cas de figure. Ainsi, certains accès pourront être désormais considérés comme des voies ce qui permettra l'application des modèles d'implantation et d'insertion et permettra de générer une bande de constructibilité A.		Après étude de cette remarque, il a été décidé de ne pas l'intégrer car cela risquerait d'autoriser des hauteurs importantes dans des cœurs d'îlots et les projets s'inséreraient mal dans le tissu urbain existant.
					Il est également demandé de prévoir des accès aux parcelles drapeaux suffisamment bien dimensionnées de largeur minimum de 3 m sur l'ensemble de leur linéaire		Cette modification a été apportée au règlement afin d'assurer le passage des véhicules sur l'ensemble de l'accès à la parcelle.
					Les conduites des réseaux de chaleur, concernant la commune de La Rochelle (réseaux de Villeneuve-les-Salines et de Port Neuf - Mireuil) sont représentées au titre des annexes informatives. Il conviendrait d'ajouter le périmètre des 2 délégations pour être cohérent avec les prescriptions figurant dans le règlement qui parlent de "périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés".		Cette modification sera apportée aux annexes informatives.
					Dans la notice explicative, page 5, il est annoncé que l'hôpital quittera le site Saint-Louis à l'horizon 2028. Cette échéance n'étant plus d'actualité et il faudrait cibler une date au-delà de 2030-2031.		La notice explicative sera modifiée.
					Dans l'OAP thématique « paysage et TVB », il convient de mettre à jour la Fiche 6 « La Végétation » et plus particulièrement le paragraphe 6.7 détaillant « les palettes végétales des projets : en paysage de plaines, de marais, littoral, hors cœurs urbains » en fonction des recommandations du Conservatoire Botanique National Sud Aquilain (CBNSA). Le paragraphe 6.8 listant les plantes exotiques envahissantes pourra également être complétée lorsque la liste hiérarchisée des espèces exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine sera publiée.		La fiche 6 sera mise à jour.
					La Préfecture vient d'informer le service Eaux pluviales et littorales que l'infiltration des eaux pluviales sera interdite pour certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Or le règlement actuel oblige l'infiltration à la parcelle pour toutes les destinations du Code de l'urbanisme, sans distinction. Il faut donc ajouter cette dérogation dans le règlement écrit. Nouvelle rédaction proposée : "Le raccordement des parcelles au domaine public est interdit (sauf en cas de réglementation spécifique interdisant l'infiltration)."		L'article 1.11 du règlement écrit a été modifié pour ajouter la dérogation demandée par la Préfecture.
					Dans l'article 2 des destinations/sous-destinations autorisées relatif à toutes les zones UD, UL, UM, UU(+) et UV, les "autres hébergements touristiques" ne sont pas autorisés. Seuls les hôtels le sont. Or cela exclut de fait les résidences de tourisme et éventuellement les villages vacances, alors que ce n'est pas ce qui est souhaité au titre de la stratégie touristique de la collectivité. Il faudrait les autoriser car cela reste compatible avec ces zones urbaines mixtes.		L'article 2 des zones concernées a été modifié.
					Le projet de modification a supprimé une disposition relative aux réductions de 15% de places de stationnement en cas de mise en place d'un service d'auto-partage en ce sens qu'elle était redondante avec les dispositions de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme, il serait toutefois nécessaire de conserver une mention visant à encourager l'auto partiage dans les opérations de construction dans le règlement ou dans l'OAP thématique		L'OAP mobilité sera complétée par cette nouvelle disposition visant à encourager l'autopartage.
Marsilly	x						
Montroy	x				1/ modification du périmètre de mixité fonctionnelle, ajout de 9 parcelles dans le centre bourg 2/ demande de changement de zonage parcelles ZB 80 et 82 avec passage de UD2 à UD1 3/ demande de changement de zonage parcelles ZB 00 avec passage de UD2 à UV2 4/ corriger la surface de l'ER mo_er_02 : à 72 m2		1/ le périmètre de mixité fonctionnelle a été élargi, sur 8 parcelles. La parcelle AA 35, classée en UE, n'est pas ajoutée au périmètre de mixité fonctionnelle, le zonage n'étant pas compatible avec des activités de commerce. 2 et 3 / Cette demande est refusée, les parcelles concernées se trouvent à proximité de plusieurs bâtiments agricoles dont un qui accueille de l'élevage. Considérant les difficultés à maintenir une cohabitation apaisée entre riverains, nouveaux habitants et la vie d'une exploitation agricole, la collectivité ne souhaite pas augmenter la population dans les secteurs de cohabitation et dans les périmètres de réciprocity. Aussi une modification de zonage serait susceptible de faciliter la densification dans cet écart de la commune de Montroy. La Chambre d'Agriculture a été sollicitée pour qu'elle confirme l'usage des bâtiments agricoles. Celle-ci confirme la présence d'activités agricoles pérennes et viables et indique qu'il est nécessaire de préserver les capacités de développement des exploitations présentes, de limiter les zones de conflits de voisinages liés au fonctionnement des exploitations. Le zonage du hameau n'est donc pas modifié. 4/ La surface de l'ER a été modifiée comme demandé par la commune.
Nieul sur mer				pas de deliberation			



	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
Perigny	x				<ul style="list-style-type: none"> Remarques(3) <ul style="list-style-type: none"> Modification du zonage de UD3 vers UV2 des parcelles AA49 AA59 AA90. Il s'agit d'être en zone UV2 uniquement sur ce secteur dans un quartier urbain afin notamment de préserver sur la commune de Perigny un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. 	<ul style="list-style-type: none"> Observation(1) <ul style="list-style-type: none"> Diminution des seuls soumettant les opérateurs à la réalisation de logements sociaux, les seuls (si demandés) réalisés ne sont pas en adéquation avec la politique volontariste de la commune et méritent d'être réalisés. Un programme de logements doit être fonctionnel avant d'être réalisé à la date du 19-juillet-2023 est -2,500 m² ou bien le nombre de logements est - ou = à 10, ou bien la surface de plancher est -1 000 m². 	La modification du zonage a été réalisée ce qui permettra une meilleure densité du projet.
					<ul style="list-style-type: none"> Création d'un emplacement réservé pour établir une liaison douce entre deux axes structurants de la commune sur les parcelles AM279 et AM280. L'objectif est de créer une liaison douce dans un cadre localitaire de qualité (espace vert comprenant deux côtés d'arbres identifiés au PLU) en cœur de bourg, entre Grande Rue et la Rue du Canton. Cela permettra d'assurer une liaison piétonne entre un secteur fréquenté et un foncier commercial occupé par la Super Ferme. 		Cet emplacement réservé a été ajouté, il permettra la réalisation d'une liaison douce entre la Grande rue et la rue du Canton.
					<ul style="list-style-type: none"> Intégration d'une règle soumettant chaque projet au sein d'une OAP spatialisée à opération d'ensemble. Afin de sécuriser la réalisation d'opérations cohérentes au sein des OAP spatialisées et d'éviter tout « coup partie » qui pourrait fragiliser leur mise en œuvre, il est proposé d'ajouter la règle suivante sur chaque OAP spatialisée : 		Afin de garantir une réalisation cohérente de l'ensemble des OAP, la précision suivante a été apportée dans le paragraphe 7 (phasing et modalités de mise en œuvre) : "Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain et s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble de l'OAP"
Puiboreau			x	<p>D'ÉMETTRE un avis réservé concernant l'ouverture à l'urbanisation rue de la Belle Etoile d'une emprise d'environ 1,5 hectare pouvant accueillir 50 logements (OAP-PB-06). Cet avis réservé est motivé par la densification importante, l'enclavement de la parcelle et le flux de circulation supplémentaire sur des voies d'accès non appropriées ;</p> <p>D'ÉMETTRE un avis défavorable concernant l'ouverture à l'urbanisation, rue du Moulin des Justices, d'un secteur de 3,4 hectares destiné à accueillir une extension de groupe hospitalier implanté sur le terrain voisin et les activités médicales qui en sont le complément (OAP-PB-07). Cet avis défavorable est motivé par l'augmentation de la circulation des véhicules liée au pôle logistique dans une zone déjà densifiée par le projet Calypso (327 logements), la proximité avec le boulevard Sautel déjà fortement chargé au niveau de la circulation, le projet de sens unique rue Marius Lacroix et la complexité juridique de la rue du Moulin de Justice (foncier partagé entre les villes de La Rochelle, de Puiboreau et du Département). En revanche, le projet de Maison d'accueil spécialisée n'appelle pas de réserves particulières ;</p>	<p>DE SUBSTITUER l'annexe 6.2.5 « Règlement communal de la publicité » du 8 novembre 2004 par la « Modification du règlement communal de publicité » du 23 janvier 2020 ;</p>		<p>1/ Après concertation avec la Commune, il a été décidé de ne pas réduire la densité de l'OAP de la Belle-Etoile.</p> <p>2/ Après présentation au bureau municipal de Puiboreau le 5 juin 2023 des études de circulation menées dans le secteur pour différents projets, il est convenu de conserver l'OAP PB 07, secteur Fief de la Mare, prévue pour accueillir le futur pôle logistique et la maison d'accueil spécialisée portés par l'hôpital et il est également proposé de supprimer l'OAP PB-03 située à l'ouest de Beaulieu, initialement prévue pour une extension commerciale, afin d'étudier en concertation avec l'hôpital un site alternatif pour l'implantation du pôle logistique. Ce site classé en zone urbaine UXC permet un tel équipement et il n'y a pas d'obligation de produire une nouvelle OAP.</p> <p>3/ Il s'agit d'une erreur matérielle. Le RLP de 2020 viendra donc se substituer à l'ancien (idem pour celui d'Aytré).</p>
Saint-Christophe			x	<p>Emplacements pour la piste cyclable :</p> <p>En direction d'Aigrefeuille, une bande le long de la D112 sur le côté droit à partir de la Rue de St-Jude jusqu'à la limite de commune (la hufe de Malgras).</p> <p>Emplacements pour bâches incendie et points d'appareils volontaires délégués :</p> <ul style="list-style-type: none"> La Giradière : les parcelles ZA35, ZA38 et ZA36 ensemble ou la parcelle ZA99 ; L'Agel : la parcelle A189 ; La Couronne : la parcelle A181 (à voir avec Saint-Médard) ; Puyvineux : la parcelle NC34. <p>Emplacements pour bâches incendie :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Treuil au Roy : la parcelle A120 ; Le Moulin de Frêne : les parcelles A180 et A181 ensemble ou la parcelle Y A8 ou la parcelle Y A9 ; Le Moulin de Frêne : la parcelle Z182 ou la parcelle Z183 ; Tessou : le point de passage ou la parcelle A195 ; Le Moulin de Marais : la parcelle A120a ; La Panonière : la parcelle Z1 ou la parcelle A112. 			<p>La CDA a étudié les demandes d'emplacements réservés avec la commune de Saint-Christophe.</p> <p>1/ Concernant les demandes d'emplacements réservés pour des points d'apports volontaires de délestage, la CDA n'a pas encore travaillé leur maillage sur le territoire. Ces points seront pensés à l'échelle du territoire de l'Agglomération et non par rapport aux limites administratives des communes. Ce travail devra être mené dans une procédure d'évolution ultérieure du PLU.</p> <p>2/ Concernant les demandes d'emplacements réservés pour la défense incendie : la CDA a étudié les demandes, en partenariat avec la commune. Certaines propositions de citernes incendies peuvent être remplacées par des poteaux incendie de 80, plus efficaces. C'est le cas pour les hameaux de La Giradière, Cugné et la Couronne. Des emplacements réservés seront ajoutés pour des systèmes de défense incendie (type bâches incendie) sur Puyvineux, Cugné et la Panonière.</p> <p>Concernant le Treuil au Roy, le Moulin du Frêne et le Moulin du Marais, la commune est en attente de réponses du SDIS sur les modalités de défense incendie. Des emplacements réservés sur ces hameaux ne sont pas inscrits dans la présente modification du PLU. En fonction des échanges avec le SDIS, ils pourront être envisagés dans une prochaine évolution du document d'urbanisme.</p> <p>3/ L'emplacement réservé pour une piste cyclable sur la RD112 est prolongé vers le Sud en direction d'Aigrefeuille.</p>
Saint-Médard-d'Aunis			x	<p>L'essentiel porte sur le nombre de parcelles a la construction, la commission se prononce pour une limitation à 16 parcelles au lieu de 20.</p> <p>Compte tenu de la configuration de l'OAP avec 2 propriétés (une au nord et une au sud), il convient de considérer l'OAP sur deux phases.</p> <p>Pour la partie sud, considérant le bâti existant et l'absence d'accès au nord, il faudra limiter le nombre de lots à 8 afin de laisser suffisamment de place pour faire un demi-tour.</p> <p>Pour la partie nord, considérant le bâti existant, la piscine, il faudra aussi limiter le nombre de lots à 8.</p> <p>Pour finir, si l'OAP se fait dans son intégralité, il faudra limiter l'accès nord à un seul sens de circulation dans le sens de l'entrée compte tenu de la dangerosité de la circulation dans ce secteur au nord depuis la départementale 107. L'accès Sud rue de Chavanier devra être aménagé afin d'assurer la sécurité à l'intérieur du lieu-dit.</p> <p>Il est indiqué que le hameau n'est pas desservi en transport public hormis le</p>			<p>1/ OAP du Treuil Arnaudeau : Au regard du foncier contraint en cœur de hameau avec un espace central à maintenir arboré la diminution du potentiel de logements est validée. La programmation de l'OAP passe de 20 logements à 16 logements. L'OAP n'impose pas une opération en une seule phase. Une opération en 2 phases est déjà possible dans le projet d'OAP. Pas de modification à faire. L'OAP prévoit déjà un aménagement de carrefour au Sud. Elle prévoit également l'aménagement du carrefour au Nord. Il n'est pas pertinent d'imposer un sens unique en sortie au Nord (cela rendrait impossible une opération en 2 phases).</p> <p>2/ OAP des Moquettes : Le projet d'OAP modifié prévoit déjà le maintien du chemin rural jusqu'à aucun accès dans le quartier n'est prévu sur cette voie.</p> <p>3/ OAP du Clos Marchais : Ces éléments sont déjà intégrés dans l'OAP.</p>
Saint-Rogatien	x						
Sainte-Soulle			x	<ul style="list-style-type: none"> la partie du village de Fontpatour composant la commune de Sainte-Soulle se situe à l'extrémité Est de la commune à environ 4 kilomètres du Bourg. Il est composé de seulement quelques maisons et notre volonté est de limiter la densification de ce secteur, celui-ci étant éloigné des équipements et services publics. Nous sollicitons le passage de UV1 vers UD3. La parcelle AD 93 sur laquelle est bâtie l'école des Grandes Rivières possède un zonage UE. Actuellement, toutes nos écoles se situent sur des parcelles avec des zonages mixtes du type UV ou UD permettant de faire évoluer les sites en fonction de besoins de la collectivité. Nous demandons l'évolution du zonage UE en UV1. L'implantation d'un gymnase sur le chemin des Barbionnières nécessite la mise en œuvre d'une nouvelle liaison cyclable définie sur le plan annexé et de fait la création d'un ER défini sur le même plan. 			<p>1/ La demande de changement de zonage de UV1 vers UD3 sur Fontpatour n'est pas validée. L'intégralité du hameau reste en UV1 de manière à maintenir un zonage cohérent sur l'ensemble du hameau et non différencié selon les limites communales, sachant que le hameau est quasiment constitué et qu'il existe désormais une disposition visant à réguler le stationnement en zone 4.</p> <p>2/ La commune abandonne sa demande de changement de zonage sur l'école des Grandes Rivières. L'école reste en zone UE.</p> <p>3/ ER pour piste cyclable : un emplacement réservé est ajouté pour une piste cyclable, tel que demandé par la commune.</p>
Salles-sur-Mer	x						
Saint-Vivien		pas de délibération					
Saint-Xandre	x						

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
Thairé+A51:A62			x	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de l'emplacement réservé Th-er 04 comme proposé. • Passage d'un zonage UD2 à un zonage UD3 sur l'ensemble des zones concernées de Thairé Bourg et des hameaux de La Fondelay et La Gravelle. • Nous souhaitons que l'emplacement réservé Th-er-2a (destiné à la réalisation d'une piste cyclable le long de la D111) soit prolongé sur la parcelle CA725 comme proposé. Il conviendrait de dimensionner l'emplacement de cet emplacement réservé sur route de longueur pour disposer d'une largeur suffisante pour réaliser cette piste tout en permettant de respecter l'équipement réglementaire avec la voie Départementale D111. Les bases seront complètes dans l'emplacement réservé. • Par ailleurs, les dispositions applicables aux haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne permettant pas de créer des parcelles pour y faire passer des cheminements douze notamment des pistes cyclables, la commune demande la relaxation d'une obligation sous condition de compensation en ce sens. • En ce qui concerne l'emplacement réservé Th-er 05 Impasse des Charbons, nous souhaitons, après échange avec le service assainissement, que la surface mise en réserve soit réduite à la seule emprise nécessaire à l'installation d'un poste de pompage et qu'elle se situe à l'angle Sud/Ost de la parcelle A017 (cf schéma du service des eaux usées). 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Nous demandons également deux évolutions du document. • Emplacement réservé Th-er_003. Nous souhaitons en préciser l'objet en mentionnant « aménagement de l'entrée de Bourg avec création d'une place, de stationnements et élargissement de voirie » en remplacement de « aménagement de carrefour ». • Evolution du secteur de Mixité Fonctionnelle. Nous souhaitons implanter une boutique épicerie dans l'emprise actuelle du parc municipal (parcelle F796) (plane de jeux à l'angle des rue Tréve de La Rochette et Jean Perdra, route départementale D111). Nous demandons la création d'un secteur de mixité fonctionnelle sur la parcelle F796. Nous demandons également le cas échéant pour cette parcelle une évolution du zonage UE pour permettre l'implantation du local (incorporation au zonage U2 valant). 		<ul style="list-style-type: none"> - Classement en UD3 des hameaux de La Gravelle et La Fondelay : avis favorable ; règlement graphique modifié en conséquence. - Evolution (élargissement) de l'ER 2a : avis favorable (élargissement à 7 m) ; règlement graphique et liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit modifiés en conséquence. - Evolution des dispositions applicables aux éléments de paysage protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme : avis favorable ; règlement écrit modifié en conséquence. - Evolution de l'emplacement réservé Th-er-0 5 (réduction et modification de l'implantation) : avis favorable ; liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit et règlement graphique modifiés en conséquence. - Evolution de la destination de l'emplacement réservé Th-ER-001 : avis favorable ; liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit modifiée en conséquence. - Création d'un 2nd périmètre de mixité fonctionnelle et changement de zonage associé (incorporation en UL2) : avis favorable ; règlement graphique modifié en conséquence.
Vérines	x						
Yves	x						



	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
avis CDPENAF	x	x		<ul style="list-style-type: none"> Un avis simple défavorable au titre de l'article L.132-1-1 du code rural et de la pêche maritime (avis relatif au PLU), pour les motifs suivants : Malgré une consommation plus faible que prévu en intercommunalité, le reliquat de foncier disponible en LAU reste important. Les 70 ha de zones 2AU réservés en LAU seraient trop ambitieux et pourraient nuire à l'effet de consommation qui doit être poursuivi dans les enveloppes urbaines et en zones LAU. Un avis simple favorable au titre de l'article L.132-1-1 du code de l'urbanisme (STECA). 			<p>La notice explicative est complétée de manière à préciser le rythme de consommation d'espaces NAF depuis 10 ans et plus particulièrement entre 2019 et 2021 afin de montrer l'écart potentiel par rapport à une consommation réduite de 50 % de la consommation d'espaces NAF demandée par le SRADET.</p> <p>Pour mémoire, le SRADET est en cours de modification pour intégrer la loi Climat et résilience adoptée en 2021. Le SCOT est également en cours d'élaboration. La traduction des objectifs ZAN et de réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF ne pourra être faite dans le PLUI que lorsque ces deux documents de portée supérieure auront été approuvés et ce avant août 2027. D'ici là, l'agglomération tient à jour l'analyse annuelle de sa consommation d'espace. Elle a consommé 188 ha d'espaces agricole et naturels entre 2010 et 2020 et consomme environ 30 ha d'espace agricole par an depuis 2019.</p>
avis MRAE							
avis PPA					voir autre tableau (Annexe 2)		
Département 17	x				<p>Le Département fait plusieurs remarques d'ordre opérationnel, à intégrer lors des études préalables aux aménagements prévus par les OAP spatialisées, notamment une concertation avec le département.</p> <p>Commune de CROIX-CHAPPEAU – OAP-CC-01 – Le Pierrail</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour des raisons de sécurité routière, la voie de desserte de l'OAP implantée sur la parcelle cadastrée section AC n° 60 et débouchant sur la Route Départementale n° 939 dénommée « avenue de la Libération », devra être réservée aux cheminements doux. Des aménagements routiers, sur la voirie interne de la zone à urbaniser, devront être réalisés afin de dissuader une circulation de transit venant de la Route départementale n° 110, sortant sur la rue du Pierrail pour rejoindre la Route départementale n° 939. Conformément au parti général d'aménagement, l'urbanisation de cette zone va nécessiter la sécurisation du carrefour situé à l'intersection de la rue du Pierrail et de la Route Départementale n° 939. Ce projet devra être présenté au Département, au moment des études, afin d'être validé par celui-ci. <p>Commune de VERINES – OAP-VE-04 – « Fief Charon »</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour des raisons de sécurité routière, le positionnement de la connexion de la voirie interne de l'OAP sur la Route Départementale n° 112 dénommée « rue de la Verrière » devra être modifié. Compte-tenu qu'il existe un aménagement routier en entrée d'agglomération, au droit de la rue des Alouettes qui permet de se positionner en attente au milieu de la chaussée avant de tourner, le nouveau quartier pourrait donc bénéficier de cet aménagement routier existant si la connexion de la voirie interne sur la rue de la Verrière était positionnée face à la rue des Alouettes. Les services du Département devront être associés au projet, au moment des études. les différentes zones concernées par ces OAP situées à proximité des réseaux routiers structurants devront intégrer la problématique des nuisances sonores. Les éventuels dispositifs de protection acoustique collectifs ou individuels seront financés par les différents intervenants dans le projet (Commune, Aménageur...). 	<p>Ces remarques n'impliquent pas d'évolution des OAP ou du zonage</p> <p>Les remarques du Conseil Départemental ont été prises en compte. L'OAP spatialisée référencée CC-01 a été modifiée en conséquence : - sur tous les schémas d'aménagement. Le principe de "voie à créer pour assurer la desserte" implanté sur la parcelle AC 60 a été transformé en principe de "liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer", - dans le § relatif aux accès et au fonctionnement viaire, il a été précisé que le maillage principal de l'opération doit être conçu de manière à dissuader une circulation de transit venant de la RD 10 pour rejoindre la RD 939, via la rue du Pierrail.</p> <p>Pas de modification de l'OAP. Dans le parti d'aménagement, l'aménagement du débouché de la voie de desserte de l'OAP sur la RD112 est décalé de la rue des Alouettes afin de créer un second carrefour en « T ». La sécurisation de ce type de débouché nécessite moins d'emprises qu'un giratoire en croix et il est davantage cohérent avec le statut de desserte "en impasse" de l'OAP. Un traitement de type plateau ponctuant également l'entrée de bourg peut y être envisagé. Le Département sera associé au projet.</p> <p>Pour les OAP situées à proximité des axes routiers structurants, un renvoi à l'OAP "Construire Aujourd'hui" Fiche "Bruit" est ajouté : afin de prendre en compte les potentielles nuisances sonores, il convient de se référer aux orientations déclinées dans la fiche 3 "Bruit" de l'OAP "Construire aujourd'hui."</p>	
					<p>invite la CDA à envisager que le PLUI puisse contenir un ppe de classification des voies qui comporterait des dessertes à protéger en matière de circulation... risque sur la pérennité de centralités et mixités fonctionnelles, page 4</p> <p>OAP Fief Rose : impact potentiel sur les activités économiques en place, regrette l'absence d'échange et de concertation avec les entreprises concernées, page 5,</p> <p>OAP entrée de ville Dompière : demande à ce que les conclusions de l'étude CCI soient prises en compte par l'OAP, page 6</p> <p>OAP camping du clavier, avis favorable sur la reconstitution de l'offre mais interrogation sur positionnement au nord agglo et impact consommation foncière, page 7, manque d'éléments d'analyse OAP bourg st christophe : nécessité d'avoir une étude de potentialité commerciale et d'analyse clientèle avant d'engager une évolution sur ce secteur, page 8</p> <p>professions médicales : absence de justifications et disposition paradoxale avec les objectifs du PADD en terme de protection des mixités fonctionnelles notamment pour les pôles majeurs de santé, page 10.</p> <p>nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle : aucun éléments d'une étude indépendante ne vient justifier la création de deux nouvelles centralités à Lagord, rue Hennebique et long du bd A sautel, l'activité du supermarché d'A sautel ne peut être qualifiée de "proximité" en raison du CA et de sa situation de commerce de flux, classement incompatible avec les objectifs du PADD. pb de périmètre qui englobe le supermarché, page 12</p> <p>centralité hennebique à supprimer, dans l'attente d'études plus approfondies. incohérence entre toutes les centralités existantes dans un même secteur. page 13.</p>	<p>Le devenir du site Saint Louis de l'hôpital est en partie couvert par le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il n'est pas du ressort de la présente modification de traduire, à ce stade, les intentions d'aménagement de cette emprise. Au regard des délais de délocalisation de l'hôpital, (horizon 2031) ce sujet sera étudié et traduit par la règle dans une future procédure d'évolution du PLUI.</p> <p>Concernant les professionnels de santé , il n'est pas exact d'écrire que la modification "vient contraindre l'obligation d'implantation au sein des périmètres de mixité fonctionnelle". L'évolution donne, au contraire, plus de latitude pour l'implantation des professionnels de santé. Il n'est nullement interdit de s'implanter en centralité si il y a moins de 6 professionnels.</p> <p>Pour mieux garantir la proximité des professionnels de santé aux lieux de centralité et garder cette cohérence avec les orientations du PADD, il est proposé de ne pas permettre l'implantation de ces professions au sein de zones d'activités économiques classées UX.</p> <p>La création des deux périmètres de mixité fonctionnelle sur le boulevard Sautel, à hauteur du supermarché Leclerc ainsi que celui de la rue Hennebique, sur la commune de Lagord est maintenue.</p> <p>La justification de la création de ces nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle est développée dans la notice explicative.</p>	
CCI		x		<p>Risque de contradiction interne au document concernant le classement en UE des terrains excellia actuellement classée en UJ3. lien avec étude des minimes en cours. page 21. absence de justification de ce changement de zonage au regard des besoins universitaires ou de déficit de foncier. le site Excellia doit être identifié comme un gisement pour le logement. page 23.</p> <p>ce changement de zonage contrarie la prise en compte de la CCI de la réduction du besoin de surfaces affectées à l'enseignement supérieur sur le site et la mutation du foncier vers plus de multifonctionnalité ; sa volonté d'évoluer avec une logique de campus.</p> <p>une analyse du foncier disponible qui n'évoque que les fonciers CDA et pas ceux de la CCI, page 27, un diagnostic à compléter, page 28</p> <p>parcelle HA 86 zone chef de baie : contradiction entre les objectifs et justifications présentées pour motiver le changement de zonage en IUPMp, propose une sous destination qui n'existe pas dans le code de l'urbanisme, pages 29 et 30. un projet en contradiction avec les compétence des propriétaires des parcelles concernées. la CCI propose la mise en oeuvre d'un emplacement réservé.</p> <p>erreur de zonage concernant une parcelle de 5ha située au sud de l'aéroport classée en zone agricole alors que cela ne correspond pas à l'usage actuel du site. Demande un changement de zonage dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUI, via révision.</p>	<p>Le classement en zone UE des fonciers liés aux grandes fonctions d'enseignement supérieurs qui caractérise le quartier des Minimes sera maintenu afin de consolider la destination universitaire et d'enseignement du quartier des Minimes. Ce choix d'évolution de zonage permet de poursuivre le travail d'amélioration et de rationalisation des zonages à l'échelle du quartier entrepris en 2019. L'étude urbaine du quartier des Minimes menée en 2023 identifie l'intérêt du maintien des grandes fonctions et mixités urbaines en place sur le quartier. La multifonctionnalité revendiquée par la CCI doit s'apprécier et se préserver à l'échelle globale du quartier. L'équilibre entre vocation résidentielle et grands équipements en lien avec l'enseignement supérieur doit se consolider, ce quartier ne devant pas évoluer vers uniquement de l'habitat. C'est dans cette démarche de cohérence et de rationalisation qu'est également proposée une évolution ponctuelle du zonage UV1 vers le zonage UV4 sur ce même quartier.</p> <p>Le choix de la zone UE permet également de mettre en cohérence le classement du lycée hôtelier au même titre que les autres emprises des lycées de la commune.</p> <p>L'inventaire des ZAE sera réalisé à l'échelle du territoire du SCOT pour l'année 2024. cet inventaire permettra d'avoir une vision exhaustive sur tous les fonciers du territoire. Ce travail ne pourra intégrer la présente modification du PLUI.</p> <p>La CCI s'est trompée dans son analyse du changement de zonage, la parcelle n° HA 86 dont elle est propriétaire est partiellement classée en zone UP par la modification du PLUI, une grande partie reste inchangée dans son classement (UPM).</p> <p>La justification de cette évolution est développée dans la notice explicative.</p> <p>La CCI se trompe dans son analyse, le terrain évoqué est classé en zone A de manière à ne pas empêcher le passage du futur contournement ferroviaire nord par ce secteur, conformément au Porter à connaissance de l'Etat adressé à l'Agglomération de la Rochelle lors de l'élaboration du PLUI approuvé en 2019. Le site évoqué étant situé dans le faisceau du passage de la voie ferrée dans un secteur très contraint. Par ailleurs, une réduction de zone agricole au profit d'un autre zonage ne peut pas se faire dans le cadre d'une modification du PLUI mais par le biais d'une révision du PLUI.</p>		
Syndicat mixte SCOT SNCF	x						
		x		<p>L'ensemble de ces remarques nous amène à émettre un avis défavorable sur le projet de modification dans son volet ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et de création d'emplacements réservés liés aux cheminements doux sur des espaces agricoles.</p> <p>L'établissement d'un bilan précis des surfaces réellement consommées dans les zones LAU existantes, est nécessaire pour mesurer les enjeux au regard du potentiel constructible existant en zone LAU (204 ha) et du potentiel constructible en densification (203ha).</p> <p>Il nous paraît important que les motivations de la modification soient étayées sur un bilan détaillé et précis, d'autant plus que 407 ha sont identifiés pour de l'urbanisation immédiate.</p>	<p>L'Agglomération de La Rochelle agit prioritairement sur les secteurs classés LAU, quand elle en a la compétence, car de nombreuses zones LAU sont aménageables par des privés sans que la collectivité puisse avoir la main sur le calendrier des projets.</p> <p>le PLUI somme un total de 205 ha ouverts à l'urbanisation à l'issue de la présente modification. ces 205 ha se répartissent comme suit : 8 ha sont en chantier, 19 en cours d'instruction, 95 ha au niveau AVP et 83 sont a priori non actifs. parmi ces 83 ha on trouve les 70 ha ouverts par la présente procédure. cela signifie que les zones non actives présentes dans le PLUI depuis 2019 ne représentent seulement 6% de la totalité des zones LAU.</p> <p>Le bilan des surfaces LAU et de leur mobilisation figure page 323 de la notice explicative a été mis à jour et complété dans la partie justification des choix.</p> <p>La motivation a été étayée dans le chapitre consacré à la justification des choix.</p>		



	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
Avis de la Chambre d'agriculture					<ul style="list-style-type: none"> Concernant les zones d'activités, la notice explicative fait état « d'unité foncière avec surfaces résiduelles de stockages » qui représente 60 ha. Nous nous interrogeons sur les objectifs d'utilisation de ces surfaces qui pourraient contribuer à une densification des zones pour une part d'entre elles et ainsi limiter les emprises sur des espaces agricoles. 		L'objectif de l'agglomération, compte tenu de l'absence de foncier à développer à moyen terme est de maximiser l'optimisation des ses zones d'activités et notamment de ne plus vendre de terrain à bâtir mais de le louer. Les outils sont en cours de mise en œuvre, mais l'absence d'outils coercitifs ou de type fiscal fait que les moyens d'activer certains gisements sont plutôt réduits.
					<ul style="list-style-type: none"> Le projet comporte également la création d'emplacements réservés en espaces agricoles et naturels pour une surface de l'ordre de 8 ha dont la vocation est la création de cheminements doux. Il s'agit de consommation foncière de terres agricoles qui s'ajoutent aux surfaces précédentes des 71ha. 		La CDA répond aux critères de largeur et d'éloignement par rapport aux routes départementales définis par le Département 17. Impliquant des emprises foncières de 10 m de large environ. En effet, la politique de maillage de pistes cyclables souhaitée par l'Agglomération de manière à faciliter et permettre un report modal fort vers le vélo, visant à réduire notablement ses émissions de carbone nécessite l'acquisition de fonciers et des emprises sur des espaces agricoles, même si ceux ci sont réduits au minimum, notamment en réutilisant le maximum de chemins blancs existants possible.
					Nous vous proposons d'intégrer dans le règlement traitant de l'agricoltivisme une référence au cadre national permettant de s'appuyer sur référentiel réglementaire.		La définition de l'agricoltivisme ne sera pas jointe au lexique puisque celle-ci figure désormais dans le Code de l'énergie depuis la Loi Energies Renouvelables du 10 mars 2023.
avis DDTM	x				<p>La modification prévoit un classement en zone 1AUc, Ap, N, 2AUc d'un terrain actuellement zoné en 2AUc afin de rendre envisageable la création d'un camping. La notice de présentation précise « Ainsi, le site peut accueillir entre 150 à 190 emplacements. Cela permettra de répondre en partie aux objectifs de construction de nouveaux emplacements d'hôtellerie de plein air pour pallier la perte des 485 emplacements depuis 2010 (dont 250 suite à Xynthia) ». Or, l'OAP correspondante n'est pas aussi restrictive puisqu'elle admet aussi les résidences de tourisme et les villages de vacances. Le règlement écrit prévoit que les constructions autorisées sont celles issues de la sous-destination «autres hébergements touristiques ».</p> <p>Les différentes pièces du PLU doivent donc être mises en cohérence. L'OAP devrait fixer des objectifs en termes de nombre d'emplacements ou de type d'hébergement. Par ailleurs, on peut s'interroger sur la cohérence et le fonctionnement du futur aménagement puisque de dernier sera nécessairement morcelé de manière à respecter différentes contraintes : celle du faucheur du contournement ferré, celle de la zone humide et celle de la piste cyclable.</p>		Compte tenu de l'avis de la MRAE, de la commune et de la Préfecture, l'OAP a été modifiée pour ajouter des protections autour des pieds d'orchidées protégées, pour revoir l'accès au camping et pour limiter le passage des voitures au sein de l'opération. Le zonage 1AUC ne permet que du camping, la rédaction a été améliorée pour éviter les malentendus.
					<p>4. Justification du caractère limité de l'extension de l'urbanisation liée à l'Écoquartier de Bongraine</p> <p>Le site de Bongraine est en partie concerné par la « loi littoral », donnant une sensibilité particulière à ce secteur, tant sur le plan environnemental que juridique. En effet, il se situe sur les 20 ha du projet se trouvent en espace proche du rivage au titre de la loi littoral. Or, l'extension de l'urbanisation doit présenter un caractère « limité » en espace proche du rivage en application de l'article L121-13 du code de l'urbanisme. Le caractère limité doit être justifié et motivé dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La justification et la motivation du caractère limité de l'urbanisation à Bongraine ont été intégrés dans le plan guide de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC, avec en particulier une limitation de la hauteur des constructions et une densité urbaine plus faible au sud du projet, en accord avec l'urbanisation existante pour ne pas créer de rupture de proportion au sein de cet espace sensible.</p> <p>Cette justification et cette motivation doivent être transcrites dans l'OAP. Sans cette transcription, l'urbanisation dans la ZAC de Bongraine ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du représentant de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p>		L'OAP a été complétée par les objectifs de prise en compte de la loi littoral inscrits dans la partie réglementaire du PLU de Aytré de 2015. A savoir une urbanisation et une densité épannelées du nord (plus dense et plus haut) au sud (moins dense et moins haut) avec une ligne de crête comme limite. Et la prise en compte des quartiers limitrophes et proches du rivage.
					<p>Le rapport environnemental réalisé à l'occasion du projet de modification pointe la fragilité de certains systèmes épuratoires de l'agglomération. Par ailleurs, la communauté d'agglomération a réalisé un schéma directeur d'assainissement des eaux usées portant sur l'intégralité de son territoire. Ce dernier permis de mettre en avant des dysfonctionnements présents sur les différents réseaux des systèmes d'assainissement, principalement une problématique liée aux Eaux Claires Parasites (ECP) mais aussi un manque de capacité de traitement pour certaines installations</p>		La CDA a adopté suite au Bureau Communautaire en date du 15/09/2022 et par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/10/2022 son schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Ce schéma directeur global à l'échelle des 28 communes avait pour objectifs de répondre aux enjeux suivants : <ul style="list-style-type: none"> Garantir l'état structurel et fonctionnel des réseaux d'assainissement en assurant un taux de renouvellement/réhabilitation suffisant afin de limiter les intrusions d'eaux claires parasites, d'éviter les pollutions sur l'environnement et les masses d'eau, Permettre le développement de l'urbanisation en adaptant les outils de collecte et les pôles épuratoires aux augmentations des flux de pollution à venir découlant des objectifs du PLU, Définir un nouveau zonage d'assainissement, afin de délimiter les zones relevant de l'assainissement non collectif et celles devant bénéficier d'une extension des réseaux publics d'assainissement collectif, Répondre à l'évolution de la réglementation et des pratiques en mettant en place le diagnostic permanent, Proposer une stratégie pour l'avenir de l'assainissement sur la zone de collecte de Clavette / La Jarrie / Croix-Chapeau et Thairé, Définir les ressources financières et les moyens nécessaires pour répondre aux enjeux démographiques, techniques et réglementaires. Ce schéma directeur se traduit notamment par un programme de travaux sur les stations d'épuration, postes de pompage ainsi qu'un effort particulier sur le renouvellement des réseaux dans le cadre de la lutte contre les eaux claires parasites. Ce programme est hiérarchisé et chiffré à 275 M€ HT sur la période 2022 – 2041. Voir Annexe_ASS02 tableau des travaux Voir Annexe_ASS03 délibération du « SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE»
					<p>"J'attire votre attention sur les points de vigilance suivants en matière d'assainissement, liés notamment aux perspectives de délivrance des permis de construire avec les capacités épuratoires présentes ou programmées.</p> <p>L'OAP relative à la zone d'activité de Croix-Fort prévoit, à terme, un raccordement gravitaire sur les ouvrages publics d'eaux usées existants pour l'assainissement collectif, après raccordement à la STEP de Châtelailon-plage et le réaménagement de la desserte du parc d'activités de Croix-Fort. Or, la zone d'activité de Croix-Fort est actuellement située hors du secteur d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Pour mettre en œuvre le projet, il sera nécessaire de faire évoluer le schéma directeur d'assainissement des eaux usées.</p>		L'OAP de la zone d'activité de Croix-Fort est bien intégrée dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Cette OAP fait partie des 9 zones actuellement en Assainissement Non Collectif (ANC) éligibles à une intégration dans le zonage collectif à l'horizon 2032. Dans l'immédiat, toutes les installations actuelles et futures sont raccordées à un système d'assainissement autonome. Toute nouvelle installation bénéficiera alors d'une dérogation de 10 ans pour son obligation de raccordement au réseau collectif. Cette approche permet d'être en cohérence avec la reconstruction de la station de Saint-Christophe actée pour 2032.
					<p>En ce qui concerne le système épuratoire de La Rochelle "Port Neuf", la différence entre la capacité nominale de traitement (226 666 EH) et la capacité maximale atteinte (177 197 EH) au cours des 4 dernières années peut être évaluée à 49 400 EH disponibles. C'est pourquoi il y aura lieu de veiller à rester dans la limite de ces 49 400 EH disponibles pour toute urbanisation future, sachant que la station n'est pas exclusivement réservée au traitement des eaux domestiques (eaux industrielles). Dans le cas contraire, il sera nécessaire d'augmenter la capacité de traitement par des travaux d'extension de la station d'épuration, ou bien par la mise en place d'une nouvelle unité de traitement.</p>		L'urbanisation à court et moyen termes, s'inscrit dans la capacité résiduelle de la station actuelle. Par ailleurs, le plan d'action du schéma directeur intègre une extension de la capacité de traitement d'environ 75 000 EH, l'objectif étant de soulager, à long terme, la station en déconnectant des bassins versants et en acheminant les effluents afférents vers un nouveau site de traitement.
<p>En ce qui concerne le système épuratoire de Sainte-Soulle, les besoins nouveaux ne pourront pas dépasser les 5 690 EH disponibles. En cas de risque de dépassement du seuil nominal des 20 000 EH autorisés actuellement, il sera nécessaire de prévoir des travaux d'extension de la station d'épuration.</p>		Cette limite d'urbanisation est bien intégrée à court et moyen termes. A long terme, une extension de la capacité de traitement du pôle épuratoire de Sainte-Soulle de 5 000 EH est prévue.					
<p>Concernant le système épuratoire de Vérines, il a été constaté, au cours des 4 dernières années, une très forte augmentation des volumes à épurer (+ 118 %). En 2022, la station d'épuration a atteint la limite de sa capacité de traitement. Préalablement à toute urbanisation nouvelle, il faudra réaliser des travaux d'extension de la station d'épuration.</p>		La capacité de la station est aujourd'hui, très fortement impactée en pointe en termes de charge hydraulique. A ce titre, il est prévu d'importants travaux sur les réseaux pour permettre une réduction drastique des intrusions d'eaux claires et ainsi éviter la reconstruction de la station d'épuration. Une réduction des eaux claires parasites de 20% a été actée afin de soulager la station. La CDA a d'ores et déjà lancé un programme de travaux de réparation, réhabilitation et renouvellement des réseaux. De multiples interventions ponctuelles ont déjà été réalisées sur domaine public pour un montant de 75 000 € HT. Par ailleurs une étude globale du système de transfert est également lancée afin de l'optimiser. A ce titre le bureau d'études Hydratec a été mandaté. Le programme d'actions en cours et à venir est estimé à 1,8 M € H.T. Afin d'anticiper l'augmentation de la charge organique et de garantir la cohérence avec les capacités de la station d'épuration de Vérines un travail est mené conjointement avec l'activité de la chéverrie du lieu-dit de Fontpoutour qui dépasse les effluents agricoles qu'elle rejette dans le réseau. Il est convenu, avec celle-ci, qu'elle réduise ses rejets à court terme dans l'année 2023 avec un gain de 300 équivalents habitants estimé, conformément à la convention en cours de révision.					

Envoyé en préfecture le 19/07/2023

Reçu en préfecture le 19/07/2023

Publié le 19/07/2023



ID : 017-241700434-20230706-DCC06072023_17A-DE

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLU
					En ce qui concerne le système épuratoire de Saint-Christophe, sur la base de l'évolution actuelle de la Charge Brute de Pollution Organique (CPBO) (6 % par an), la station d'épuration sera en limite de capacité de traitement estimée à 1480 EH en 2031. Cela devrait coïncider avec la mise en service de la nouvelle station d'épuration de St-Christophe/St-Médard d'Aunis d'une capacité de traitement de 7 000 EH en 2032.		La reconstruction de la station de Saint Christophe est bien actée pour une capacité d'environ 8000 EH conformément au plan d'actions du schéma directeur acté dans la délibération en pièce jointe.



Annexe 2 : Réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux recommandations de la MRAe

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
1	Le projet de modification n°1 génère une consommation d'espace de 71 hectares, inférieure à celle envisagée dans le projet présenté lors de l'examen au cas par cas (114 hectares). Cette consommation d'espace reste toutefois très forte.	Le nombre d'hectares nécessaires au développement d'un territoire extrêmement attractif et tendu a été démontré dans la justification des choix. Ce volet de la notice a été complété par l'analyse des consommations d'espaces NAF observées sur notre territoire entre 2019 et 2021 et qui n'ont pu être jointes au dossier, l'analyse des autorisations d'urbanisme ayant été produite trop tardivement dans le calendrier de production de la modification. Cette analyse montre que l'Agglomération consomme actuellement environ 29,8 ha par an et ce depuis 2019. une analyse des zones 1AU et leur état d'activation a également été ajoutée à la notice explicative.
2	La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une synthèse des thématiques abordées afin de faciliter la mise en perspective du projet de territoire	Cette synthèse a été produite dans le résumé non technique pour faciliter la mise en perspective du projet de territoire
3	La MRAe recommande de compléter le résumé non technique pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.	Le RNT a été complété pour faciliter la bonne compréhension des enjeux du projet.
4	La MRAe relève que le nombre de logements prévu est très important par rapport au nombre d'habitants supplémentaires. Dans son avis de 2019, la MRAe avait déjà souligné ce point.	<p>Le PLH établi en 2016 s'est basé sur l'analyse du point mort pour définir le besoin en logements, l'objectif de production de logements s'est basé sur cette manière de définir le besoin.</p> <p>Pour mémoire, la méthode de calcul du « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante : dans certains cas, une production relativement importante de logements peut s'accompagner d'une diminution de la population sur un territoire.</p> <p>Le « point mort » permet ensuite d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants (besoins endogènes). Il combine :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le desserrement : à chaque nouveau ménage (décohabitation, séparation, ...) correspond une résidence principale à construire; – le renouvellement : il s'agit de prendre en compte les logements à renouveler en raison de leur état et les logements détruits, s'ils sont plus nombreux que les logements construits par ailleurs, cette perte doit être compensée par une offre nouvelle qui viendra s'ajouter au desserrement; – et la variation : elle définit le volume de résidences secondaires et de logements vacants à prendre en compte en complément des résidences principales issues du desserrement pour définir un résultat global, (il faut noter sur l'agglomération un net accroissement des résidences secondaires et logements occasionnels : entre 2019 : 6 460 logements et représentent 12.1% du nombre total de logements et 2008 : 3 300 résidences secondaires soit 6.9% du nombre total de logements). <p>Il faut ajouter l'effet démographique (besoins exogènes) qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet. Il faut noter la forte croissance de l'agglomération rochelaise (+1 % entre 2013 et 2019), soit une hausse de près de 10 000 habitants sur une période de 6 ans, alimentée uniquement par le solde migratoire.</p> <p>Il faut également prendre en considération la forte tension sur le logement social qui hors mutation est de 6,5 demandes pour une attribution en 2022 et concerne 10 100 demandeurs dont 1/3 sollicitent une mutation et un nombre de logements sociaux insuffisants au regard de la loi SRU (10 communes déficitaires dont deux carencées).</p> <p>Les travaux en cours d'élaboration d'un nouveau SCOT et d'un nouveau PLH pour l'agglomération permettront d'expertiser à nouveau le nombre de logement à produire d'ici 2025. ces éléments de contexte ont été ajoutés à la notice explicative.</p>



N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
5	<p>Les critères permettant de déterminer le potentiel de logements en densification et en renouvellement urbain de sites déjà anthropisés devraient être précisés. La MRAe recommande ainsi la réalisation d'une synthèse complète des surfaces de l'enveloppe urbaine disponibles et des densités potentielles possibles pour réaliser de nouveaux logements.</p>	<p>Ce travail d'analyse a été produit et explicité par le rapport de présentation du PLUi approuvé en décembre 2019, dans son tome 1.2 analyse des capacités de densification.</p> <p>La mise à jour de cette analyse est ajoutée à la notice explicative de la présente modification dans le chapitre F. "Quelle justification des demandes d'ouverture des zones 2AU". avec un sous chapitre étoffé par des cartes et tableau d'analyse.</p>
6	<p>La MRAe recommande d'expliquer les critères de détermination des logements vacants mobilisables et non mobilisables au regard des caractéristiques des constructions et de localiser les logements concernés.</p>	<p>Une étude spécifique sur les logements vacants a été réalisée en 2019 : il convient dans un premier temps de distinguer les logements vacants de courte durée ou de rotation, et les logements vacants de plus de 2 ans correspondant à la vacance dite structurelle. Le bureau d'études a réalisé un diagnostic statistique et après une confrontation des résultats sur le terrain. Les enquêtes de terrain montrent que les logements restant durablement vacants sont peu nombreux, ainsi, seuls 20% des logements vacants de plus de 2 ans présentent un potentiel de reconquête. En effet, une partie importante des logements ne sont plus vacants aujourd'hui, sont en travaux ou font l'objet d'un projet (permis de construire affiché). Cela signifie une dynamique immobilière importante et une régénération du parc. Une cartographie a été réalisée pour les communes ayant fait l'objet d'une visite de terrain.</p> <p>L'agglomération envisage de mettre en oeuvre un dispositif d'intervention en faveur de la rénovation des logements (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et amélioration des logements dégradés) qui permettra de remobiliser un certain nombre de logements vacants.</p>
7	<p>La MRAe recommande de présenter les principales orientations de la communauté d'agglomération en matière de mobilité ainsi que les caractéristiques du réseau de transport en commun.</p>	<p>Les principales orientations de la collectivité et les caractéristiques du réseau de TC sont explicitées dans le POA du PLUi valant PDU approuvé en décembre 2019. le POA pourrait être complété ultérieurement par la feuille de route de la CDA en matière de mobilité présentée aux élus en 2022.</p>
8	<p>La MRAe note que la faible couverture des sondages pédologiques (parfois un seul sondage par site) ne permet pas de garantir l'absence de zone humide dans certains secteurs soumis à inondation et remontée de nappe. Elle recommande de réaliser des investigations suffisamment représentatives pour caractériser la nature des terrains.</p>	<p><i>Les inventaires ont été menés suivant la "méthodologie IBSN" validée par les services de l'Etat. L'effort de prospection a été apprécié en fonction du contexte environnemental du site et selon les dires d'acteurs locaux. Un seul sondage pédologique (au point bas) a été réalisé sur les secteurs où la probabilité de trouver de la zone humide était très faible (quasi nulle), soit : hors secteur de prélocalisation zone humide (source DREAL), hors zone inondable (ruissellement ou remontée de nappe), hors habitats humides (végétation et sol).</i></p> <p>la méthodologie a été complétée dans l'évaluation environnementale.</p>

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
9	<p>Le dossier fournit un état des lieux actualisé des dysfonctionnements des systèmes d'assainissement collectif et des travaux programmés, concernant notamment les stations d'épuration saturées.</p> <p>La MRAe note toutefois des incohérences dans le planning avec les évolutions prévues dans le cadre de la modification n°1 du PLUi (cf §III.D.2).</p>	<p>La CDA a adopté suite au Bureau Communautaire en date du 15/09/2022 et par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/10/2022 son schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Ce schéma directeur global à l'échelle des 28 communes avait pour objectifs de répondre aux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir l'état structurel et fonctionnel des réseaux d'assainissement en assurant un taux de renouvellement/réhabilitation suffisant afin de limiter les intrusions d'eaux claires parasites, d'éviter les pollutions sur l'environnement et les masses d'eau, • Permettre le développement de l'urbanisation en adaptant les outils de collecte et les pôles épuratoires aux augmentations des flux de pollution à venir découlant des objectifs du PLUi, • Définir un nouveau zonage d'assainissement, afin de délimiter les zones relevant de l'assainissement non collectif et celles devant bénéficier d'une extension des réseaux publics d'assainissement collectif, • Répondre à l'évolution de la réglementation et des pratiques en mettant en place le diagnostic permanent, • Proposer une stratégie pour l'avenir de l'assainissement sur la zone de collecte de Clavette / La Jarrie / Croix-Chapeau et Thairé, • Définir les ressources financières et les moyens nécessaires pour répondre aux enjeux démographiques, techniques et réglementaires. <p>Ce schéma directeur se traduit notamment par un programme de travaux sur les stations d'épuration, postes de pompage ainsi qu'un effort particulier sur le renouvellement des réseaux dans le cadre de la lutte contre les eaux claires parasites. Ce programme est hiérarchisé et chiffré à 275 M€ HT sur la période 2022 – 2041.</p> <p>La capacité de la station de Vérines est aujourd'hui, très fortement impactée en pointe en termes de charge hydraulique. A ce titre, il est prévu d'importants travaux sur les réseaux pour permettre une réduction drastique des intrusions d'eaux claires et ainsi éviter la reconstruction de la station d'épuration. Une réduction des eaux claires parasites de 20% a été actée afin de soulager la station. La CDA a d'ores et déjà lancé un programme de travaux de réparation, réhabilitation et renouvellement des réseaux. De multiples interventions ponctuelles ont déjà été réalisées sur domaine public pour un montant de 75 000 € HT. Par ailleurs une étude globale du système de transfert est également lancée afin de l'optimiser. A cet titre le bureaux d'études Hydratec a été mandaté. Le programme d'actions en cours et à venir est estimé à 1,8 M € H.T.</p>
10	<p>La MRAe demande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif) pour compléter l'état des lieux relatif à l'assainissement.</p>	<p>Afin d'anticiper l'augmentation de la charge organique et de garantir la cohérence avec les capacités de la station d'épuration de Vérines un travail est mené conjointement avec l'activité de la chèvrerie du lieu-dit de Fontpatour. Il est convenu, avec celle-ci, qu'elle réduise ses rejets à court terme conformément à la convention en cours de révision. donner le delais de production de cette revion et donner des ordres de grandeur (300 eqts habitants) sur les equivalentes habitants gagnés.</p>
11	<p>La MRAe constate que ces chiffres montrent un dépassement significatif des objectifs en matière de construction de logements, mais que cette tendance mériterait d'être confirmée par une analyse suffisamment robuste pour justifier l'ouverture de nouvelles zones à construire. Compte-tenu de la saturation du territoire, la MRAe recommande d'évaluer sa capacité d'accueil maximale.</p>	<p>La capacité d'accueil maximale sera étudiée pour une future evolution du PLUi, notamment dans le cadre de la procédure qui permettra de traduire le SCOT en cours d'elaboration et le PLH qui sera elaboré pour 2025 et le PTGE en cours.</p>



N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
12	Dans le projet de PLUi initial, la communauté d'agglomération annonçait mobiliser environ 430 hectares pour l'habitat (hors dents creuses et mutations). 251 hectares de zones immédiatement urbanisables ont été inscrites dans les documents graphiques du PLUi lors de son approbation en 2019. Il conviendrait d'expliquer l'évolution des surfaces à urbaniser prévues inscrites dans le document d'urbanisme.	Ce travail d'analyse a été produit et explicité par le rapport de présentation du PLUi approuvé en décembre 2019, dans son tome 1.2 analyse des capacités de densification. La mise à jour de cette analyse est ajoutée à la notice explicative de la présente modification dans le chapitre F. "Quelle justification des demandes d'ouverture des zones 2AU". avec un sous chapitre étoffé par des cartes et tableau d'analyse.
13	La MRAE recommande de justifier l'ouverture de 28 hectares supplémentaires au regard de la consommation passée et des surfaces encore disponibles dans les zones immédiatement urbanisables. Elle recommande également d'analyser les leviers (la densité de logements notamment et la répartition des logements sociaux à produire sur les zones d'ores et déjà à urbaniser) qui permettraient de réduire la consommation à usage d'habitat.	La mise à jour de l'analyse de la consommation d'espace entre 2019 et 2021 pour la production de logement a été ajoutée à la notice explicative de la présente modification pour montrer l'évolution des besoins et l'activation des gisements en zone 1AU et dans les OAP en général. Les zones non activées depuis l'approbation du PLUi de 2019 ne représentent que 6 % de la totalité des zones 1AU présentes dans le PLUi suite à la modification en cours.
14	La MRAE recommande d'actualiser l'analyse des surfaces consommées et de justifier l'ouverture des zones à urbaniser au regard de la consommation passée pour l'usage économique. Elle recommande, compte tenu du rythme de construction observé, de renforcer les mesures visant à limiter les besoins fonciers pour le logement comme pour les activités économiques.	La CDA commercialise depuis 10 ans son foncier économique de façon extrêmement vigilante de façon à minimiser les espaces consommés (recherche de solutions alternatives sur le marché immobilier existant, validation des projets a priori, intervention systématique d'un l'architecte conseil, découpage des terrains sur-mesure en réduisant au maximum les espaces extérieurs...). Par ailleurs des études de densification ont déjà été réalisées sur trois parcs d'activités anciens permettant d'identifier des espaces pour intervenir. Ensuite, l'inventaire (obligatoire) des parcs d'activités à l'échelle du SCOT va être très rapidement lancé (jury de recrutement du chargé de mission semaine prochaine) et va permettre une actualisation des données dans l'ensemble des parcs d'activités. Enfin, la CDA met en place une nouvelle modalité de commercialisation du foncier dans les parcs d'activités sous une forme locative (baux à construction) et non plus de cession comme précédemment. Cette nouvelle approche plus circulaire de gestion du foncier économique permettra un plus grand contrôle des affectations des parcelles dans le temps et une gestion plus active des parcs d'activités à long terme. Une nouvelle étude des gisements fonciers sera également lancée par la CDA en 2024.
15	Pôle logistique hôpital et MAS : La MRAE relève que les nouvelles surfaces prévues sont très importantes.	Le bâtiment actuel est implanté sur le site Marius Lacroix dédié principalement aux activités de psychiatrie. Les locaux actuels sont vieillissants et présentent des carences architecturales et n'offrent pas le confort nécessaire des résidents (sanitaires, stockage, taille des chambres ...). L'implantation actuelle du site ne permet aucune extension. Au vu de ces constats, et afin de rompre avec l'image de la psychiatrie, le projet de reconstruction de la MAS est proposé sur le site du Fief de la Mare appartenant déjà au Groupe Hospitalier à proximité des autres structures médico-sociales : ESAT, Foyer occupationnel et EHPAD. Le projet consiste en la reconstruction d'une MAS intégrant 25 places supplémentaires et portant ainsi sa capacité d'accueil à 50 places d'hébergement. La future MAS sera un bâtiment de plain-pied disposant d'une capacité de 50 lits d'accueil à temps complet répartis dans 5 maisonnées distinctes reliées par une place centrale dite une place du village et des locaux communs. La superficie totale au regard des besoins identifiés sera de 3 680m ² (Sdo) soit un ratio m ² /lit de 73,61m ² .
16	La MRAE recommande de renforcer les dispositions relatives à la densification urbaine, notamment dans les centres-bourg, en lien avec les mesures de limitation de l'offre de stationnement, pour privilégier les surfaces dédiées à l'habitat.	L'évolution de la règle souhaitée par les élus de 2e couronne en zone 4 ne peut être modifiée, le stationnement sur la parcelle étant un enjeu important de la sécurisation des trottoirs.

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
17	La MRAe recommande, pour limiter l'artificialisation des sols et le mitage dans les zones agricoles et naturelles, de se réinterroger sur l'augmentation de l'emprise au sol des constructions dans les secteurs Ae et Ns.	L'augmentation des capacités de construction dans les deux types de STECAL est motivée par la réalité des projets en cours d'étude : l'extension de l'unité de compostage que projette la CDA LR et qui a démontré que la règle actuelle du STECAL (emprise au sol) ne permet pas de réaliser le projet et la mise à niveau du pôle voile de Angoulins comme centre d'entraînement pour les jeux olympiques 2024 (hauteurs insuffisantes).
18	Bongraine : La MRAe demande de mener une stratégie d'évitement et de réduction des incidences sur la flore protégée incluse dans le périmètre de la ZAC de Bongraine dans le cadre de la modification n°1.	<p>La stratégie d'évitement et de réduction des incidences sur la flore protégée incluse dans le périmètre de la ZAC de Bongraine a été validée par l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2020, modifié par l'arrêté préfectoral du 2 mars 2021, portant autorisation environnementale du projet d'aménagement. Ces arrêtés comprennent un ensemble de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des espèces protégées associées à l'établissement d'un plan de gestion spécifique sur 30 ans. <i>Ils précisent les sites concernés par l'évitement, la compensation in situ, la compensation ex-situ et l'ensemble des mesures environnementales.</i></p> <p>Début mars 2023, une grande partie de ces mesures, portant sur plus de 20ha, ont été mises en oeuvre, notamment s'agissant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. du papillon Azuré du Serpolet : <ul style="list-style-type: none"> - mise en place d'un secteur d'évitement de 6 000 m² - déplacement expérimental du papillon et de ses hôtes in-situ - création d'un habitat favorable à l'espèce in situ - restauration de plusieurs sites de compensation ex-situ 2. de la plante Odontite de Jaubert : <ul style="list-style-type: none"> - création et restauration d'habitats favorables à l'Odontite de Jaubert in situ et ex situ. 3. des reptiles et de l'avifaune : <ul style="list-style-type: none"> - restauration d'habitats favorables aux cortèges avifaunistiques et à l'herpétofaune visés - aménagement d'hibernaculum in-situ et ex-situ <p>En complément de la gestion conservatoire de l'ensemble des espaces et des mesures de réduction, des mesures de prévention, éradication et confinement des espèces exotiques envahissantes sont mises en oeuvre. L'ensemble des mesures sont suivis en interne CDA et avec l'expertise des associations environnementales, ou des bureaux d'études spécialisés. La CDA est adhérente au Conservatoire Botanique National (CBNSA), ce dernier apporte ainsi une expertise technique complémentaire concernant la flore patrimoniale.</p>
19	Maintien 2AU sur des secteurs à enjeux environnementaux : La MRAe considère que le maintien de ces secteurs en zone 2AU ne garantit pas leur protection sur le long terme. Elle recommande de les classer en zone naturelle ou agricole protégée (Np ou Ap).	Cette recommandation a été présentée aux élus, il a été convenu que ce type de mouvement de zonage serait analysé dans le cadre d'une vision plus large, vision qui sera mise en place à travers la définition d'une stratégie ZAN pour le territoire et ce avant aout 2027 (soit 6 ans après l'adoption de la loi climat et résilience).
20	La MRAe constate une analyse fine des secteurs nécessitant un évitement. Elle recommande de traduire ces évitements par une protection affirmée des enjeux dans les règlements écrit et graphique.	Il n'est pas toujours aisé de traduire dans un règlement graphique, les évitements définis par une OAP, car cela pourrait gêner l'application du principe de "compatibilité". Par ailleurs, l'ensemble des mesures de compensation connues et indiquées dans le geo portail, seront reportées dans le PLUi à l'occasion de la mise en oeuvre d'une stratégie ZAN, soit avant Aout 2027, cf remarque n°19.
21	OAP « Treuil-Arnaudeau » à Saint-Médard-d'Aunis : La MRAe recommande de renforcer la protection de cet enjeu par son inscription au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.	L'OAP permet de maintenir le cœur arboré. Une protection de type L-151-23 pourrait empêcher la réalisation d'une voie, ou figer son emplacement. Seule une étude de conception plus fine permettra d'identifier la localisation à privilégier pour le passage de la voie afin de maintenir le maximum d'arbres présentant un intérêt. A ce stade, la protection via l'OAP nous paraît la plus pertinente.

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
22	<p>Pôle Course au large / Port de pêche : La MRAe recommande de réaliser une OAP sur le site Chef-de-Baie à La Rochelle pour garantir l'évitement des terrains concernés par l'enjeu floristique et assurer son intégration urbaine et de renforcer la protection des enjeux écologiques par une inscription au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>les études de définition d'un pôle de course au large étant encore en cours, il n'est pas possible de les traduire dans une OAP, c'est la raison pour laquelle la CDA LR a renoncé à mettre en œuvre une OAP ce secteur alors que c'était son objectif au moment de la prescription de la présente modification n°1.</p>
23	<p>La MRAe note une démarche d'évitement-réduction inaboutie concernant le développement de l'offre hôtelière de plein air à Lagord et le parc d'activités Raguenaud-Altanparc. Elle recommande de poursuivre la démarche d'évitement des enjeux écologiques dans ces deux secteurs proches du site Natura 2000 du Marais Poitevin.</p>	<p>L'OAP a été modifiée afin de faire apparaître les pieds d'orchidée qui devront être protégés ainsi que leur habitat. La voirie au nord a été supprimée au profit d'un cheminement piéton afin de réduire l'impact de la voiture au cœur du site et proposer un camping axé sur la nature. L'OAP sur le secteur du Raguenaud - Atlaparc n'est pas modifiée, les recommandations de la MRAE seront prises en compte lors de l'étude du projet d'aménagement.</p>
24	<p>La MRAe note que les travaux concernant les STEP de Port-neuf et de Saint-Christophe en situation de saturation ne sont prévus qu'à l'horizon 2032 et s'interroge sur la capacité des systèmes épuratoires à accompagner le développement urbain dans l'échéance du PLUi en vigueur. Elle recommande de ne pas prévoir d'accueil supplémentaire avant la réalisation des travaux capacitaires prévus sur les stations d'épuration saturées. À défaut, la MRAe recommande de réinterroger l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à raccorder au système d'assainissement collectif et situés dans le périmètre éloigné des captages d'eau potable.</p>	<p>Step de Port-Neuf. L'urbanisation à court et moyen termes, s'inscrit dans la capacité résiduelle de la station actuelle. Par ailleurs, le plan d'action du schéma directeur intègre une extension de la capacité de traitement d'environ 75 000 EH, l'objectif étant de soulager, à long terme, la station en déconnectant des bassins versants et en acheminant les effluents afférents vers un nouveau site de traitement. Step de Saint Christophe. La reconstruction de la Step de saint Christophe est bien actée pour une capacité d'environ 8000 EH. Les extensions de la zone artisanale de Croix-Fort sont bien intégrées dans le zonage collectif à l'horizon 2032. Dans l'immédiat, toutes les installations actuelles et futures sont raccordées à un système d'assainissement autonome. Toute nouvelle installation bénéficiera alors d'une dérogation de 10 ans pour son obligation de raccordement au réseau collectif.</p>
25	<p>La MRAe recommande de poursuivre l'évitement des zones humides sur la base d'investigations complémentaires visant à mieux caractériser la nature des sols.</p>	<p>les zones humides sont évitées sur la base d'inventaires menés dans le cadre de la présente modification, il n'est pas envisageable à ce stade des études de compléter les investigations.</p>
26	<p>La MRAe relève les dispositions prises par le projet pour mieux valoriser le paysage urbain et encourager la création d'îlots de fraîcheur. Elle note toutefois que des haies et des boisements présentant un intérêt ne font pas l'objet de protection spécifique, ce qui devrait être corrigé. La MRAe estime que ces habitats naturels intéressants (haies bocagères, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements) devraient être intégrés dans les OAP et ajoutés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour les préserver.</p>	<p>Il n'est pas toujours aisé de traduire dans un règlement graphique, les principes de protection définis par une OAP, car cela pourrait gêner l'application du principe de "compatibilité". Les éléments d'intérêt faible ou moyen n'ont pas toujours fait l'objet de protection dans les OAP. Seuls les éléments d'intérêt fort ont fait l'objet de mesure de protection particulière. Des précisions en ce sens ont été apportées dans l'OAP spatialisée CC-01 concernant les évolutions possibles des formations végétales présentes au sud du site sans toutefois se traduire par l'ajout d'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>
27	<p>La MRAe recommande de réinterroger la constructibilité de la partie nord-est du secteur Usseau-la-Mare en raison de son caractère inondable.</p>	<p>L'OAP n'est pas modifiée sur ce secteur. Elle prévoit une constructibilité très limitée.</p>

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
28	Déchetterie de Sainte-Soulle : la MRAe recommande de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur, dédié à l'habitat, sans une démonstration préalable et vérifiée de la non pollution des sols et de leur éventuelle compatibilité avec un programme de logements.	Des études de sols seront menées à la fermeture de la déchetterie, avant tout projet d'aménagement. Les aménagements seront conditionnés par les résultats de cette étude. Dans l'attente, le projet de zonage n'est pas modifié.
29	La MRAe considère que des plantations permettant de masquer les sources de bruit ne sont pas des ouvrages de réduction des niveaux sonores. Elle recommande de compléter dans les OAP les dispositions de traitement des niveaux sonores supérieurs aux seuils réglementaires, et à défaut de réinterroger l'urbanisation des sites exposés.	Les OAP concernées font désormais référence à l'OAP "Construire aujourd'hui" qui possède une fiche spécifique sur le bruit et les recommandations à appliquer.
30	zone 4 - deux places minimum par logement : la MRAe recommande au contraire de renforcer, en priorité dans les centres-bourgs, les dispositions visant à limiter la place de l'automobile.	cette demande a été appuyée par les maires des communes situées en zone 4, il n'est pas souhaité revenir sur cette disposition en raison de l'enjeu de sécurité des piétons sur les trottoirs.
31	La MRAe recommande de produire une cartographie juxtaposant les zones à urbaniser et le réseau de transport en commun pour évaluer leur accessibilité, notamment en deuxième couronne de l'agglomération.	une cartographie des pistes cyclables a été ajoutée à l'évaluation environnementale
32	L'ajout dans chaque OAP du temps d'accès au réseau cyclable permettrait de vérifier son accessibilité depuis les nouveaux secteurs à urbaniser.	une cartographie des pistes cyclables a été ajoutée à l'évaluation environnementale
33	La MRAe constate que les incidences générales de la modification du PLUi sur l'énergie et les GES pourraient être positives, notamment par l'effet de l'OAP thématique « bien construire aujourd'hui » (meilleure isolation des bâtiments, dispositions en faveur des panneaux solaires et du stationnement des vélos,..). La MRAe s'interroge sur les raisons poussant à exclure les toitures des zones économiques de la démarche de « solarisation ».	La recommandation émise par la MRAE a permis de faire évoluer positivement la règle. L'obligation de concevoir des toitures de manière à pouvoir les solariser ultérieurement à moindre coût est étendue à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.
34	La MRAe recommande de prendre des dispositions afin de limiter les incidences sur la coupure d'urbanisation identifiée à l'est du bourg de l'Houmeau. Son maintien en espace non urbanisé devrait être envisagé.	Il a été proposé d'étudier cette recommandation dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi, notamment dans le cadre d'une révision qui permettrait de réinterroger certaines applications de la loi littoral sur le territoire. La ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et La Chêne s'inscrit dans une interface entre le centre-bourg de l'Houmeau, support de commerces et services, et l'espace agricole. Outre l'objectif de répondre aux besoins de logements sur le territoire de l'agglomération, le projet joue un rôle de transition et intègre pleinement cette situation d'entre-deux et de lisière, en articulant les emprises urbaines (dont certaines existantes) avec des espaces publics et collectifs généreux, conçus pour assurer des continuités écologiques et des usages nourriciers dans le cadre d'un paysage de qualité. Aussi, la coupure d'urbanisation à l'Est de la commune fait-elle partie intégrante des réflexions dans la conception globale du projet, assurée par l'aménageur et sa maîtrise d'oeuvre.
35	La MRAe relève que le nombre de logements envisagé est très important comparé au nombre d'habitants supplémentaires prévu et à la capacité du territoire. La nécessité de ce nombre de logements mériterait d'être mieux expliquée.	se reporter à la remarque n°4

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
36	Cette urbanisation génère une augmentation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier contradictoire avec l'objectif du SRADDET qui vise une réduction de 50 % de cette consommation par rapport aux dix dernières années. La MRAe recommande de faire la démonstration d'une meilleure prise en compte des objectifs régionaux et nationaux en matière de lutte contre l'étalement urbain.	cf remarque n°13. La mise à jour de l'analyse de la consommation d'espaces NAF entre 2019 et 2021 a été jointe à la notice explicative de manière à montrer les consommations réalisées sur les 10 dernières années de référence et les comparer aux consommations réelles et vérifier dans quelle trajectoire la CDA se trouve.
37	Il convient de poursuivre la démarche d'évitement des enjeux écologiques par un repérage exhaustif des zones humides et un renforcement des dispositifs de préservation des habitats et des espèces recensées.	voir remarque n°8 en outre, dans le cadre de la stratégie de renaturation que la CDA va définir pour mettre en œuvre sur le territoire, une remise à plat des régimes de protection sera mise en œuvre.
38	La MRAe relève que l'évolution du règlement écrit est favorable à la densification de l'enveloppe urbaine et au développement d'îlots de fraîcheur. Elle note toutefois que certaines dispositions du règlement écrit et l'ajout d'emplacements réservés favorisent l'artificialisation des zones agricoles et naturelles, et recommande de limiter les incidences de ces dispositions.	la CDA se trouve déjà dans une trajectoire vertueuse avec la généralisation de la GIEP dans tous les zonages mise en place dans la présente modification de droit commun avec des obligations de pleine terre pour tout type de projet. le PLUI continuera de s'améliorer dans ces évolutions futures, notamment à travers la mise en place d'une stratégie de renaturation qui pourra notamment s'appuyer sur l'analyse des îlots de chaleur existants. les emplacements réservés qui figurent dans la modification sont nécessaires à la mise en œuvre de la politique de mobilité de la CDA (pistes cyclables), à l'adaptation de ses équipements à la croissance urbaine (STEP, équipements incendie), ...
39	La MRAe recommande de conditionner l'urbanisation à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs, avec des capacités et des rendements épuratoires compatibles avec l'accueil des nouvelles populations.	Le schéma directeur se traduit notamment par un programme de travaux sur les stations d'épuration, postes de pompage ainsi qu'un effort particulier sur le renouvellement des réseaux dans le cadre de la lutte contre les eaux claires parasites. Les investissements permettront de réduire les apports d'eaux claires d'infiltration de nappe et les surfaces actives raccordées aux réseaux de collecte. Cela aura pour conséquence de libérer des capacités de transfert et de traitement, sur l'ensemble de l'agglomération, permettant le développement de l'urbanisation.

Annexe 3 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux observations du public émises pendant l'enquête publique



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 001	20/2/2023	registre dématérialisé	CDA	meme si nous avons besoin de logement, la spéculation immobiliere de notre territoire rochelais va doucement mais surement marbelliser notre cote, du béton toujours plus de beton, aucune harmonisation des habitations, des formes, des espaces... bref c'est de plus en plus moches chez nous, prenons l'exemple sur la cote basque, les habitants sont exédés, des petitions et un arrêté à été pris contre les air bnb, les basques ne peuvent plus se loger à l'année !!! Ne commetons pas les memes erreurs que nos voisins en maitrisant l'avancement immobiliere et la bétonnisation.	Hors objet de la modification	Cette demande n'appelle de pas de modification particulière du document PLUI en lui même.	pas de modification
RD 002	20/2/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, pourriez vous m'indiquer si il y a des études ou prévisions pour la récupération des REUT pour les espaces vert des villes, ferme, urbaine, Golf afin d'éviter un maximum de rejeter les eau douces en mer alors quelle pourrait être utilisé pour pérenniser les structures touristiques celles cités précédemment.j'aimerais si il est possible obtenir un rdv. pour évoqué ensemble se sujet qui est parfaitement inclus dans les valeurs de notre belle Agglo. Bien cordialement	Hors objet de la modification	Ce sujet tres important en terme de gestion de la ressource fait partie des preoccupations de l'agglomeration mais n'est pas géré particulièrement par le projet de modification du PLUI et n'appelle pas de modification du PLUI en lui même.	pas de modification
RD 003	20/2/2023	courrier	VERINES	Demandent à ce que les parcelles ZC 241-242-243-244-245 à Vérines classées en zone agricole par le PLUI et antérieurement constructibles, soient classées en zone constructible.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 004	20/2/2023	boîte mail	CDA	Suite aux derniers articles scientifiques sur le changement climatique et la montée des eaux - toujours plus alarmistes les uns que les autres - j'invite l'agglo à repenser ou bien à revoir ces projets d'aménagement. En effet, nous sommes déjà sur une courbe des températures où l'on ne pourra pas éviter les 2°C de réchauffement (et quelles que soient les crises sociales et économiques à venir)... Et, ce qui était prévu en 2100 l'est maintenant pour 2050 avec 0.5 à 1.4 m de hausse du niveau moyen des océans. On voit bien que l'on se rapproche de l'inévitable et que les élus n'ont toujours pas pris la réelle mesure de la catastrophe à venir. Il n'est pas utile d'interroger des scientifiques locaux car certaines de nos têtes "bienfaites" ne croient qu'en des preuves basées sur les derniers rapports du GIEC, déjà obsolètes sur l'ampleur ou la précocité des phénomènes. Le bon sens doit l'emporter et bien des civilisations ont disparu avec des changements climatiques majeurs (cycle de sécheresse, etc). Des simulations informatiques doivent désormais nous indiquer la fréquence des futures tempêtes submersives afin de déterminer la soutenabilité pour la société civile face aux dégâts. Peut-on ou doit-on accepter de vivre comme les pays de la mousson asiatique en période d'hiver et souffrir de canicule et de sécheresse en été ? Le compte à rebours a déjà commencé. Nous avons 30 à 50 ans pour adapter l'agglo au pire ! Alors par pitié, n'installez pas les stations d'épuration en bord de mer à moins de prévoir des stations de secours en amont sur les hauteurs avec pompe de relevage.	Hors objet de la modification	La question de la résilience du territoire est un sujet qui preoccupe la CDA au quotidien, pour tous ses projets et stratégies. Cette question stratégique mérite des études complémentaires, qui seront amorcées à l'occasion d'une prochaine révision du PLUI.	pas de modification
RD 005	21/1/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Certains documents de cette enquête publique méritent d'être mis à jour. - Servitude relative à l'alignement des voies publiques dans: https://www.registredemat.fr/js/pdfs/web/viewer.html?file=https://www.registredemat.fr/modification1-plui/gdv-33041 Ce serait bien que les plans d'alignement soient mis à jour, notamment au niveau des propriétés (nom et modifications des constructions). - carte 5.2.4_Secteur_à_plan_masse_M01 dans : https://www.registredemat.fr/js/pdfs/web/viewer.html?file=https://www.registredemat.fr/modification1-plui/gdv-33020 Ce serait bien d'identifier d'une autre couleur différentes pour les immeubles déjà réalisés, en travaux, Permis de Construire accordé par rapport au projet global. En effet, il y a eu beaucoup de changement depuis. Cela permettrait de simplifier la compréhension de la carte.	divers	Dans le cadre de cette procédure, la transcription des servitudes relatives à l'alignement des voies publiques a été remise à plat. Les plans d'alignement qui n'avaient pas été reconduits dans le PLUI approuvé le 19 décembre 2019 sont réintroduits par la présente modification. Seuls les projets dont les actes administratifs justifient l'existence d'une servitude d'utilité publique sont figurés dans les plans des servitudes référencés 711. Pour ce qui concerne le plan des secteurs à plan masse du quartier Joffre-Rompsay, le fond de plan utilisé est celui du cadastre. Les emprises constructibles réglementaires du plan n'ont pas à être modifiées et elles doivent rester visibles vis à vis du fond de plan. Il n'est pas du ressort du document d'urbanisme de transcrire graphiquement les projets en cours de construction.	pas de modification
RD 006	22/2/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Bonjour, nous demandons un changement de destinations d'un bâtiment agricole pour recevoir du public. Notre projet est la réalisation d'une ferme pédagogique dans le prolongement de l'activité agricole déjà existante. ci joint les plans et un courrier explicatif	constructibilité en zone agricole	Une étoile sur le bâtiment agricole autorisant un changement de destination a été ajoutée au zonage. Tout changement de destination sera soumis à avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au moment de la demande d'autorisation. Cette demande est cohérente avec le Projet Alimentaire de Territoire dont un des objectifs est le développement des circuits courts.	modification du plan zonage
RD 007	22/2/2023	boîte mail	CDA	Bonjour, je me permets de vous solliciter afin de vous demander de faire évoluer la méthode de calcul de l'emprise au sol dans les zones Ud . Nous avons actuellement un terrain de 1200 m2 surface très confortable et laissant beaucoup de place à la nature nous en sommes ravis . Cependant nous avons sur ce terrain une maison de 164 m2 d'emprise ce qui bloque toute possibilité d'extension: Nous souhaiterions pouvoir créer un garage pour notre camping-car et nos voitures. cela est impossible (il en est de même pour un carport) Nous somme autorisé à construire une piscine seulement nous ne disposons plus d'emprise pour la construction d'un local technique et où d'une terrasse couverte (il en est de même pour une pergola) Nous souhaiterions dans un soucis d'écologie utiliser un poêle à bois. Nous ne sommes pas autorisés à construire un abri à bois. Par ces trois exemples de la vie quotidienne je souhaite attirer votre attention sur le fait que la méthode de calcul doit évoluer de manière raisonnable. (il ne s'agit pas de voir ce construire 3 maisons de 100 m2 sur un terrain de 600m2 ce qui est le cas à 500 mètres de vol d'oiseau) Je pense donc qu'une emprise au sol raisonnable de 30% de notre terrain laisse suffisamment de place pour créer des zones de biotopes (jardin potager et pelouses) et aménagement soit presque 900m2. Libre à vous de repartir éventuellement cette surface supplémentaire entre des surfaces habitables et non habitables (comme les garages, abris à bois, terrasses couvertes pergolas, abris de jardin) de manière a raisonner le nombres d'habitants au M2.	règlement	La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts avec du pavillonnaire diffus. Elle n'a pas vocation à être densifiée, notamment en lien avec des problématiques d'assainissement. Le CES échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles. La modification permet déjà un assouplissement en offrant aux propriétaires dont l'emprise au sol est déjà atteinte une extension de 50 m² au lieu de 20 m².	pas de modification
RD 008	23/2/2023	registre dématérialisé	CDA	Soucieux, comme beaucoup de nos concitoyens, à la fois de la crise énergétique actuelle et de la santé de notre belle planète, j'ai pour projet l'installation de panneaux photovoltaïques sur une partie de la toiture de mon domicile situé 10 rue Pierre Cornille à La Rochelle, celle-ci étant exposée sud-est. Nous parlons là d'un projet tout à fait "classique" d'autoconsommation / revente qui sera effectuée par un installateur professionnel. Après plusieurs échanges avec les instructeurs chargés des dossiers d'urbanisme au sein de la Communauté d'Agglomération, il s'avère que mon domicile, bien que n'étant pas en secteur sauvegardé, dépend néanmoins de règles liées à la fois à sa proximité avec la Porte Royale et au quartier dans lequel il est situé. La démarche est donc des plus classiques... déclaration de travaux + avis de l'architecte des Bâtiments de France puisque c'est bien ce dernier qui décidera si le projet pourra être réalisé, dans quelles conditions et, le cas échéant, en imposant éventuellement le type de pose des panneaux (intégrés au bâti ou en surimposition). L'objet de mon intervention ne concerne pas le délai éventuel de la décision (habituellement entre deux et trois mois) mais bien la complexité des démarches ainsi que le flou existant autour des conditions de faisabilité de ce projet. Renseignements pris auprès des instructeurs de l'urbanisme, on me dit en effet qu'en plus des plans de situation traditionnels (vue de dessus, de face, de côté... avant et après implantation), il va me falloir fournir des vues photographiques justifiant que mon projet n'est pas « trop » visible depuis la rue (ou les rues avoisinantes), dissimulé qu'il serait pas d'éventuels arbres et/ou la végétation environnante. On me recommande aussi fortement, en complément du dossier, de justifier par tous les moyens l'intérêt d'un tel projet (économies d'énergie, participation à la transition vers des sources d'énergie renouvelables...). À l'heure où notre société est en permanence alertée sur l'urgence de la situation climatique et énergétique et où la volonté clairement affichée du gouvernement actuel est de soutenir le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire, je m'étonne en fait que nous en soyons encore à tergiverser sur l'aspect esthétique de ce type d'installation alors que leur utilité à la fois énergétique et environnementale n'est désormais plus à prouver. Les panneaux photovoltaïques doivent trouver leur place dans le paysage, comme les paraboles l'ont fait en leur temps et de la même manière que d'autres matériaux, plus écologiques ou plus performants, voient régulièrement le jour en matière de construction. Qu'on prenne certaines précautions au coeur du secteur historique sauvegardé peut être compréhensible (et encore, sans doute pas sur la totalité du secteur) mais pourquoi ne pas faciliter les choses dès lors que cela concerne des quartiers un peu plus excentrés ? Pourquoi, là encore pour des raisons principalement esthétiques, prendre le risque aujourd'hui de privilégier (ou d'imposer) une pose dite "intégrée au bâti" alors que l'on sait parfaitement que ce type de pose va engendrer plus de problèmes d'étanchéité qu'une pose en surimposition tout en proposant des performances moindres en terme de rendement énergétique ? Je me permets donc de poser simplement les questions suivantes : Au vu de la situation climatique, n'est-il pas temps de permettre à tous ceux qui en ont la possibilité et les moyens, de participer à cette fameuse transition écologique dont on nous parle tant et à raison ? N'est-il pas temps d'accélérer la mise en place de ces solutions d'avenir, pour certaines éprouvées et performantes? N'est-il pas temps, enfin, de raisonner en termes d'efficacité et de pragmatisme, de se donner un peu d'air et de sortir des contraintes actuelles en facilitant certaines démarches administratives ?	dispositifs énergie renouvelable	La modification du PLUI répond précisément à cette demande dans le sens où elle assouplit largement la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toitures, puisque les dispositions le règlementant ont été supprimées dans le cadre de la modification en cours.	pas de modification
RD 009	23/2/2023	registre dématérialisé	CDA	de nombreux documents cartographiques ne peuvent être télécharger ni visionner: Tome 05 PLUI cartes du 5.2.2 et 5.2.3 Plans du dossier Assainissement De nombreux plans accessibles sont illisibles par suite d'un scan de mauvaise qualité ex: 5.2.2 5A1 Aucune toponymie ni coordonnées géographiques ne figurent sur les documents présentés sous format numérique ou version imprimée déposée en mairie. Quelle est la valeur juridique de ces cartes? Sont-elles opposables?	accès au dossier d'enquête	le schema directeur d'assainissement fera partie des annexes opposables du PLUI.	pas de modification
RD 010	26/2/2023	boîte mail	SAINT-CHRISTOPHE	Comme convenu lors de notre entretien à la mairie de St Christophe, je reviens vers vous par rapport à mon refus de permis de construire pour mon habitation sur le siège mon exploitation par la CDA. Dans le règlement du PLUI il est indiqué que la présence sur le site de l'exploitation doit être nécessaire; je ne vois pas comment d'un bureau à la Rochelle et sans compétence en agriculture on peut juger de cette notion soumise à interprétation. Sachant que la chambre d'agriculture a donné un avis favorable et qu'un tel projet est possible sur la CDC voisine, il ne s'agit donc pas d'une réglementation nationale. Quant à l'argument de ne pas prendre des terres agricoles, cet argument n'est pas recevable dans mon cas car la construction devait se situer dans la cour de l'exploitation et dans un secteur avec des habitations adjacentes.	constructibilité en zone agricole	La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) confirme que seule l'activité d'élevage peut justifier la nécessité de disposer d'une habitation à proximité de l'exploitation (et encore cela dépendra de l'élevage concerné). En zone A, que ce soit pour le maraicher ou pour les saisonniers, la construction de bâtiments à usage d'habitation n'est pas possible. Cela créerait du mitage potentiel. La jurisprudence vient confirmer cette analyse : « Une maison d'habitation pour un maraicher ne peut être considérée comme nécessaire à l'exploitation agricole et ne pourrait être autorisée en zone A » cf . Jurisprudence : CAA de MARSEILLE, 25/03/2021, 21MA00278 ».	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 011	27/02/2023	registre dématérialisé	CDA	Alerte ! L'utilisation du site https://www.registredemat.fr/ pour y déposer des commentaires entraîne la communication de votre adresse Internet à des tiers pour du démarchage non sollicité, spam ou autre message malveillant de toute évidence.	spam	sans objet	pas de modification
RD 012	28/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Madame la Présidente de la Commission d'enquête bonjour, L'Escal, Association loi 1901 a pour but de : - Créer, développer, gérer tous établissements et services destinés à recevoir, héberger, aider et accompagner toute personne en difficulté morale et/ou matérielle, physique et/ou psychologique, afin de faciliter son insertion sociale, socioprofessionnelle et son autonomie. - Favoriser une action sanitaire et sociale, préventive et éducative à tous les âges de la vie. - Promouvoir, créer, administrer toute activité annexe pouvant faciliter les buts visés ci-dessus. C'est dans la continuité de ses missions que l'Association a pour projet la création d'une Pension de Famille de 20 logements et une maison d'hôte sur la commune de Puilboreau. Cet établissement est une résidence sociale destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La réalisation de ce projet ne sera possible qu'à condition d'une modification du PLUI. Aussi, par la présente observation, nous demandons le changement de zonage de la parcelle ZA 1856 p de UV1 à UU2. Cette parcelle accueillera également notre pôle soins (bureaux, salle de réunion) se trouvant actuellement en centre ville de La Rochelle afin d'offrir une meilleure accessibilité ainsi que des locaux plus adaptés aux personnels de ces services ainsi qu'aux usagers. Il nous apparaît opportun de préciser que la commune de Puilboreau est favorable à ce nouveau zonage conformément à l'avis favorable rendu par le Conseil municipal dans sa délibération du 16 janvier 2023. Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à notre demande, Nous vous prions de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'assurance de toute notre considération.	changement de zonage	L'implantation de la pension de famille est soutenue par l'Agglomération et la commune de Puilboreau. La demande est justifiée au vu de la configuration du site et du projet.	Passage du zonage à UU2.
RD 013	28/2/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	OAP Espace Gare La lecture comparée des textes de PLUI (adoption 2019) et projet (20 février 2023) montre une prise en compte plus approfondie des risques de submersion. Pour s'en persuader reportez-vous à l'annexe de cette observation. Les mesures qu'il s'agit de prendre pour les pallier s'appliquent bien évidemment au projet de déplacement de l'Hôpital de La Rochelle sur l'ancien terrain du parc des expositions. Cette contrainte est évidemment soigneusement minimisée par M. Le Maire et le directeur de l'Hôpital.	risque submersion	N'appelle pas de réponses de la part de la CDA	pas de modification
RD 014	1/2/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet : changement de zonage du terrain de l'école des grandes rivières à Sainte-Soulle Nous nous opposons à la demande du Conseil municipal de Sainte-Soulle dans sa délibération en date du 24 janvier 2023 du passage de la parcelle AD 93 (école des Grandes Rivières à Sainte-Soulle) de la zone UE (espace destiné à des équipements d'intérêt collectif) à la zone UV, zone destinée à de l'habitat et très permissive en terme de droit à construire. Cette demande de changement de zonage s'inscrit dans la perspective de la fermeture à court terme de l'école des Grandes Rivières. A noter que cette fermeture d'école, projet qui concerne l'aménagement du territoire de la commune de Sainte-Soulle a été décidée unilatéralement par la Mairie sans aucune concertation préalable ni avec les parents d'élèves concernés, ni avec les habitants de Sainte-Soulle. (Deux réunions ont été organisées pour informer les parents d'une décision déjà actée sans réelle écoute et discussion sur d'autres solutions possibles). A préciser que cette décision de fermeture de classe aux Grandes Rivières qui entrainera la fermeture de l'école à court terme (dans les 2 ans) est actée dans la précipitation : la fermeture d'une classe à l'école des grandes rivières devant être entérinée le 9 mars prochain !!!! L'opposition au projet de la fermeture de l'école a fait l'objet d'une pétition qui a recueilli plus de 600 signatures en moins de 36h. CF. https://www.change.org/p/non-a-la-fermeture-de-l-ecole-des-grandes-rivieres Si malheureusement l'école devait fermer comme le souhaite le Maire, nous nous opposons au passage en zone UV du terrain. Ce terrain doit en effet rester un équipement public : jardin public, parc, lieux d'aménité pour les habitants des Grandes Rivières et de Belcroix qui vont déjà être privés de leur école. Si l'école ferme, le hameau des grandes rivières va en effet devenir une cité dortoir sans âme et sans vie. Le passage en UV laisse en effet la porte ouverte à n'importe quel projet d'habitat. Sachant que la demande de passage de ce terrain en UV n'a suscité aucun débat au sein du conseil municipal de Sainte-Soulle en date du 24 janvier 2023 (les enjeux de ce changement de zonage ont-ils vraiment été appréhendés par les conseillers municipaux ?) et que la volonté de la Mairie sur le devenir de ce terrain n'a pas été clairement exprimée. Il n'y a donc danger à changer ce zonage. Cette écrin de verdure de plus de 1000 m² devrait au contraire être protégé d'une éventuelle urbanisation et bétonisation à outrance et les arbres présents sur le terrain devraient faire l'objet d'une protection afin de ne pas être sacrifiés dans le cadre d'un projet de lotissement. Dans le cas d'un projet mené sur cette parcelle, une attention particulière devra être apportée à la protection de la biodiversité sur le site (l'école est un refuge LPO). La fermeture de l'école des Grandes Rivières pose par ailleurs la question de la saturation de l'école du bourg et de sa capacité d'accueil dans un contexte d'incertitude quant à la réalité des effectifs sur les prochaines années (lotissement qui vont se réaliser en 3 tranches sur le secteur des Barbiennes). Cela pose la question de la capacité d'accueil de l'école du bourg en terme d'espace de cour de récréation, de service de cantine scolaire, d'accueil périscolaire. Sans compter les problèmes de circulation et de stationnement aux heures d'ouverture et de sortie de l'école. La fermeture de l'école des Grandes Rivières va nécessiter la construction de classes supplémentaires et l'extension des cantines sur l'école du bourg envisagée sur le peu d'espace vert restant sur le terrain de l'école. Quid du respect des règles en matière d'établissement recevant du public avec une école et un centre de loisirs plein à craquer ? Quid de l'accueil des enfants le temps de la réalisation de ces travaux ? Algeco mis en place ? Pour revenir à la modification du PLUI, nous sommes par ailleurs très favorables à la modification de la règle sur le coefficient de biotope qui permet de prévoir plus d'espaces verts. En zone UV (zone de l'école du bourg), la nouvelle rédaction de la règle permettra de demander pour un terrain de plus de 1000 m², un coefficient de Biotope (espace vert ou non imperméabilisé) de 45% de la superficie du terrain avec 70 % de pleine terre (cf. P. 214-215 du règlement modifié). Pour l'école du bourg, au regard de la superficie de terrain déjà imperméabilisé, cela devrait contraindre la mairie à réfléchir à un projet de désimpermeabilisation des cours d'école pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments et respecter la règle du coefficient de biotope. DANS UN CONTEXTE DE NECESSAIRE MAITRISE DES DEPENSES PUBLIQUES QUE DE DEPENSES EN PERSPECTIVES ALORS QU'UNE AUTRE ECOLE POUVANT ACCUEILLIR DES ENFANTS DANS UN CADRE IDYLIQUE EXISTE DEJA. QUID DU COUT DE LA DEMOLITION OU TRANSFORMATION DE L'ECOLE EXISTANTE DES GRANDES RIVIERES ? Des habitants des Grandes Rivières et parents d'élèves en colère.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	La commune abandonne sa demande de changement de zonage sur l'école des Grandes Rivières. Le zonage UE est maintenu.	pas de modification
RD 015	2/2/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet: opposition à la demande de modification de plui sur le site de l'ecole des grandes rivieres. Je suis riveraine de l'ecole des grandes rivieres côté Belcroix et je viens d'apprendre que l'ecole va fermerquel dommage que tous les enfants ne puissent pas profiter d'une ecole verte avec des arbres comme celle ci au lieu de cour bétonnée ! Quel dommage de ne pas décharger les classes de centre bourg de ste soulle et dompiere sur cette ecole où il y a déjà trop d'élèves: les habitants de belcroix aussi y trouveraient un intérêt! Et nous ne voulons pas que cette zone verte soit encore densifiée de constructions pour n'en faire plus qu'une zone dortoir!!	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 016	2/2/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	A Sainte Soulle, le quartier Grolleau est classé UD3 car loin du centre bourg de Sainte Soulle. Toutefois il est limitrophe de Dompiere sur mer et très proche du centre bourg de cette commune - de ce fait il est desservi par les transports en communs, par une piste cyclable... La zone entière aurait intérêt à être requalifiée en zone urbanisable. Certaines parcelles en particulier, notamment la parcelle YB65 qui donne sur la rue, permettraient l'apport de logements ou de commerces dans une zone qui est amenée à se densifier dans le futur.	changement de zonage	Le hameau de Grolleau (parcelle YB65 incluse) est en zone UD3, donc urbanisable. Ce zonage concerne majoritairement les hameaux et les écarts. Il n'a pas vocation à être fortement densifié. Les travaux sur les cadres de vies réalisés lors de l'élaboration du PLUI ont défini ce hameau comme "hameau au contact du paysage" ce qui justifie son classement en UD3.	pas de modification
RD 017	02//03/2023	registre dématérialisé	SALLES-SUR-MER	Bonjour j'ai un terrain sur la commune de Salle sur Mer que la cda de La Rochelle m'a proposé de me racheter pour agrandir le centre de tri Altriane mais on ne s'est pas entendu sur le prix moi. J'aimerais que ce terrain passe en zone artisanale vu le projet qui est à venir pour ce terrain.	Hors objet de la modification	Cette demande n'est pas gérable dans le cadre de la présente modification du PLUI, celle-ci ne permettant pas de réduire une zone classée agricole	pas de modification
RD 018	03/03//2023	registre dématérialisé	SAINT-CHRISTOPHE	Concernant la parcelle AH 84 sur la commune de SAINT CHRISTOPHE 17220 se pourrait il qu'elle devienne constructible un jour étant donné que la parcelle AH 85 à côté est construite ? Merci	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone naturelle vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 019	01/03//2023	courrier	SALLES-SUR-MER	Madame, Monsieur, Je souhaiterais en tant qu'héritier en indivision des parcelles C391 4Ha10 qui est la ferme de Sainte Luce, et la parcelle C392 53 Ha 15 passent en zone constructible au vu de la proximité des habitations, la ferme est juxtaposée aux maisons qui sont neuves. Madame, Monsieur, je vous remercie de toute l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer mes plus sincères salutations.	Hors objet de la modification	cette demande n'est pas gérable dans le cadre de la présente modification du PLUI, celle-ci ne permettant pas de réduire une zone classée agricole.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 020	6/3/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>AVERTISSEMENT :</p> <p>Il a été fait un message d'alerte le 27 février 2023 vers 7 enquêtes publiques en cours via le site « registredemat ».</p> <p>En effet, l'utilisation du site « https://www.registredemat.fr/ » pour y déposer des commentaires entraîne la communication de votre adresse Internet à des tiers pour du démarchage non sollicité, spam ou autre message malveillant de toute évidence.</p> <p>L'adresse mail utilisée alors pour une enquête publique fin 2022 via « registredemat » ne servait principalement qu'à correspondre avec les collectivités. Et pourtant, il a été reçu plus de 25 pourriels en moins de trois semaines depuis notre participation avec ce site alors qu'avant ça, il y en avait moins de ce qu'il y a de doigts dans une main... à l'année !</p> <p>Il a été utilisé le 27 février 2023 « registredemat » de nouveau pour alerter de ce point à 8 autres enquêtes publiques en cours trouvées sur le site.</p> <p>Résultat : 50 courriels non sollicités malveillants reçus en moins d'une semaine !!!!</p> <p>A la lecture des conditions générales du site « https://www.registredemat.fr/ » l'utilisation des données récoltées est réalisée par LEGALCOM, société du groupe OSP, 14 rue Beffroy 92200 Neuilly-Sur-Seine. Plus particulièrement, les services seront inaccessibles en cas de refus de cookies ! C'est donc un consentement forcé.</p> <p>Plus loin il est précisé l'utilisation de Google Inc. et son fameux Google Analytics.</p> <p>Jamais à ma connaissance la participation du public ne doit répondre à une obligation de démarchage commerciale ou de prospect pour une validation préalable comptant participation dans le cadre d'une consultation ou d'une enquête publique. Et jamais il se doit, quand même !</p> <p>Ce procédé participe d'un abus de toute évidence.</p> <p>Il est doit être signalé que les solutions proposées pour participer ici devraient être égales en moyens et en neutralités ce qui n'est pas le cas avec « Registredemat » comparativement à un courrier ou un registre papier. Il doit donc être réceptionné les commentaires et observations directement auprès de la collectivité et non exclusivement par « Registredemat » qui transforme sans vergogne les messageries en poubelle. Il est inconcevable qu'un commissaire enquêteur et même une collectivité puisse valider ce point.</p> <p>Et je ne parle même pas là, de l'impossibilité de télécharger les documents à destination du public avec « Registredemat », un comble ! Avancer par le commissaire enquêteur qu'avec lui ça marche signifie juste qu'il a un matériel plus adapté (ou qu'il n'a pas le même traitement que le public tout autant), mais avec mon ordinateur de troisième main en W7 avec un flux de 300 ko/s voir moins que ça, n'a pas marché. Point. Sur les sites des collectivités (mairie, région ou préfecture) je n'ai jamais rencontré de difficulté pour quand même près d'une centaine de participation de notre association depuis plus de 10 ans à des enquêtes ou depuis « consultations » publiques.</p> <p>Il est demandé ici de connaître les modalités du contrat entre la collectivité et « Registredemat » car il est causé ainsi un dommage certain pour le public.</p> <p>Le grand n'importe quoi serait que sous une offre commerciale de « Registredemat » faite aux collectivités, la participation du public soit, in fine, transformée en « produit » d'une entreprise participant d'une escroquerie en bande organisée via du hameçonnage ou « phishing ».</p> <p>Le « confort » de la collectivité et du commissaire enquêteur ne doivent pas être au préjudice de la participation du public, et tout les moyens de participation doivent être égaux et de même simplicité. Re-point. Par conséquent, sur le « bon » déroulement de la participation du public contesté, avis défavorable à l'ensemble de la procédure.</p> <p>Le président de l'association</p>	spam	sans objet	modification du do
RD 021	6/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>"Question concernant la commune de Puilboreau PLUI - Projet de modification n°1 – p.87 à 89 OAP - PB - 07</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTIONS de bâtiments sur des terres actuellement cultivées en maraichage en biodynamie par des adultes en situation de handicap sur le site de l'ESAT du Treuil -Moulinier - rue du Moulin des Justices à Puilboreau : soit 5 ha de pleins champs et 9 tunnels froids, double labellisation AB et Nature et Progrès, actif depuis 1991 avec 24 ETP et 4 encadrants pour le seul maraichage. Les mercredi et vendredi matin, une vente est ouverte aux particuliers et je fais le déplacement depuis l'Houmeau pour acheter des légumes et des plants de fleurs à l'ESAT Le Treuil - Moulinier. Non seulement, c'est bon et c'est bio, mais les clients participent en même temps à la réinsertion par le travail de personnes en situation de handicap.</p> <p>MA QUESTION : N'y a-t-il pas d'autres terrains que ces terres cultivées en biodynamie sur le lieu-dit Fief de la mare pour construire des bâtiments à dominante d'équipements ????</p> <p>Est-il tolérable pour la population de l'ESAT (environ 100 personnes) qui cultivent ces terres, de les priver ainsi de leur travail ? Est-il tolérable de leur ôter ce qui donne un sens à leur vie : la culture maraichère et la vente de ces produits ? Est-il tolérable de rayer "" d'un trait de plume"" des terres cultivées en biodynamie depuis longtemps pour la construction de bâtiments d'équipements ? Est-il tolérable que des personnes handicapées soient des dégâts collatéraux d'un projet d'hôpital prévu sur un terrain trop petit qui nécessite de ce fait des bâtiments annexes excentrés ? Est-ce du mépris ou de l'indifférence de la part de la communauté d'agglomération à l'égard des handicapés ?</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	<p>En lien avec le projet de construction du nouvel hôpital sur l'esplanade des Salines qui permettra de préserver 6 ha de terres agricoles (foncier en grande partie déjà artificialisé) par rapport à un projet qui aurait été positionné en zone non agricole constructible l'aménagement d'un pôle logistique est prévu à Puilboreau actuellement utilisés en terres agricoles mais classées constructibles au sens du PLUI (2 AUe) et exploitées par l'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) du Treuil Moulinier.</p> <p>Afin de pallier l'impact de ce projet sur les terres cultivées, des échanges sont en cours entre l'hôpital (propriétaire des terres et gestionnaire de l'ESAT) pour étudier un ensemble de différentes solutions : utilisation d'espace situés dans l'enceinte de l'ESAT non productifs à ce jour (remblais à rendre cultivables), intensification de la production par resserrement des rangs, compensation par l'ajout de serres, recherche d'un autre terrain. La CdA ainsi que la Chambre d'Agriculture sont associées à ces échanges pour faciliter la recherche de solutions afin de maintenir l'activité de l'ESAT.</p> <p>C'est la raison pour laquelle il a été proposé de supprimer l'OAP ouest beauilleu destinée à encadrer l'extension de la zone commerciale, pour pouvoir éventuellement installer le projet de pôle logistique en lieu et place, si cette alternative convenait au maître d'ouvrage : l'hôpital de La Rochelle.</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que ce foncier a été identifié pour l'implantation du pôle logistique du fait de sa proximité de certains services consommateurs : l'EPHAD et Marius Lacroix limitant ainsi les déplacements.</p>	modification du do suppression de l'OA Beauilleu ouest.
RD 022	6/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>objet: Opposition ferme du passage de la parcelle AD93 en zone UV1.</p> <p>En effet, la demande soudaine du conseil municipal du 24 janvier 2023 de modification du PLUI et de la zone UE concernant la parcelle AD93 en zone UV1, sur laquelle est située l'école des grandes rivières est surprenante et soulève des questions quant aux intentions des parties impliquées, sachant que les observations sur le projet de modification du PLUI ont été voté en conseil municipal lors de la séance du 10 novembre 2020 (source mairie), ainsi je me questionne également pour la parti village de Fontpatour du passage également en zone UV1 en UD3, ou il faut limiter sa densification car « Hameau »?</p> <p>Par contre, la parcelle AD93 qui est situé dans le hameau des Grandes Rivières, qui s'étend sur plus d'un hectare de verdure, est utilisée pour abriter une école. La modification du PLUI pour la rendre constructible soulève des inquiétudes quant à son avenir et de son emplacement actuel. Il est important de savoir qui a initié cette demande de modification et dans quel but et pourquoi maintenant ?</p> <p>En outre, l'annonce de l'inspection académique selon laquelle elle souhaite récupérer un poste d'enseignant ou la décision se tourne vers l'école des Grandes Rivières(AD93) sur une commune qui comporte trois groupes scolaires est également préoccupantes. Cela pourrait entraîner la fermeture de cette école et, par conséquent, la libération de la parcelle AD93 pour une utilisation différente.</p> <p>Il est important d'examiner les implications de ces développements pour l'éducation et le bien-être des enfants de la commune. La fermeture d'une école pourrait avoir des conséquences néfastes pour les élèves et leurs familles, et la perte de la parcelle AD93 pourrait priver la communauté de son espace vert et de sa biodiversité(LPO). Il convient de mener une enquête approfondie pour comprendre les raisons sous-jacentes à la demande de modification du PLUI et la fermeture de l'école, afin de pouvoir prendre des décisions éclairées et justes pour tous.</p> <p>Il est donc essentiel que toutes les parties prenantes, y compris les parents, les enseignants, les responsables municipaux et les autorités académiques, se réunissent pour discuter de cette question et trouver une solution qui garantit la continuité de l'éducation et la préservation de l'environnement naturel. Il convient de mener une enquête approfondie pour comprendre les raisons sous-jacentes à la demande de modification du PLUI et la fermeture de l'école, afin de pouvoir prendre des décisions éclairées et justes pour tous.</p> <p>Cependant, cela ne doit pas se faire au détriment de l'éducation de nos enfants et de l'environnement.</p> <p>Riverain et parent d'élève.</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte- Soule	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 023	6/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Comment maintenir la qualité de l'air et laisser le maire d'aytré créer des bouchons monstrueux en bloquant les minimas et embrouillant ses avenues... Il est urgent que la cda apporte son soutien à l'association faisant le recours devant le tribunal administratif pour demander la réouverture de la route de la plage à double sens.</p>	Hors objet de la modification	ce dossier ne peut être géré par le PLUI, cette demande est hors sujet de la modification du PLUI.	pas de modification
RD 024	6/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Depuis le 1er juin 2022, date de la mise en sens unique de la route entre les minimas et Aytré, la pollution est bien plus importante dans le secteur de la maison de la Charente-Maritime à cause des ralentissements du flot de véhicules qui ne peuvent plus se diriger vers Aytré.</p>	Hors objet de la modification	ce dossier ne peut être géré par le PLUI, cette demande est hors sujet de la modification du PLUI	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 025	7/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Objet: Non à la constructibilité de la parcelle de l'école des Grandes Rivières à Sainte-Soulle</p> <p>Madame la Présidente de la commission d'enquête,</p> <p>Je vous serais reconnaissant de bien vouloir examiner cette demande de changement de zonage avec la plus grande attention.</p> <p>Pourquoi demander le changement de zonage de la parcelle AD 93 en UV permettant la construction d'habitations denses alors que la volonté est de ne pas densifier les hameaux ?</p> <p>Il y a deux poids, deux mesures, d'un côté il est demandé le passage du zonage UV1 en UD3 du hameau de Fontpatour pour limiter la densification du hameau. De l'autre, on demande un zonage UV sur un terrain de plus d'un hectare pour la quasi totalité vierge de construction et constitué de pelouse et de verdure situé également dans un hameau.</p> <p>Je ne comprend pas ces demandes contradictoires de la commune de Sainte-Soulle qui laissent planer des doutes quant à l'avenir de la parcelle laissée libre suite à la potentielle fermeture de l'école des Grandes-Rivières.</p> <p>Vous priant d'agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression des mes sincères salutations.</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	modification du do pas de modification
RD 026	7/3/2023	boîte mail	SAINTE-SOULLE	Demande de repasser en zone constructible une partie des parcelles cadastrées AD 122 et AD 123 classées en zone agricole par le PLUI en 2019; .	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 027	07/03//2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Je souhaiterais que l'actuel arboretum de La Jarrie puisse être identifié comme une zone protégée, ceci afin d'éviter tout autre projet futur, notamment immobilier.	classement patrimonial	La commune est favorable à la protection de l'arboretum. Un Espace Vert Protégé (EVP), au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. a été ajouté au zonage du PLUI sur l'emprise de l'arboretum. Cette protection permet de maintenir l'aspect de parc arboré, tout en permettant des aménagements légers parfois nécessaires pour répondre aux usages d'un parc.	ajout d'un EVP
RD 028	7/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	<p>Sur la commune de La Jarrie concernant l'arboretum, L'OAP-JI-02 inscrite dans le PLUI de 2019 prévoyait une zone exclusivement dédiée à un parc arboré mais elle donnait une intention et pourrait évoluer via la procédure de modification du PLUI.</p> <p>Par ailleurs, l'arboretum est situé en zone 1AUE, destinée à l'urbanisme future et pourrait donc faire l'objet d'une opération d'ensemble ; c'est un risque à ne pas courir cet espace composé de 250 essences d'arbres est le poumon vert de la commune.</p> <p>Il est donc nécessaire d'appuyer cette protection en l'identifiant comme Espace Boisé Classé très contraignant. Il conviendra, en parallèle, d'actualiser l'OAP en remplaçant le terme « équipement public » par « parking » pour éviter qu'une salle des fêtes ne sorte de terre par exemple.</p>	divers	<p>La commune est favorable à la protection de l'arboretum. Un Espace Vert Protégé (EVP), au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. a été ajouté au zonage du PLUI sur l'emprise de l'arboretum. Cette protection permet de maintenir l'aspect de parc arboré, tout en permettant des aménagements légers parfois nécessaires pour répondre aux usages d'un parc.</p> <p>L'OAP est modifiée pour remplacer le terme "équipement public" par parking dans l'OAP du Parc.</p>	ajout d'un EVP + modification de l'O. 02
RD 029	7/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Sur toute l'agglomération : Le PLUI devrait imposer un enduit sur toutes les clôtures, quelle que soit la zone et interdire les peintures, les fresques personnalisées ou les parements. Pas seulement les déconseiller ; Il devrait également préciser que les clôtures grillagées, rigides ou non sont interdites en bordure d'un espace public ; il pourrait y avoir un modèle « sur-mesure » pour toutes les parcelles déjà bâties qui ne rentrent pas dans un autre modèle mais avec des règles précises en termes de clôture, etc. ; en zone UL2 (par exemple) flou artistique pour les maisons implantées à 5m de la voie... ? Pour le modèle « second rang » clôture non réglementée en limite de la voie privée ; il ne s'agit pourtant pas d'une limite séparative (4.3.2) ni d'une emprise publique autre qu'une voie (4.3.1) ; Enfin, en matière de norme de stationnement pour la sous-destination « restauration », il faudrait être plus précis sur la phrase : « Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration » : Est-ce 20 m² entamés (donc 21 m² = + 1place) ou par tranche de 20 m² atteints (1place), 40 m²(+1 place), 60 m² (+1 place), etc. Merci pour votre travail.	règlement	Le règlement impose déjà d'enduire les murs de clôture sur les deux côtés que ce soit sur rue ou en limites séparatives. Sont réglementées à la fois les clôtures sur rue mais également les clôtures donnant sur des espaces publics autres que des voies, donc non soumis aux règles des modèles. Pour les constructions implantées à 5 m, elles peuvent répondre soit aux règles du modèle "Jardinet à l'avant" ou du modèle "Jardin à l'avant", à choisir en fonction des autres clôtures existantes dans la rue pour une cohérence d'ensemble. Pour le calcul des places de stationnement, la règle est en tranche entière (cf. p. 28).	pas de modification
RD 030	7/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Pour La Jarrie : Nous soutenons la demande de protection de l'arboretum. Un Espace Boisé Classé serait tout à fait approprié & assurerait la longévité de ce beau parc.	classement patrimonial	Voir réponse à l'observation n°RD 027	ajout d'un EVP
RD 031	8/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Sur l'ensemble du territoire : La Communauté d'Agglomération de La Rochelle pourrait-elle intégrer au PLUI dès restriction sur l'affichage sauvage en façade ou sur les clôtures ? Les panneaux commerciaux & la réclame des agents immobiliers qui recherchent des biens à vendre à tout prix, polluent visuellement nos quartiers. Très cordialement.	Hors objet de la modification	Cela sera réglementé par le futur Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPI)	pas de modification
RD 032	8/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Grolleau - côté La Jarrie : Le quartier Nord de Grolleau réitère sa demande afin que les 20 maisons situées entre le Chemin de la Mer et la Rue du Pont puissent être classées en UL2, comme le Hameau des Frênes et le Renclos. Aucune exploitation agricole, au sens strict, n'est en activité dans ce secteur.	changement de zonage	Le diagnostic agricole de 2015 identifiait la présence d'une activité agricole dans le hameau avec élevage. La Chambre d'Agriculture a confirmé que l'élevage de chiens n'était pas de nature à contraindre une évolution de zonage dans le secteur.	modification du zon en UL2
RD 033	8/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>bonjour,</p> <p>Ma question concerne les câbles à hautes tensions .</p> <p>J'aimerais connaître la date exacte de la fin des travaux et enfouissement définitif des câbles . ci joint les secteurs des rues concernées</p> <p>Pour la rue Roussillon pour la rue Provence pour la rue de Villeneuve suppression du pilonne au bout de la rue .</p> <p>me confirmer par mail : les améliorations possible sur les états de santé.</p>	Hors objet de la modification	Ce sujet ne pouvant être géré par le PLUI, il est hors sujet de la modification.	pas de modification
RD 034	8/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Il est prévue sur l'avenue Roger Salengro des aménagements fonciers.</p> <p>Pouvez-vous me confirmer les projets de travaux prévus quartier de la Courbes sur la rue Roger Salengro AYTRE concerné entre l'école et la boulangerie.</p> <p>Cordialement</p>	Hors objet de la modification	Question qui n'appelle pas de modification du PLUI	pas de modification
RD 035	8/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Dans le cadre de la modification du PLUI, pourriez-vous ajouter une règle sur les divisions dans les venelles piétonnes : qu'à partir de 2024, aucun nouvel accès automobile ne soit possible pour desservir de nouveaux lots dans les venelles réservées aux piétons et cyclo pour répondre à des questions de sécurité. La densification des centres bourgs ne doit pas se faire au détriment du charme des petites venelles piétonnes. Vous remerciant.	règlement	Introduire une telle règle reviendrait à réduire notablement les capacités des secteurs anciens des bourgs à se densifier. Cette proposition ne peut être retenue.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 036	8/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Le dossier PLUI, qui fait l'objet de cette modification, comporte des éléments considérables en matière de transformation et d'équipement du territoire, il mériterait donc une très large publicité. Or, il n'en est rien dans les médias locaux qui semblent désintéressés. Ni d'ailleurs dans les publications récentes des communes de l'Agglo. Des évolutions importantes sont à noter dans le dossier soumis à enquête publique par rapport aux documents présentés lors de la phase d'information du public. Pour quelle raison la CDA de La Rochelle n'a-t-elle pas organisé, à l'issue de ce travail probatoire, AVANT l'enquête publique, une réelle concertation, ouverte à tous, avant de soumettre ses orientations parfois modifiées de manière substantielle ? Il aurait alors été possible, pour les citoyens, d'étudier l'ensemble du dossier ainsi actualisé, afin de pouvoir exprimer des remarques en toute connaissance de cause, après un délai de réflexion raisonnable. Le public se trouve confronté à des projets de règlements qui deviendront opposables dans un proche avenir, sans avoir eu le temps matériel de bien en examiner les conséquences ! Il semble évident que, de ce point de vue, l'information n'ait pas été réalisée dans des conditions optimum puisque l'on ne dispose que d'un délai très court de 5 semaines pour compiler les centaines de pages imprimées mises à disposition dans les mairies, dans des conditions parfois inconfortables pour ce type de travail. La consultation par moyen numérique qui semble priorisée, n'est pas non plus à la portée de tout un chacun, du fait de la technicité qu'elle demande pour retrouver les très nombreuses pièces (plans difficiles à identifier par exemple) et la pénibilité de les lire puis de les exploiter à partir d'un écran. On peut noter au passage la difficulté de lecture de certaines illustrations graphiques trop petites et confuses ainsi que l'énorme difficulté de croiser toutes les informations ! D'autre part, on remarque que les commissaires enquêteurs sont malheureusement peu présents pour assister les personnes en quête de renseignement : 2 heures seulement dans chacune des mairies des communes et 3 x 2 heures pour la ville de La Rochelle. Notoirement insuffisant en regard de la nature du projet et des enjeux de territoire que comportent l'ensemble complexe du dispositif PLUI ! Les enquêteurs n'avaient-ils pas la possibilité d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public (Art. R123/17 du code de l'environnement), ceci afin de permettre au porteur de projet une prise de conscience utile des points évoqués par le public mettant en cause l'acceptabilité du projet ? Par cette observation, nous déplorons les conditions dans lesquelles le processus décisionnel du PLUI a été organisé comme cela a déjà été signalé le 26/04, lors de la phase d'information : document déposé sur le registre numérique accessible ICI Cf. https://capresauins.wordpress.com/urbanisme-plui/	gouvernance	L'agglomération a proposé une concertation adaptée et des moyens suffisants pour faciliter la compréhension du dossier.	pas de modification
RD 037	10/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-CHRISTOPHE	Bonjour, Je suis propriétaire des parcelles cadastrées 095, 097 098 099 sur la commune de St Christophe. Ces dernières sont coupées par la limite de la zone Agricole et Ud2. Je souhaiterais savoir si il est possible de modifier cette limite pour être en cohérence avec mes limites de parcelles. Je vous joint un document détaillant mon souhait. bien cordialement	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone naturelle ou agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 038	10/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-CHRISTOPHE	Bonjour, je souhaiterais avoir si il est envisageable d'élargir la zone Ud2 sur les parcelles n°128 et 131 sur la commune de Saint Christophe. Cette élargissement reste en cohérence avec les constructions existante de la zone. Je vous joint un document afin de comprendre ma demande. bien cordialement,	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone naturelle ou agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 039	10/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la constructibilité UV pour le terrain de l'école de Grandes Rivières à Sainte-Soulle Je suis contre l'ouverture de constructibilité sur la parcelle de l'école. Qu'est-ce qu'on va construire sur ce terrain si l'école ferme ? Un lotissement ? des logements sociaux ? Chers décideurs publics, ne jouez pas au Monopoly avec l'avenir et le bien-être de nos enfants !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 040	10/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Je viens rectifier une information concernant mon activité d'élevage de petits chiens. En effet, en 2015, la mairie de La Jarrrie a informé la CdA de mon activité mais il semblerait qu'il n'ait pas été précisé que mon élevage ne concerne pas des bovins ou autres animaux de la ferme mais des petits chiens et que je fais deux portées maximum chaque année. Il n'existe donc pas de périmètre de réciprocité pour mes voisins puisque je n'ai pas de chenil et que mes chiens vivent sous mon toi.	changement de zonage	voir reponse à l'observation RD 032	modification du do
RD 041	10/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, La limitation de la surface constructible des grands terrains devrait être largement relevé. Aujourd'hui, sur un terrain d'environ 800 m², nous ne pouvons pas bâtir plus de 120m² soit un coefficient d'occupation du sol de 15% ! Ce n'est pas juste au regard des petits terrains où ce coefficient dépasse souvent les 50 voir 60%!	règlement	La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts avec du pavillonnaire diffus. Elle n'a pas vocation à être densifiée, notamment en lien avec des problématiques d'assainissement. Le coefficient d'emprise au sol (CES) échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles. La modification permet déjà un assouplissement en offrant aux propriétaires dont l'emprise au sol est déjà atteinte une extension de 50 m² au lieu de 20 m².	pas de modification
RD 042	12/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	La Jarrrie serait née des défrichements du XIIIe et est devenue une des rares bastides de forme elliptique, encerclée par des vignes puis de cultures céréalières. Aujourd'hui jouxtant le centre bourg, sur plus de 12 000 m2 un jeune arborétum a été planté faisant partie du projet de développement durable mis en place par la commune avec ses variétés spécifiques à trois continents, plus de 240 arbres qui dans quelques années formeront un espace privilégié et convoité. Peut on préserver ce site en espace naturel, « site boisé » afin d'échapper à toute tentation de spéculation foncière future.	classement patrimonial	Voir réponse à l'observation n°RD 027	modification du do
		registre		J'ai compris comment on peut focaliser l'énergie des citoyens sur la conception d'un document qui doit constituer les Tables de la Loi de l'urbanisme de la Cité et déroger à la première occasion par une décision contraire et non envisagée par les citoyens. Voici le PDF qui l'explique bien. A quoi sert de déposer des observations citoyennes pendant l'enquête publique sur la modification du PLUI, lorsque l'on constate que la Commune de La Rochelle a et nul doute fera appel aux dispositions du Code de l'urbanisme article L 152-6 pour déroger au Règlement du PLUI – à la barbe des citoyens pour ne pas les appliquer ? C'est ce qui peut arriver demain à La Rochelle ou dans d'autres communes de la CDA, prétendues classées en zone tendue. Divers requérants se sont opposés à la construction de l'immeuble ayant vocation de résidence étudiante au 46 boulevard Joffre à La Rochelle. Cette construction située dans la SPR (site patrimonial remarquable ex AVAP, ex ZPPAUP) a été autorisée par la Mairie : signataires M. Soubeste puis M. Plez). L'ABF a eu connaissance du dossier, écrivant qu'en cet état il ne pouvait être admis, sauf à se conformer à ses prescriptions ou remarques (voir document). La mairie défenderesse avec le promoteur à l'instance a pu empêcher les requérants en annulation d'être fondés dans leurs prétentions grâce notamment à l'invocation du Code de l'urbanisme article L 152-6 ainsi rédigé : "Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article." [article 232 du Code général des Impôts ; I – La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable : "1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;" Suite : Code de l'urbanisme article L 152-6 "En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut : 1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ; 2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de	Hors objet de la	Cette remarque est hors sujet de la modification. Néanmoins, il est utile de rappeler que le projet en question a été déposé et instruit sous un ancien document de planification (PLU de La Rochelle), fin 2015. Les règles de hauteur relative de l'ancienne zone UC+ qui visaient à réguler la hauteur de façades	



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 043	12/3/2023	dématérialisé	LA ROCHELLE	deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ; 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ; 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ; 5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ; 6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total. Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %." Commentaires : Une résidence étudiante : 31 places de parking pour 67 unités d'hébergement Dispense des 23 % de logements sociaux car les étudiants sont eux-mêmes facteur de mixité sociale (ce que ne sont pas les étudiants qui vivent chez leurs parents) AVIS AUX ROCHELAIS QUI BE SAVENT PAS TROUVER L'ENTRÉE DE L'HÔPITAL L'implantation ainsi réalisée en dérogation à l'article du Règlement du PLU au titre de l'article L 152- 6 du Code de l'urbanisme assurera une insertion harmonieuse pour un bâtiment dont la position face à l'hôpital va servir de point de repère (promoteur)	modification	des constructions en fonction de largeur des voies ne prenaient pas en compte les sentes piétonnes et/ou piétonnes. Aujourd'hui, dans la zone UU+ du PLUI, il est écrit que la "la hauteur" maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent".	modification du do
RD 044	13/3/2023		PUILBOREAU	Nous avons un terrain sur puilboreau qui était en zone constructible (dernière chez moi impasse des grammontains) La cda, nous l'a retiré et mis en terre à culture. Pourquoi ? Ne pas avoir étaient informés de cela!!! Mes 2 sœurs avaient un projet de construction. Merci de la communication. Étant une vieille famille de puilboreau, mes sœurs n'ont plus le droit de revenir sur la terre de leur parents.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 045		registre dématérialisé	LA JARRIE	Suite à une demande de modification de zonage formulée le 02 septembre 2022 auprès des services de l'Urbanisme de la commune de La Jarrrie. Nous réitérons notre requête sur les conseils des services d'urbanisme. Ma famille possède plusieurs terrains sur la commune de LA JARRIE au lieu-dit PUVVINEUX. Notre demande concerne deux parcelles: AB n°82 située chemin de L'Abbaye et AB n°113, située chemin d'Aigrefeuille (D204). Ces terrains sont actuellement exploités par ma famille. Anciennement ces terrains étaient en zone constructible avant le remaniement du PLUI, depuis ces deux terrains sont en zone A. Les changements opérés ont été réalisés sans nous tenir informé. Vos services mon avisé depuis, que votre mode de communication se limite par un affichage en mairie et sur les sites Internet des communes, comment voulez-vous que des personnes âgées puissent en être informée? Notre requête s'appuie également sur le fait que l'exploitation de ces terrains devient de plus en plus difficile avec les habitants riverains (mécontentement allant parfois aux insultes). Ils s'opposent régulièrement à l'activité agricole malgré le respect des distances réglementaires des habitations. Pour ces raisons, ma famille et moi-même, nous vous sollicitons à l'occasion d'une procédure de révision du PLUI pour faire évoluer le zonage des 2 parcelles AB n°82 et 113 en zone constructible à long terme dans le PLUI. Dans l'attente, merci d'avance pour votre retour.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 046	13/3/2023	registre	DOMPIERRE-SUR-	Limitrophe à la zone d'activité de la Corne Neuve, nous nous inquiétons très fortement des nuisances au niveau visuel, bruit et odeurs que pourrait apporter cette extension. Le document joint décrit l'impact potentiel de l'extension sur notre activité et nos propriétés pour la réaliser au maximum.	OAP économie	<ul style="list-style-type: none"> - La commune a organisé des réunions de concertation sur ce secteur d'aménagement, à la fois avec l'agriculteur qui exploite les terres agricoles concernées et avec des représentants des riverains. Certaines remarques formulées ont été intégrées dans l'OAP proposée avant l'enquête publique. - La zone 1AUX ouverte dans la modification du PLUI a été réduite par rapport à la zone 2AUX qui était existante dans le PLUI en vigueur. En effet, pour préserver l'activité du gîte et les habitations du hameau, le zonage 1AUX et le secteur de projet couvert par une OAP ont été éloignés du hameau de l'Abbaye sur la partie Sud-Ouest. - L'OAP a déjà intégré une frange plantée généreusement avec un modelé possible : "A l'Ouest, la lisière doit s'épaissir avec la plantation d'arbres, arbustes et herbacées de taille et d'essence variées et le terrain peut être modelé pour permettre de créer un véritable filtre sonore et visuel entre le parc d'activités et le hameau de l'Abbaye." Cette frange plantée correspond à une emprise d'environ 20 m de largeur. C'est une emprise qui est déjà retenue sur d'autres zones d'activités de l'Agglomération, en particulier sur la zone des Bonneveaux à Saint-Vivien. Pour des questions d'équilibre financier (acquisition du foncier à un coût correspondant à des secteurs constructibles, réalisation des plantations et gestion et entretien de ces espaces dans le temps), il n'est pas envisageable de prévoir des franges plantées aussi épaisses que ce qui est proposé par le propriétaire du gîte et par l'Association Capres-Aunis dans cette enquête publique. - A ce stade, l'OAP spatialisée est un outil suffisant pour assurer l'aménagement de cette frange, sur une épaisseur minimale de 20 m. L'ajout d'un dispositif de protection de type EVP (espace vert protégé), et non d'un EBC (Espace Boisé Classé) très strict qui ne permettrait aucun aménagement léger de la frange (de type par exemple cheminements doux ou accès pour un agriculteur), pourrait être ajouté dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUI, 	modification de l'O



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 046	13/3/2023	dématérialisé	MER	<p>l'extension sur notre activité et nos propositions pour le rendre au maximum.</p> <p>Merci de prendre en compte nos propositions car cette extension de la zone d'activité pourrait avoir des conséquences fatales sur notre affaire.</p> <p>Propositions formulées :</p> <p>1/ Zone tampon de type EBC jusqu'à la conduite de gaz, en totale cohérence avec le projet « Forêt Bleue » soutenue par la coopérative carbone...</p> <p>2/ Zone de maraichage bio (zone d'aménités) séparée par une haie d'arbustes.</p> <p>3/ Butte avec plantes/arbustes permettant de réduire l'impact sonore et de cacher les travaux durant la pousse des arbres.</p> <p>4/ Hauteur réduite des bâtiments les plus proches (4m?)</p> <p>5/ Aménagement à réaliser le plus en amont possible des premiers travaux (dès l'acquisition des terrains)</p>	OAP économie	<p>une fois que le projet de conception sera plus avancé. Cela permettra d'assurer la pérennité de cette frange plantée.</p> <p>- L'OAP précise que : "Les implantations des bâtiments et des aires techniques doivent être conçus pour éviter les nuisances envers les espaces résidentiels proches. Les activités les moins nuisantes seront privilégiées à proximité du hameau ." Il a été ajouté à l'OAP une disposition sur l'épannelage des bâtiments pour limiter à 6 mètres la hauteur des constructions qui seront les plus proches du hameau. Les bâtiments les plus hauts seront privilégiés dans la partie Est du parc d'activités.</p> <p>- Enfin, il est important de noter que la CDA a modifié ses modalités de mise à disposition du foncier économique avec la mise en œuvre d'un bail à construction et ce dès 2023, pour garder la main sur son foncier. Un bail à construction serait attribué aux pétitionnaires pendant 50 ans, la CDA ne vendrait plus aucun terrains en parc d'activités mais resterait propriétaire du foncier économique. L'entreprise serait propriétaire du bâtiment pendant toute la durée du bail, elle peut l'hypothéquer, le louer et/ou vendre son droit au bail pendant cette période. Aussi, ce dispositif permet à la CDA d'assurer la maîtrise des activités implantées dans ses parcs d'activités, et notamment, d'assurer dans le temps long que les entreprises les moins nuisances seront implantées sur la limite Ouest du parc d'activités.</p> <p>- L'Agglomération, en lien avec la commune, va étudier la question de la mise en place d'un pré-verdissement (celui-ci a été intégré dans l'OAP) et d'une réflexion partagée avec les riverains concernant le secteur d'aménités et son affectation.</p> <p>- La mise en place de maraichage bio sur une parcelle nécessite de vérifier que les sols sont adaptés à cette activité, que les ressources en eau sont suffisantes et qu'un maraicher soit intéressé par un tel projet, sur une emprise aussi réduite. A ce stade, la CDA n'est pas en mesure de s'assurer que toutes ces conditions sont remplies pour développer ce type d'activités. Mais cette option sera étudiée.</p>	modification du do
RD 047	13/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Concernant la zone UU5+ sur le Boulevard Sautel, nous ne pouvons accepter des hauteurs de constructions au delà de R+3 soit environ 13 m afin de protéger les riverains du côté Beauregard, vous devez tenir compte du dénivelé important par rapport aux maisons, de la perte d'ensoleillement et des problèmes de vis-à-vis. PAS DE R+4 sur SAUTEL, Garder un équilibre esthétique entre les bâtiments futurs et existants. ARRETEZ le SACCAGE de nos quartiers et les mauvaises constructions. ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	boulevard Sautel	<p>Il faut rappeler que le règlement du PLUi 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 un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant, etc. Sur Sautel, le zonage UU5+ sera maintenu pour garder le potentiel de mutabilité de ces parcelles afin de constituer une cohérence globale d'intensification du boulevard qui doit accompagner la requalification de ses espaces public, de sa desserte piétonne, de son accessibilité en transports publics et de son cadre de vie. L'objectif est de composer un nouveau front urbain qui marque cette entrée de ville. Le règlement de la zone UU(+) permet de façon générale d'imposer des transitions en volume avec le tissu environnant en considérant une régulation de la hauteur en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique le long de laquelle les nouvelles constructions s'implantent ainsi que dans le cas où une zone UU(+) est en contact avec une autre zone à vocation d'habitat. Ces conditions de régulation de la hauteur s'appliqueront tout particulièrement au front d'habitat le long de la rue du Moulin de la Mozay.</p> <p>Enfin, il est utile de rappeler que la norme de hauteur de R+4 de la zone UU5+ de Sautel n'est possible que sur un maximum de 50% de l'emprise au sol des constructions et les possibles dépassements de hauteur sont autorisés suivant des cas particuliers (exemplarité énergétique, etc.). L'objectif est de garantir les bonnes conditions d'intégration des futurs projets vis à vis du tissu existant.</p> <p>Chaque projet fait l'objet de 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.</p> <p>Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) et des fiches de lots sont en cours d'étude sur le boulevard Sautel. Les fiches de lots permettent d'étudier des scénarios d'implantation et de volumétrie sur des secteurs en mutation ou qui seront amenés à muter afin de prendre en compte les éléments de contexte. Elles donneront un cadre pour des projets portés par des opérateurs et serviront de base pour les négociations avec les opérateurs. Les études n'étant pas finalisées, ces fiches de lots ne seront pas intégrées dans la présente modification du PLUi.</p>	pas de modification
RD 048	13/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Je demande une reclassification du Boulevard Sautel concernant la zone UU5+ ayant subi la construction du bâtiment au 135 Bd Sautel et ayant perdu le soleil pendant plus de deux mois cet hiver il est impératif que les constructions ne dépassent pas R+2 voir R+3 grand maximum. J'ai du me battre pendant un an pour que NEXITY change les vitres en opaque et que les fenêtres soient en oscillo à soufflet. Inadmissible ! aucun respect de la part des promoteurs qui ne pensent qu'à s'en mettre plein les poches au détriment des riverains ! Sans compter la mauvaise construction, comment cela va-t-il vieillir ? C'est nous qui allons vivre avec alors qu'on nous écoute pour les futures constructions et qu'on tienne compte de nos avis pour le projet TRACKMOTORS !	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification
RD 049	14/3/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	La filiale de NEXITY VAL DE LOIRE OCEAN, déjà titulaire d'un permis d'aménager portant sur la zone concernée par l'OAP SUD BOURG POINT P, demande la modification du zonage d'une partie de l'OAP, afin de pouvoir produire en accord avec la mairie un bâtiment collectif d'habitations. Celui-ci porterait sur deux îlots actuellement à vocation d'activité, les lots 3 et 4 du Permis d'aménager, que nous souhaiterions donc voir devenir à vocation d'habitat. A la suite de nos échanges avec la mairie de Nieul sur Mer, et en fonction de leurs besoins actuels, nous pourrions proposer une répartition allant jusqu'à 50 % de logements aidés, pour 50% de logements libres. Nous vous joignons à l'appui de cette demande deux documents que nous vous invitons à consulter en pièce jointe (un plan du permis d'aménager, et l'argumentaire complet venant appuyer cette demande). Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information au sujet de ce projet et de cette demande.	OAP économie	<p>Le foncier artisanal est précieux sur l'Agglomération, notamment en lien avec l'objectif à moyen terme de mettre en œuvre le zéro artificialisation nette (ZAN) qui ne permettra pas d'étendre les zones existantes sur l'espace agricole. Il n'est donc pas souhaité perdre un lot dans cette zone artisanale. Néanmoins, les premiers résultats de l'étude tertiaire montrent que l'Agglomération ne manque pas de tertiaire et que son implantation doit être au plus près de La Rochelle.</p> <p>Il a donc été choisi de plutôt transformer l'îlot tertiaire en entrée d'opération au profil d'un projet d'habitat. Le zonage UX a donc été remplacé par un zonage UU1.</p>	modification de l'O 01 + plan de zon
RD 050	14/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Propositions d'amélioration de l'OAP : 1/ Créer un accès à la voie de desserte par la rue de Grammont au Nord en complément de ceux sur la rue des Lauriers afin de pouvoir gérer les voies en entrée et sortie et proposer des zones de stationnement périphériques. 2/ Stationnements. Au regard de la programmation envisagée de l'OAP, les espaces de stationnement prévus nous semblent sous-dimensionnés. Proposer des espaces urbains de stationnements facilement identifiables le long des voies de desserte et en séparatif avec l'existant à l'Est. 3/ Proposer de véritables espaces apaisés et centraux avec des liaisons douces nord / sud et est / ouest sécurisées. 4/ Permettre une densité maîtrisée et variée basée sur 98 logements. 5/ Prévoir un phasage du Nord vers le Sud et inversement grâce à des accès multiples.	OAP habitat	Il semble prématuré de modifier l'OAP existante en l'absence de nouvelles études menées avec l'équipe municipale.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 051	14/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Nous avons pris connaissance très récemment du projet concernant la révision du PLUI existant. Nous sommes propriétaire d'un ensemble de parcelles (voir plan ci-joint) dont une partie est classée en zone UU2 avec présence d'une OAP existante. Je tenais au travers de ce courrier à vous alerter sur la présence, à proximité de cette zone, d'un outil industriel dont l'objet est la fabrication et le stockage de parpaings. Cette production nous semble peu compatible avec la proximité d'habitation compte tenu du bruit, de la poussière et d'un trafic important de poids Lourds, qu'engendre ce type d'usine.</p> <p>Malgré cela, nous Comprenons l'intérêt pour la communauté d'agglomération de la Rochelle de développer ici les zones d'habitation et ne souhaiterions absolument pas être une entrave à ce projet. Nous avons donc mené une réflexion pour l'avenir de l'ensemble de ce site.</p> <p>Nous souhaiterions faire classer la zone en vert sur le plan ci-après, propriété de DBMA atlantique Matériaux, en zone UU2 afin de créer une continuité urbaine avec la zone UU2 limitrophe et son oap et ainsi pouvoir déménager les activités industrielles et les activités de négoce de gros (négoce matériaux de construction). Celles-ci seraient installées sur un site au nord de la Charente maritime concernant le négoce de matériaux. Ce déménagement permettra à la zone UU2 actuelle de ne pas subir les nuisances de cette usine et de programmer un aménagement urbain en corrélation avec les mesures du PLUI. Cet aménagement permettra aussi de libérer cette zone des friches qui la compose et des stockages anarchiques et d'ainsi obtenir une réflexion plus large sur cette zone de Cotte maille.</p> <p>Le classement de cette zone en UU2 nous permet de valoriser la vente des terrains afin de pouvoir réinvestir dans des nouveaux sites et aussi de pouvoir faire mettre en place des programmations complémentaires non présentes sur le site et dont le quartier pourrait avoir besoin (locaux d'activités, commerces possibles horszone de centralité commerciale, services). Il est possible également d'intégrer dans cette réflexion, la centrale à béton afin de la déménager,</p> <p>sous réserve bien sûr de l'accord de l'exploitant actuel. La présence de la zone naturelle existante à l'ouest permettra de gérer l'entre deux avec la zone pavillonnaire. L'ensemble de cette demande a pour but de continuer les échanges amorcés lors de la précédente enquête publique lors de l'élaboration du PLUI et qui n'ont pu aboutir par manque de temps.</p>	changement de zonage	Une étude d'urbanisme sur le secteur est nécessaire avant de pouvoir statuer sur la nécessité de modifier le zonage. En outre, l'Agglomération manque de foncier économique et le nouveau schéma des parcs d'activité en cours d'élaboration permettra de juger de l'opportunité d'une évolution de destination du site.	modification du do
RD 052	14/3/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Bonjour, la modification vient ajouter un nouveau dispositif relatif aux manières de produire de l'énergie : la fiche 7 de l'OAP thématique "construire aujourd'hui" indique que "les procédés de production d'énergies renouvelables des bâtiments seront implantés de préférence en toiture plutôt que sur des ombrières surplombant les aires de stationnement", page 70. Il est bien dommage que cette disposition n'existe pas pour les constructions destinées à d'autres activités que les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux.</p> <p>Je recommande donc que cette disposition soit également appliquée aux autres destinations, équipements, logements, hôtels, etc.</p>	dispositifs énergie renouvelable	Cette observation a été prise en compte. La fiche n°2 de l'OAP thématique "Construire aujourd'hui" a été modifiée en conséquence.	modification de l'O. thématique "Construire aujourd'hui".
RD 053	14/3/2023	registre dématérialisé	MARSILLY	<p>Objet : Information dans le cadre de l'enquête publique, en vue d'une installation agricole</p> <p>Madame la Présidente de la Commission d'enquête,</p> <p>Au vu de l'enquête publique qui est en cours, portant sur la modification de droit commun n°1 du PLUI pour le, je souhaite vous informer de ma volonté de m'installer en 2024 sur la commune de Marsilly, en tant que chef d'exploitation agricole dans la culture et la transformation de Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales labellisées Agriculture Biologique.</p> <p>En effet, je dispose de terres agricoles sur la commune de Marsilly, référencées au cadastre section AC 10, 11 et 12 (en propriété, copropriété et mise à disposition par mon père) sur une surface de 0,5381 ha, pour lesquelles j'ai une autorisation d'exploiter. Le siège social de ma future exploitation sera situé à mon domicile sise 24 B Rue des Oiseaux - 17137 MARSILLY.</p> <p>Dans la continuité de mon activité agricole et dans le but de pouvoir transformer ma production, il sera nécessaire pour moi de pouvoir implanter sur place un bâtiment pour le séchage des plantes et un laboratoire de transformation (tisanes, sirops, pestas, vinaigres aromatisés ...). Cependant à ce jour, je ne suis pas encore en mesure de vous communiquer la surface qui me sera nécessaire.</p> <p>En effet, je suis actuellement et jusqu'au 6 octobre en formation, pour préparer un Certificat de Spécialisation « conduite de la production de Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales ». Suite à cette formation, je pourrai alors vous communiquer les dimensions de ce bâtiment (surfaces et volumes pour chaque utilisation). Cela me permettra également de pouvoir élaborer mon budget prévisionnel afin d'avoir un projet qui soit viable rapidement. Je souhaite réaliser un bâtiment en bois qui sera démontable, afin de ne pas laisser une empreinte définitive sur le territoire, celui-ci sera intégré dans le paysage. Je prévois également de réaliser sur place, un lieu d'accueil de la biodiversité avec des haies, des nichoirs à oiseaux, des herbes hautes préservées par endroit, des abris à insectes ... Par ailleurs, cette installation s'inscrit dans le Projet Alimentaire du Territoire, en proposant des produits locaux et de qualité à la population, avec vente en circuits courts, tout en permettant la création d'un emploi local supplémentaire.</p> <p>En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à mon dossier.</p> <p>Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	constructibilité en zone agricole	<p>Cette demande ne concerne pas la modification du PLUI, mais concerne une potentielle demande de permis de construire.</p> <p>A noter que le PLUI n'est pas le seul document applicable dans la commune de Marsilly, il y a également la loi Littoral. Les parcelles étant en co-visibilité avec la mer, ces parcelles sont classées en "espace proche du rivage", soit zonage Ap au PLUI. Dans les espaces proches du rivage, il n'est pas autorisé de nouvelles constructions agricoles (article L. 121-10 du Code de l'urbanisme). Ainsi, le PLUI n'autorise pas de nouvelle construction mais uniquement des extensions de bâtiments existants.</p>	pas de modification
RD 054	15/3/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	<p>Nous avons procédé en date de 25 janvier 2021 à une division parcellaire de la référence cadastrale E311, pour en extraire une parcelle de 530m2 référencée E557.</p> <p>Depuis maintenant plus de 2 ans, nous avons mis en vente la parcelle E557 et nous sommes bloqués aujourd'hui avec les clients acquéreurs par la constructibilité de ce terrain et des contraintes de la zone UD2, qui imposent une construction de 103 m2 d'emprise au sol, malgré la possibilité de faire un étage.</p> <p>Au vu de l'enquête public sur le site de la Communauté de l'agglomération de la Rochelle, dans le règlement (5.1_Règlement_écrit_M01) ne figure pas la page 60 au paragraphe (3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD2) de modifications apportées ou demandées sur cette emprise ce qui est préjudiciable.</p> <p>En effet, 103m2 d'emprise au sol correspond plus ou moins à une construction habitable de 90 m2 (garage compris). Ce qui ne correspond pas du tout à la demande des clients acquéreurs d'aujourd'hui sur cette commune.</p> <p>En parallèle, nous sommes conscients que cette zone a été classée UD2 principalement due à la submersion marine, alors que les parcelles se trouvant de l'autre côté de la rue ont été classées en zone UL2 donc avec beaucoup moins de contraintes.</p> <p>Par ailleurs, vous autorisez une emprise au sol de 103m2 qui est préjudiciable pour une vente, alors qu'avec une emprise de 160/180 m2, la submersion marine serait la même et nous permettrait de respecter les contraintes exigées de Biotop qui se situent aujourd'hui à environ à 40% sur le secteur de l'agglomération de La Rochelle, ce qui permettrait de rendre par le même occasion notre terrain vendable et attractif pour les clients acquéreurs.</p> <p>Je joins l'extrait de la modification du plan cadastral du 25 janvier 2021 et le plan de bornage réalisé par le géomètre.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mes demandes afin de pouvoir étudier le dossier et faire évoluer cette situation qui est aujourd'hui dommageable à mon égard.</p>	règlement	<p>La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts avec du pavillonnaire diffus. Ces "cadres de vie" ont été déterminés lors du diagnostic du PLUI en partenariat avec les communes. Elle n'a pas vocation à être densifiée. Le coefficient d'emprise au sol (CES) échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles.</p> <p>Par ailleurs, ce secteur a été classé en UD2 en lien avec la proximité immédiate du marais et les risques de submersion (zonage PPRL dont zone rouge RS3 qui interdit toute nouvelle construction à destination de logement et zone BS1).</p> <p>Pas de souhait de densifier davantage ce secteur.</p> <p>Le CES offre des possibilités de construction en R+1.</p>	pas de modification
RD 055	15/3/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	<p>85 bis rue du Chay - ZD0231</p> <p>Pourquoi N-Nr a été appliqué à ce secteur sachant que tout le bout de parcelle et parcelles voisines est totalement privée? y compris le petit chemin d'accès à la mer (voie privée)</p> <p>cela me semble incohérent et rend la faisabilité de la construction d'une piscine impossible.</p>	changement de zonage	<p>La commune d'Angoulins est une commune sur laquelle s'applique la loi Littoral, nonobstant l'usage des parcelles et leurs propriétaires, le zonage a été motivé par la déclinaison de cette loi sur l'ensemble du littoral de l'agglomération.</p> <p>Les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme issu de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » s'applique à ce terrain.</p> <p>Cet article dispose que dans les communes littorales « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ».</p> <p>Cette remarque n'appelle pas de modification du PLUI.</p>	pas de modification
RD 056	15/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Dans la zone UU4 du projet de quartier de Rompsay le parti pris de parkings en sous sol est inadéquat par rapport à la nappe d'eau affleurante et à la nature du sous sol, vases en forte épaisseur.</p> <p>les conséquences sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> -surcouts des travaux -impact sur les constructions existantes -gène considérable sur la voirie et la circulation -rejet très important d'eau dans le circuit pluvial <p>à noter qu'à contrario un immeuble de bureau récent construit sur pieux et poteaux n'a présenté aucun de ces inconvénients et sera beaucoup mieux armé lors de l'inédicible montée du niveau des eaux</p>	règlement	La collectivité est consciente de ces enjeux et a modifié le règlement dans les zones bleues et blanches du zonage pluvial de manière à ne plus permettre de stationnement sous-terrain dans des secteurs où la nappe est subaffleurante.	modification du règlement
RD 057	16/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Quel scandale de vouloir reclassifier l'école des Grandes Rivières à Sainte Soulle en zone constructible alors que c'est un espace de verdure protégé et que l'accès ainsi que le dénivelé n'engendreront que nuisances auprès des riverains qu'ils soient soinois ou dompierois. On marche sur la tête. Personne n'est dupe</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 058	16/3/2023	registre dématérialisé	MONTRUY	Madame, Monsieur, Je fais suite à mes différentes demandes de modifications concernant les parcelles 1 et 70 dont je suis propriétaire. Ces parcelles qui étaient classées U avec le PLU sont devenues UD2 lors de la mise en place du PLUI Je suis surpris de cette classification car tous les terrains autour sont en UV1 et je deviens ainsi une enclave au milieu de ceux-ci A ce jour la zone UD2 limite la construction à 20% de la surface, ce qui bloque la division de ces terrains et la possibilité de construire dans des proportions raisonnables. Je vous renouvelle mon souhait de modification en zone UV1 de ces deux parcelles afin de pouvoir utiliser celles-ci de façon optimale en restant dans l'esprit de densification du village. Je réside actuellement en Outre-Mer pour raisons professionnelles et souhaite me rapprocher de mon village et construire sur ce terrain familial. Certaines de votre compréhension je vous adresse mes meilleures salutations	changement de zonage	Les parcelles ont déjà été classées en UV1 dans le cadre du projet de modification.	pas de modification
RD 059	16/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, Le zonage de la parcelle de l'école des Grandes-Rivières à Sainte-Soulle ne doit pas être modifié pour permettre des constructions. Si l'école ferme (aberration), la parcelle doit rester un espace naturel. Merci.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 060	16/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, Dans les zones UU(+) et 1AUO, pour le modèle "Façade en retrait", il est indiqué que les coursives sont autorisées uniquement si elles sont créées dans le linéaire de façade qui comporte la faille. Or il n'y a pas de faille obligatoire dans ce modèle. Merci de spécifier les conditions de réalisation des coursives pour ce modèle.	règlement	Il s'agit effectivement d'une erreur. Les coursives n'ont pas besoin d'être réglementées pour ce modèle. Cette ligne est supprimée.	modification du règlement
RD 061	16/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Dans le cadre de la modification du PLUI, je vous remercie de bien vouloir revoir la modification de l'OAP OAP-SS-03. En effet, pourquoi agrandir une nouvelle fois la partie nonconstructible considérée comme inondable alors que cela a déjà été réfléchi lors de l'élaboration de l'OAP et d'autant plus que nous parlons sans cesse de sécheresse dans les années à venir ? Pourquoi diminuer le nombre de logements alors que l'a encore nous avons du mal à loger la population ? Etant moi-même élu d'une commune de la CDC Aunis Atlantique je connais le fonctionnement d'une commune. Même si l'augmentation de la population sur une commune entraîne des modifications au niveau des infrastructures comme les restaurants scolaires ou les écoles, cela engendre tout de même des ressources financières pour la commune grâce à la taxe foncière notamment, ce qui permet de résoudre ces modifications. La commune de SAINTE SOULLE ayant un projet de création de gymnase il faudra bien des ressources pour le payer et l'entretenir. Pour finir, modifier les termes de l'OAP alors qu'une vente est en cours depuis 2021 est totalement absurde.	OAP habitat	L'évolution du climat va en effet apporter plus de périodes de sécheresse mais également des périodes d'abats d'eau importants, rien ne permet de dire que ce secteur sera moins inondable à l'avenir. Un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) concernant le risque d'inondation par ruissellement des eaux ou remontée de nappe est à l'étude, il permettra de mieux définir le risque. Dans cette attente, il n'est pas envisagé de modifier la connaissance de l'inondabilité du secteur et de modifier à nouveau l'OAP.	pas de modification
RD 062	16/3/2023	registre papier de Dompierre-sur-Mer	LA JARRIE	Demandent à ce que les parcelles AB 82, AB 108, ab 107 et AK 197 à La Jarrie classées en zone agricole par le PLUI et antérieurement constructibles, soient classées en zone constructible.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 063	16/3/2023	registre papier de Lagord	LAGORD	Je pense que la sortie sud de l'OAP-LG-02 qui comprend l'aire de la déchèterie actuelle, l'espace dépôt communal et une terre agricole n'est pas adaptée. Cette sortie de voie : les véhicules sur une voie étroite et déjà fréquentée, véhicules qui roulent très vite. Cette sortie devrait être supprimée avec renvoi sur le chemin communal de bonne emprise situé au nord de l'OAP.	OAP habitat	La CdA prend bonne note de la remarque. Les conditions de dessertes et circulations feront l'objet d'une étude plus globale qui intégrera notamment la question des mobilités lorsque le projet d'aménagement sera étudié plus finement à l'occasion d'une évolution future du PLUI. Les études et la conception d'un projet d'aménagement feront par ailleurs l'objet d'une concertation à laquelle les habitants seront largement associés.	pas de modification
RD 064	16/3/2023	registre papier de Bourgneuf	BOURGNEUF	Demande le passage d'une zone 1 AU à 2AU à Bourgneuf (2 parcelles ZB 392 et ZB 517)	changement de zonage	L'avis de la MRAE et l'avis de la Chambre d'agriculture font état d'une consommation d'espace trop importante par la présente modification du PLUI et recommandent à la CdA de définir une stratégie de déclinaison de la loi climat et de l'objectif de zéro artificialisation nette. La CdA suit ces recommandations et ne souhaite pas déclasser cette zone, d'autant que la commune a produit récemment un nombre de logements suffisant pour être en phase avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).	pas de modification
RD 065	22/2/2023	registre papier d'Esnandes	ESNANDES	Suggestion : agrandir le périmètre de l'OAP de la falaise à Esnandes en aménageant un accès à la parcelle AA125 permettant de désenclaver les parcelles AA 126 et AA 99 de manière à ne pas prendre de terrain sur la partie de parcelle AA 104.	OAP habitat	Au vu de la dureté foncière d'une partie des terrains de l'OAP, la densité sera revue à la baisse pour permettre une sortie opérationnelle. L'OAP est également modifiée en terme d'organisation viaire et de périmètre.	pas de modification
RD 066	21/2/2023	registre papier d'Esnandes	ESNANDES	Constatent que la demande de modification de la densité de logement sur l'OAP de la Falaise a bien été prise en compte dans l'avis de la commune	OAP habitat	Au vu de la dureté foncière d'une partie des terrains de l'OAP, la densité sera revue à la baisse pour permettre une sortie opérationnelle. L'OAP est également modifiée en terme d'organisation viaire et de périmètre.	pas de modification
RD 067	6/3/2023	registre papier de L'Houmeau	L'HOUMEAU	Sur son acte notarié, il est indiqué qu'un jour, un chemin serait créé afin de rejoindre les écoles et ceux derrière les terrains de la rue du chêne. Ce serait un lieu de promenade prévu initialement qui deviendrait un lieu de rencontre. Il est aujourd'hui absent des projets présentés. demande à ce qu'il réapparaisse.	OAP habitat	L'OAP n'agit pas sur les propriétés privées en dehors de son périmètre et n'a donc pas d'impact sur la haie existante. La hauteur des constructions est limitée à R+1 dans la modification pour réduire l'impact sur les constructions voisines.	pas de modification
RD 068	6/3/2023	registre papier de L'Houmeau	L'HOUMEAU	La haie qui longe les maisons n°1 à 28 rue du Chêne n'est plus référencée "classée". A l'acquisition de notre parcelle, il nous a été imposé de protéger cette haie. Qu'en est-il maintenant ? Derrière sa maison et les précédentes maisons, il devait être mis en place un chemin piétonnier et cyclable. Pourquoi a-t-elle été reportée plus loin ? Et que des maisons en R+1 vont jouter nos terrains et donc la haie... De ce fait, plus de soleil dans nos jardins, plus d'intimité et des sources de conflits de voisinage. Alors que le chemin permet un lien de convivialité. Merci de prendre en compte la solution n°2 et les documents notariés.	OAP habitat	Cf. réponse apportée à l'observation n° 67.	pas de modification
RD 069	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	Personne venue pour consulter les documents: Un point important : L'affiche jaune n'est pas mise sur la porte extérieure du 8, Place Jean-Baptiste Marcet. C'est une obligation du code de l'environnement. Beaucoup de citoyens passent devant sans savoir que les documents peuvent être accessibles en dehors des permanences des commissaires enquêteurs.	accès au dossier d'enquête	Les obligations de mise en place de l'affiche au format A2, en caractère noirs sur fond jaune, ont été correctement remplies dans les lieux officiels d'affichage, en particulier rue de la Grille pour le centre ville de La Rochelle.	pas de modification
RD 070	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Souhaiterait connaître les évolutions de l'aménagement urbain à proximité de sa résidence. En effet, la maison voisine bld Sautel a été préemptée par la Ville depuis 2 ans. En regardant le PLUI et les réponses apportées aux précédentes observations formulées par les citoyens, il est indiqué le maintien de la hauteur des futurs immeubles sur le boulevard Sautel, en précisant quand même, "le respect de l'existant". Toutefois, la hauteur entrainera forcément des nuisances en terme d'ensoleillement réduit et de vis à vis notamment. Comment l'existant sera-t-il donc préservé ? De plus, si un immeuble est accolé à sa maison, ce qui semble permettre le PLUI, Qu'en est-il des travaux d'isolation que j'ai déjà réalisés et notamment le revêtement extérieur coûteux de ma maison ?	boulevard Sautel	Le devenir de la parcelle d'angle, propriété de la Ville de La Rochelle, n'est pas encore arrêté. Ce sujet sera interrogé lors de l'étude sur les espaces publics attenants au carrefour de la Patte d'Oie. S'agissant des questions relatives à la possibilité d'implantation en limite séparative, il ne peut pas y avoir de risques de désordres vis à vis des travaux d'isolation existants sur la propriété riveraine dans la mesure où ces derniers ne doivent pas empiéter sur la propriété de la ville. Tous projets en limite séparatives ne pourraient qu'améliorer les performances d'isolation.	pas de modification
RD 071	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	S'interroge sur l'opportunité de prévoir une venelle Boulevard Sautel/ rue Moulin de la Mozay prévue par un emplacement réservé. En effet, il existe déjà une telle venelle située à environ 30 m plus à l'est rue Moulin de la Mozay. Ce projet conduirait à supprimer le portail et le stationnement réalisé dans sa cour. Il atténuerait sérieusement l'éclairage naturel sur la façade.	emplacement réservé quartier Sautel	Cette proposition de nouvel emplacement réservé (ER) découle des attentes citoyennes exprimées lors de la concertation pour renforcer le maillage des liaisons douces inter-quartiers et des études menées sur le secteur mutable en front de boulevard dit de "track motors". L'enjeu est de permettre de créer une traversée supplémentaire entre le boulevard et les quartiers pavillonnaires voisins. La localisation proposée est pertinente car elle renforcera les continuités de déplacements doux dans l'axe de voies structurantes à savoir les rues des Gérardiums, au sud et de l'Artillerie au Nord Ouest. L'ER ne pourra être créé qu'à l'occasion d'une mutation/vente de la parcelle du requérant. Il n'y a pas d'intention d'expropriation et donc pas de risque ou de conflit au regard de l'usage de la parcelle.	pas de modification
RD 072	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	qualité déplorable des documents présentés-document assainissement incomplet ...Quid des ZPPAUP ...	accès au dossier d'enquête	Le dossier relatif au schéma directeur d'assainissement est complet. La ZPPAUP est une servitude qui s'impose au PLUI.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 073	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Pas de plan d'ensemble des zones UM à La Rochelle définition des mezzanines et modification des hauteurs en secteur UM interprétations "limites séparatives non laissées libres" ? Requalification entre secteur UM1 en UM2 ou UM3 pour conformité avec la ZPPAUP sur les secteurs proche de la définition Justification de la notion de voie privée pour la définition des bandes de constructibilité A dans le lexique p. 328 et la demande de la Ville de La Rochelle de permettre de créer une bande A dès 3 logements dessous sans obligation de longueur de la voie. Quelle hiérarchie des documents ?	règlement	Les plans de zonage sont réalisés à l'échelle 1/2000e, il n'est donc pas possible de faire tenir la commune de La Rochelle sur un seul plan. Sinon ce serait illisible. Une définition des "limites laissées libres" a été ajoutée au lexique pour plus de clarté. Concernant la ZPPAUP, le document indique ce qui suit: "les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'ilot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines)". La ZPPAUP n'a pas vocation à déterminer de normes réglementaires concernant la hauteur. La volumétrie autorisée dans la zone UM1 n'est pas en contradiction avec la prescription réglementaire de la ZPPAUP qui indique que "La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes". La différence entre voie et accès est expliquée dans le lexique, tout comme les conditions pour générer les bandes de constructibilité. Il n'y a pas de spécificité sur La Rochelle, cette règle s'applique de la même façon sur les 28 communes de la Cda.	modification du do
RD 074	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Pas de plan d'ensemble permettant de voir globalement les secteurs à l'échelle de la Ville et/ou de l'agglomération Quelle hiérarchie entre les documents car des contradictions; Hauteur de 14 mètres autorisée dans la limite A du secteur UM1 non cohérente avec la limite R+2 du fait de la restriction apportée au mezzanine proposition de limiter la hauteur à 11 m au lieu de 14 m.	règlement	Le PLUI est un document intercommunal, il est normal que les plans soient réalisés à l'échelle de l'agglomération. Pour une lisibilité des plans, ils sont à une échelle 1/2000e. La différence entre la hauteur et le nombre de niveaux permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et de la construction bois. La hiérarchie entre documents est définie par le code de l'urbanisme, OAP : rapport de compatibilité, Règlement : rapport de conformité.	pas de modification
RD 075	16/3/2023	registre papier de Nieul-sur-mer	PUILBOREAU	Que dire de ce dossier de modification n°1 à l'enquête publique ? 1- Ce ne sont certainement pas de simples modifications mais des transformations importantes pour le devenir du territoire de la CDA. Je peux citer la densification de logements sur La Rochelle avec des hauteurs de bâtiments pouvant atteindre 8 étages et la disparition d'espaces disponibles : espaces verts et parkings. 2-Le dossier de modification soumis à l'enquête publique est quasiment incompréhensible pour des personnes qui ne sont pas des praticiens, techniciens du PLUI. pourtant, les projets de règlement vont impacter la vie des citoyens. La consultation informatique est un exercice difficile vu la complexité du dispositif de ce PLUI. La consultation en mairie l'est aussi : un tas de dossier en 3 piles sur une petite table, pas de place pour déplier les plans,... La complexité du dispositif pose et posera le problème de l'acceptabilité à venir par les habitants de la CDA. 3- remarque concernant l'OAP Relative à l'extension de l'hôpital à Puilboreau. Un point particulier : la disparition des hectares en bio de l'ESAT du Treuil Moulinier. Il s'agit d'un CAT (Centre d'Aide par le Travail) pour des handicapés à la limite de Puilboreau et La Rochelle. Ces hectares sont concernés par le "fameux" projet de déplacement de l'hôpital Saint-Louis avec la création semble-t-il d'un pôle cuisine ... Si l'ESAT existe depuis une quarantaine d'années : il est cultivé depuis en maraichage bio pour des handicapés et nombreux sont les habitants qui fréquentent leur boutique de vente : légumes et plantes. C'est donc une "ferme urbaine" existante et emblématique qui est vouée à disparaître alors que la CDA qui travaille par ailleurs à un PAT (Plan d'Alimentation Territoriale) qui devrait comporter la mise en place d'une ceinture maraîchère " autour de La Rochelle.	divers	La modification en cours n'a pas d'impact sur les règles de hauteur dans la rochelle, qui restent les mêmes. Quelques modifications de zonage concernent des secteurs de très petite taille et n'ont pas d'impact notable sur le faciès de la commune. en ce qui concerne l'ESAT se reporter à la réponse à l'observation n° 21. en ce qui concerne le PAT celui-ci n'est pas achevé ni validé, il serait donc prématuré de s'appuyer sur ce document pour définir des zonages sur le territoire.	pas de modification
RD 076	16/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	demande la transformation de l'OAP PB 03 Beaulieu ouest en OAP paysagère en lieu d'OAP économie. Ceci aux motifs suivants : - Depuis la transformation de ces terrains (initialement dans le PLU en zone N) en Uxc, des éléments nouveaux sont intervenus qui méritent prise en considération et modification de cette OAP (d'économie en paysage) à savoir : - de nouvelles connaissances en matière de biodiversité ayant permis d'y découvrir des espèces protégées (azuré du serpolet, odonithe de Joubert,..., connaissances citées dans le dossier lui-même. - une nouvelle législation (loi climat résilience, directive Casteix) - la remise en cause de la fiscalité économique par la CCI elle-même. Sur le plan hydraulique, la modification proposée n'est pas basée sur un argumentaire suffisant et donc n'est pas viable ni acceptable. Sur ce dernier point, d'autres associations apporteront des éléments complémentaires. Au regard de cette situation, je propose que le pétitionnaire profite de cette opération pour modifier cette OAP afin que cette zone soit affectée à : - protection du milieu naturel - éducation à l'environnement - aménités sociales.	OAP économie	l'OAP beaulieu ouest est supprimée dans la mesure où plus aucun projet de type commercial est souhaité par la collectivité sur ce secteur, mais le zonage reste le même dans l'attente d'études plus approfondies pour définir l'avenir du site.	suppression OAP
RD 077	16/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	Demande de changement de zonage des parcelles ZD437 et ZD383 classées en UD3 pour leur permettre de construire sur plus de 200 m² sur un terrain de 600 m² (30% environ).	changement de zonage	La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts constitués de pavillonnaire diffus dont Le Payaud. Elle n'a pas vocation à être densifiée, notamment en lien avec des problématiques d'assainissement. Le CES échelonné offre ainsi une évolutivité douce des parcelles. La modification permet déjà un assouplissement en offrant aux propriétaires dont l'emprise au sol est déjà atteinte une extension de 50 m² au lieu de 20 m².	pas de modification
RD 078	16/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	Opposition au projet d'urbanisation et d'aménagement du Treuil Moulinier car il est contraire : - au projet de PAT car il ampute des terres maraîchères avec vente directe, - aux enjeux de circuits courts et donc à la décarbonisation du territoire, - à la politique santé sociale car l'ESAT emploie des travailleurs handicapés, - la gestion de la qualité de l'air, - à une gestion raisonnée de l'artificialisation des sols et dégrade la trame verte + effet négatif sur la biodiversité. Demande une étude d'impact environnementale des effets cumulés des 2 projets.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 079	20/2/2023	registre papier de Salles-sur-mer	SALLES-SUR-MER	Demande de déclassement des parcelles AH 14 et AH 2 (pour partie) identifiées en queureux car il s'agit d'une erreur matérielle, ces parcelles ne constituant pas un queureux.	Classement patrimonial	Les queureux sont des formes urbaines identitaires des tissus urbains anciens en Poitou-Charentes. Ils correspondent à des espaces d'usage collectif librement laissés à la disposition des riverains qui ne peuvent s'en approprier individuellement une partie de la propriété. Ils forment un lien entre un groupe de constructions et le réseau de voies. Ils étaient autrefois utilisés pour les activités extérieures comme le battage ou réserver pour desservir un puits. Bien que la présence d'un puits soit à noter sur la parcelle AH14, le bâti entourant l'espace identifié ne forme pas un groupe de constructions organisées autour de lui et de son puits. Les constructions en bordure de cet espace sont par ailleurs d'époque récente. Aussi, l'espace identifié au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme ne correspond pas à la définition d'un queureux : il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Le règlement graphique et les annexes du règlement écrit sont modifiés en conséquence. L'identification du puits au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera néanmoins maintenue.	modification du do
RD 080	16/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans la zone UU4 du quartier Joffre Rompsay, et plus particulièrement sur le plan des secteurs à plan masse, il y a une erreur graphique qu'il faut corriger pour le secteur à plan masse N° 27. La hauteur maximale autorisée est indiquée par une double indication (23 et 26). Il ne peut y avoir qu'un seul chiffre de hauteur ; C'est la hauteur de 23 qu'il faut maintenir car les autres hauteurs voisines sont de 26 et il y a un trait de délimitation qui vient bien différencier la hauteur de 23 et celle de 26.	règlement	La correction est apportée au document à approuver. Le chiffre concernant la hauteur est bien celui de 23 mètres.	modification du règlement



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 081	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans les zones à risque inondation de type centennale, la nappe phréatique étant à moins d'un mètre de profondeur, les caves et sous-sols devraient être interdits et non déconseillés (page 17 du règlement écrit)	règlement	la collectivité partage cet avis et a proposé une évolution de la règle dans ce type de cas.	modification du règlement
RD 082	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans le secteur UU4, qui est en zone de risque inondation de type centennale, il faut autoriser les stationnements en surface et interdire les parkings en sous sol (page 27 du tome 5)	règlement	la collectivité partage cet avis et a proposé une évolution de la règle dans ce type de cas. Le règlement de la zone UU4 est modifié en interdisant le stationnement souterrain.	modification du règlement
RD 083	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Page 38 du tome 5, il faut obliger à filtrer et traiter les eaux exhaures avant qu'elles puissent être rejetées dans les eaux pluviales	eaux et assainissement	Concernant les eaux d'exhaure, il est important de préciser que le règlement de la CdA oblige à traiter et filtrer les eaux avant de les renvoyer dans le réseau pluvial. La photo transmise est une anomalie qui a vite été signalée au constructeur pour remise aux normes.	pas de modification
RD 084	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Le secteur UM1 est un secteur pavillonnaire en R+1. Afin que ces quartiers résidentiels restent harmonieux, il faut limiter les hauteurs de construction à 11m et non 14m, car cela correspond à du R+3, (ou R+2+mezzanine), serait disgracieux et créerait des problèmes d'intimité.	règlement	la double écriture de la norme de hauteur en UM1 (14 mètres et R+2) permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et autorise également des modes constructifs différents avec la construction bois. Il ne peut y avoir des volumétries à R+3. De plus, la hauteur de 14 mètres ne s'applique que dans la bande A de 20 m et au delà on reste à RDC.	pas de modification
RD 085	17/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Object : Terrain de l'école des Grandes- Rivières à Sainte-Soulle Bonjour, L'obstination du Maire de Sainte-Soulle à vouloir fermer l'école des Grandes-Rivières en dépit de tout bon sens et sans dialogue possible est inadmissible (incertitude quand aux effectifs futurs, saturation de l'école du bourg,...). Je vous demande de ne pas rendre ce terrain constructible pour de l'habitation si cela peut permettre de sauver cette école si appréciée des enfants qui la fréquentent ou l'ont fréquentée. Merci.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 086	16/3/2023	registre papier d'Angoulins	ANGOULINS/MER	Question N1 : Les R+2 sont-ils acceptés sur Angoulins ? Question N2 : L'élévation du niveau de la mer est-elle prise en compte sur Angoulins ? Question N3 : Les OAP prévoient entre 490 et 540 logements, soit environ 700 véhicules. Comment sont appréhendés les problématiques de circulation ?	densification	Question N1 : Oui en fonction du zonage les R+2 sont autorisés Question N2 : La question de la résilience du territoire sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUI. le niveau d'élévation du niveau de la mer à Angoulins n'est pas connu ni étudié à moyen, long, très long terme. Aujourd'hui le PLUI prend en compte les modélisations de surélévation liées aux tempêtes de type xynthia + 30 et + 60 cm qu'ont élaboré les PPRL. Question N3 : Le PLUI réglemente le stationnement en fonction des zonages, mais ne peut répondre aux problématiques de circulation. Toutefois les projets sont abordés en prenant en compte tous les aspects, dont ceux de la mobilité.	pas de modification
RD 087	16/3/2023	registre papier d'Angoulins	ANGOULINS/MER	Question N1 : L'élévation du niveau de la mer est-elle prise en compte sur Angoulins ? Question N2 : Diminuer la densité des constructions	densification	Question N1 : La question de la résilience du territoire sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUI.cf remarque précédente. cf remarque n°RD087. Question N2 : Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements.	pas de modification
RD 088	16/3/2023	registre papier d'Angoulins	ANGOULINS/MER	Même remarques que l'observation 87	densification	Question N1 : La question de la résilience du territoire sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUI. cf remarque n°RD087. Question N2 : Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements.	pas de modification
RD 089	17/3/2023	boîte mail	MARSILLY	Conteste le classement en quereux de la parcelle AB149 à Marsilly qui l'empêche de construire son extension.	Hors objet de la modification	Il s'agit bien d'un quereux car il en a les caractéristiques : un espace privé organisé autour de deux anciens puits et partagés entre plusieurs résidents. Ce quereux était déjà repéré dans le PLU de Marsilly de 2005. Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle. Il n'est pas possible de retirer une protection patrimoniale dans une procédure de modification du PLUI. Seulement dans une procédure de révision.	pas de modification
RD 090	18/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Lors de l'enquête publique de juin 2019 concernant le PLUI, les habitants du quartier Beauregard coté boulevard Sautel s'étaient amplement exprimés sur la hauteur des bâtiments du boulevard. Malgré cette forte mobilisation, la zone (rue Edgard Quinet -Speedy) est toujours classée en UU5+ !!! Aucune modifications n'a été faites... Rien n'a été pris en compte !!!..... La hauteur des bâtiments fait toujours débat et reste préjudiciable aux habitants des résidences environnantes...ne prévoir que du R+2 le long du boulevard et R+1 coté Beauregard pour limiter la création de vis à vis et la projection d'ombres dommageables. A prendre en compte impérativement pour l'ilot TRACKMOTORS en cours d'élaboration !!	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification
RD 091	18/3/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	3ème modification demandée OAP La Falaise Esnandes A la lecture des observations : demande d'inclure la parcelle 125 dans l'OAP La Falaise ! terrain construit en 1996 bien avant le début de l'étude du PLU 2010 donc n'a pas lieu d'être. Idem pour le droit de passage qui par ailleurs serait insuffisant pour la sortie d'un lotissement, largeur insuffisante par endroits; le projet actuel prévoit 2 entrées de 8m de large et permet le désenclavement ,si les consorts Belin Bernard et Chartron refusent cette solution l'enclavement sera définitif. La demande de modification avec l'accord de Mr Geslin maire d'Esnandes " il y a une seule modification légère, nous souhaiterions désenclaver les jardins derrière (126 127 et 99)" ...donc de 20 maisons on passe à 15 et on accepte de faire 3 maisons en 1ère partie . Ma demande : les demandeurs propriétaires de la parcelle 96 acceptent donc l'OAP et ne s'opposent pas la création et au passage de la voie C en entier prévus pour la suite du lotissement tel que c'est sur le plan OAP-ES-02 La falaise et sera acté dans leur autorisation de construire comme cela a été fait en 2019 pour le hangar parcelle 103 . Pour Rappel Je suis propriétaire en indivision, d'une bande de 3 m le long du mur de pierre coté parcelle 99 (destinée à l'origine avec la parcelle 127 à faire une route sur le chemin de la roche) nous sommes prêts à nous entendre avec le lotisseur qui créera la dernière partie de ce lotissement pour son rattachement.	OAP habitat	Voir réponse apportée à l'observation RD 66.	modification de l'O
RD 092	18/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	- Limiter les hauteurs des bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. - Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons Rue du Moulin de la Mozay. - Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement ou fenêtres à l'horizontale sur les R+1) - Limiter l'impact de la projection d'ombres dommageables sur les maisons existantes. - - Limiter la densification du bâti dans cette zone. - Avoir une cohérence architecturale sur le Boulevard et un équilibre esthétique • Favoriser des îlots de verdure et de fraîcheur et la plantation d'arbres.	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 093	18/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Dans OAP CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, il est indiqué : " L'intimité et les apports solaires seront préservés autant que possible.....". De façon générale, il convient : - d'implanter le bâtiment en limite de parcelle afin de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs ; - de privilégier les implantations en mitoyenneté afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins et de réduire la surface de parois froides". Le respect de l'existant ne paraît pas garanti par ces dispositions ("autant que possible", "mitoyenneté"....etc). Or l'existant, lorsqu'il a été entretenu, et souvent rénové (isolation thermique et acoustique notamment) a contribué et contribue encore à la si (trop?) grande "attractivité" de notre ville de La Rochelle. Des distances suffisantes entre les nouvelles constructions et l'existant faciliteraient l'acceptation des rochelais au partage de leur territoire en maintenant une aération, de l'espace, de l'intimité, de la respiration entre ces espaces de plus en plus bétonnés.	densification	Cette observation est à l'encontre de l'orientation n°9 du PADD "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 " qui vise la densification et la production de logement en intensification. Ainsi la philosophie du PLUI oblige une implantation sur au moins une limite séparative pour densifier le tissu existant.	pas de modification
RD 094	18/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Le Dénivelé entre la rue Moulin de la Mozay et le Blvd Sautel est compris entre 2 et 3m. Si bien que toute construction nouvelle sur le Blvd Sautel se trouve rehaussée de l'équivalent d'1 étage (situé plein sud) par rapport aux riverains coté pair du Moulin de la Mozay.: un R+1 coté Sautel sera équivalent à R+2 pour les riverains, un R+2 sera perçu comme un R+3... Je souhaite donc que lors de l'étude du permis de construire des futures constructions sur le Blvd Sautel il soit tenu compte de ce phénomène et qu' un R+1 MAX. soit toléré (coté N des parcelles bordant le Blvd Sautel) en vis à vis des riverains installés depuis plus de 30 années rue du Moulin de la Mozay.	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification
RD 095	19/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	pour illustrer ma précédente contribution	boulevard Sautel	cette remarque n'appelle pas d'observation particulière	
RD 096	20/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	illustration de ma précédente observation	boulevard Sautel	cette remarque n'appelle pas d'observation particulière	
RD 097	19/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Nous complétons les observations déjà déposées auprès de l'enquêteur lors de la permanence du 9 mars 2023 à la mairie de La Rochelle. Nous contestons l'opportunité de la création d'un « emplacement réservé », pour la partie assise sur notre propriété, (er_lr_30) destiné à la création d'une voie réservée aux vélos permettant de rejoindre la rue du Moulin de la Mozay et le boulevard Sautel, au niveau de l'ilot Track Motor (voir annexe 1). Les motifs sont les suivants : 1. Il existe déjà une telle voie de communication : Une voie réservée aux vélos et mobilités douces est située à une trentaine de mètres plus à l'est dans la rue du Moulin de la Mozay et permet, soit de sortir vers le boulevard Sautel, soit de continuer en site propre vers la zone de Beaulieu (voir annexe 2). Si l'emplacement réservé est souhaité pour désenclaver la résidence voisine (Villa Héliante), seule la voie traversant vers Sautel serait nécessaire. 2. Les contraintes imposées aux propriétaires seraient disproportionnées : Le zonage de l'emplacement réservé montre qu'il impacte considérablement la parcelle sise 24, rue Moulin de la Mozay. Ce terrain se situe dans un angle fermé du lotissement et la maison a été implantée dans la continuité d'une ligne ouest-est, à la « rupture » formée par un virage à 90° de la rue. La façade est située face au pignon de la maison voisine (le N° 22). La construction d'une venelle, avec les murs de séparation viendrait limiter la luminosité et réduirait considérablement la visibilité « face au mur nouveau ». L'implantation de la venelle supprimerait la possibilité de l'accès des véhicules et leur stationnement, ce qui est contraire aux principes posés dans le PLUI, de permettre le stationnement de véhicules sur le domaine privé quand cela est possible. Or la densification de l'habitat, déjà en cours, rend de plus en plus difficile le stationnement sur le domaine public dans le quartier. Les aménagements nécessaires viendraient, en outre, artificialiser les sols concernés qui sont actuellement de pleine terre et obligeraient à abattre plusieurs arbres et haies, très développés, utiles au maintien de la biodiversité.	emplacement réservé quartier Sautel	Cette proposition de nouvel ER découle des attentes citoyennes exprimées lors de la concertation pour renforcer le maillage des liaisons douces inter-quartiers et des études menées sur le secteur mutable en front de boulevard dit de "track motors". L'enjeu est de permettre de créer une traversée supplémentaire entre le boulevard et les quartiers pavillonnaires voisins. La localisation proposée est pertinente car elle renforcera les continuités de déplacements doux dans l'axe de voies structurantes à savoir les rues des Géraniums, au sud et de l'Artillerie au Nord Ouest. L'ER ne pourra être mis en oeuvre qu'à l'occasion d'une mutation/vente de la parcelle du requérant. Il n'y a pas d'intention d'expropriation et donc pas de risque ou de conflit au regard de l'usage actuelle de la parcelle. Des autorisations d'urbanisme pourront toujours être délivrées en dehors de l'emprise de l'ER.	pas de modification
RD 098	15/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Objet: Demande d'évolution du zonage de La commune de LA JARRIE sur le secteur de Puyvineux. A l'attention de Madame la présidente de la Commission d'enquête Chargée de l'enquête publique unique portant sur la modification n°1 du PLUI. Madame, Notre demande concerne deux parcelles: AB n°82 située chemin de L' Abbaye et AB n°113, située chemin d'Aigrefeuille (D204). Ces terrains sont actuellement exploités par ma famille. Anciennement ces terrains étaient en zone constructible avant le remaniement du PLUI, depuis ces deux terrains sont en zone A. Les changements opérés ont été réalisés sans nous tenir informé. Vos services mon avisé depuis, que votre mode de communication se limite par un affichage en mairie et sur les sites Internet des communes, comment voulez-vous que des personnes âgées puissent en être informée? Notre requête s'appuie également sur le fait que l'exploitation de ces terrains devient de plus en plus difficile avec les habitants riverains (mécontentement allant parfois aux insultes). Ils s'opposent régulièrement à l'activité agricole malgré le respect des distances réglementaires des habitations. Pour ces raisons, ma famille et moi-même, nous vous sollicitons à l'occasion d'une procédure de révision du PLUI pour faire évoluer le zonage des 2 parcelles AB n°82 et 113 en zone constructible à long terme dans le PLUI. Dans l'attente, merci d'avance pour votre retour.	Hors objet de la modification	cette remarque n'appelle pas de réponse dans le cadre de la modification du PLUI en cours.	pas de modification
RD 099	17/03/2023	registre dématérialisé	CHATELAILLON-PLAGE	Objet : Parc aquatique de Chateilaillon Bonjour, Après avoir amené mes ados à la piscine/parc aquatique de Chateilaillon, je me permets un retour sur la vétusté du lieu et notamment des équipements. Il semble que les marches de l'escalier du toboggan intérieur sont à vérifier/revisser les boulons. Sécurité non négligeable. Un jacuzzi hors service depuis pas mal de temps laissé en l'état, sale. Le seul jacuzzi en fonction n'est pas utilisable en tant que tel puisque l'eau y est si froide qu'il n'est pas possible de pouvoir y rester et encore moins de pouvoir se détendre comme le prévoit son utilité première. Bien cordialement	Hors objet de la modification	cette remarque n'appelle pas de réponse dans le cadre de la modification du PLUI en cours.	pas de modification
RD 100	20/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-XANDRE	La Sarl Les Enfourneaux a une activité commerciale en commercialisant principalement la production la Scea Les Enfourneaux ; jusqu'à maintenant très spécialisés en persil circuit long et conventionnel. Elle est en zone agricole et ne peut pas évoluer en cas de besoin. Or avec la conversion de notre activité à l'agriculture biologique; nous observons que la Sarl Les Enfourneaux a sûrement un avenir dans la logistique des fruits et légumes biologiques locaux ; en distribuant les produits biologiques d'autres producteurs bio en complément des ses tournées de livraison. Demande: demander la reconnaissance et l'identification de la Sarl Les Enfourneaux qui a une activité commerciale qui travaille majoritairement dans la continuité de la Scea Les Enfourneaux: Objet de la demande est de reconnaître cette activité commerciale qui aura sûrement un besoin de développement pour contribuer par son activité à la mise en oeuvre d'une partie du PAT porté par la CDA de La Rochelle La Sarl a un besoin de développement: elle commercialise des produits sur place ; qui se fait aujourd'hui dans le bâtiment et elle aura besoin de s'agrandir en prolongement des bâtiments existants, situés lieu dit fief de l'Enfourneau 17138 Saint-Xandre - parcelles ZL89 et ZL 91 Aujourd'hui la Scea loue une partie des bâtiments à la Sarl	constructibilité en zone agricole	Ce projet est en effet en cohérence avec le Projet Alimentaire Territoire. Néanmoins, les activités commerciales ne sont pas autorisées en zone agricole par le code de l'urbanisme, même pour la vente de produits de la ferme (exceptée vente directe par le producteur). Pour tenir compte de ces contraintes réglementaires, la collectivité préconise d'installer l'activité logistique et commerciale visée dans un secteur dédié à cela : une zone d'activité. Le pétitionnaire pourra également demander la création d'un STECAL, qui devra faire l'objet d'une validation de la CDPENAF dans le cadre d'une révision du PLUI.	pas de modification
RD 101	20/3/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	Les parcelles suivants sont en zone humides : AA 237 (camping municipal) - parcelles situés le long de la rue du moulin. Ces zones humide identifiées par le PLUI n'ont pas été caractérisée par une analyse pédologique et floristique. Ma demande : mener des inventaires floristiques et pédologiques afin de déterminer précisément la surface de la zone humide pour ces parcelles.	Hors objet de la modification	un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire du PLUI sauf dans les secteurs appartenant à des ASA ou situés dans des périmètres de réserve naturelle ou de parc, comme celui du parc du marais poitevin dans lequel se trouve le camping. Une mise à jour des inventaires ne fait pas partie des sujets de la modification du PLUI en cours et relève d'une révision du PLUI avec validation par la CLE du SAGE local.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 102	20/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Remarques concernant le REGLEMENT ECRIT 5.1 : Dans le cadre du projet de reconstruction de la maison d'accueil spécialisée (MAS), nous souhaiterions qu'une dérogation puisse être prononcée concernant les normes de stationnement vélos (B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON-MOTORISÉS / page 35) applicables à la destination* Habitation* et applicables à la sous-destination* équipements d'intérêt collectif. Nous considérons que les règles énoncées ne sont pas adaptées au projet de reconstruction de la MAS destinée à héberger 50 personnes présentant une situation complexe de handicap : pour la plupart polyhandicapées, ou atteintes d'une déficience mentale profonde associée à des déficiences motrices, sensorielles ou somatiques. Pour répondre aux besoins des professionnels qui travailleront au sein de la future MAS, le projet architectural prévoit une quinzaine de places.	règlement	la collectivité confirme que la règle de stationnement n'est pas adaptée pour ce type de programme, une évolution a donc été proposée.	modification du règlement
RD 103	20/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Hôpital de La Rochelle méritait à lui seul une OAP. Faute d'en avoir produit une, le projet de modification de l'OAP doit être invalidé soit décalé pour procurer une information citoyenne adéquate.	hopital	les études relatives à la relocalisation de l'hôpital sont en cours et ne permettent pas à ce jour de proposer une OAP.	pas de modification
RD 104	21/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Dans le cadre de la modification du PLUI, j'ai formulé une demande de changement de zone urbaine pour simplifier les droits à construire de mon quartier (situé en UD2), et bénéficier des mêmes droits que nos voisins au Hameau des Frênes & la rue du Renclos (situés en UL2). Ma demande a été appuyée par une délibération du Conseil municipal : en effet, les élus communautaires auraient refusé ma demande au regard d'une exploitation déclarée en 2015 qui n'existe plus aujourd'hui et qui, même à l'époque, ne concernait qu'un élevage de bichons. Aucun risque donc pour la population. Un périmètre de réciprocité n'a pas de sens. Je vous remercie de bien vouloir réétudier ma demande s'il vous plaît. Cdt	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32	modification du zonage en UL2
RD 105	21/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Observations de l'association CAPRES-AUNIS OAP ÉCONOMIE DP-06 CORNE-NEUVE à Dompière-sur-Mer Sur le fond, le principe d'une zone tampon « mieux définie », d'une profondeur de 50 mètres et classée EBC, NF, NP, etc. CAPRES-AUNIS soutient les propositions du Logis St Léonard et souhaite que le maximum de précautions soient prises pour éviter les nuisances vis-à-vis des riverains. Notamment : en éloignant le plus possible les bâtiments, en classant la zone tampon en EBC, en modifiant la destination de la zone d'aménité. Concernant la zone d'aménités, il serait important de l'éloigner le plus possible des habitations du hameau (et du Logis en particulier), pour ne pas ajouter de nuisances supplémentaires comme la circulation des véhicules, ainsi que les bruits divers et variés. Cette zone d'aménités, serait plus utile et plus profitable à tous si elle servait d'exploitation maraîchère non polluante et non bruyante. Le Logis St- Léonard est un bâtiment qui présente un certain cachet, fréquenté par des touristes exigeants et cette maison d'hôte bénéficie d'un classement « haut de gamme ». Il est édifié sur le site historique de l'ancienne abbaye cistercienne Saint Léonard des Chaumes (Présence de Saint Vincent de Paul à titre de commende en 1610). Juste à côté sur la zone artisanale, on implante des bâtiments totalement hétéroclites, sans aucune recherche d'harmonie avec l'environnement existant, qu'il soit naturel ou immobilier. Les demandes du propriétaire du Logis St Léonard sont donc parfaitement justifiées afin que son site soit à l'abri des nuisances visuelles et sonores générées par l'extension de la zone d'activité de la Corne-Neuve et que son environnement de qualité soit définitivement préservé. NB : il est impératif que les aménagements dans le périmètre de protection soient réalisés le plus tôt possible afin de masquer les travaux y compris de voirie et entrepris en concertation avec les habitants du voisinage.	OAP économie	voir réponse RD46	modification de l'O. Corne Neuve
RD 106	21/3/2023	registre dématérialisé	CDA	OBSERVATIONS GÉNÉRALES de l'association CAPRES-AUNISAprès 3 ans d'application du PLUI, nous constatons une évolution des politiques stratégiques de l'Agglo et de nouvelles ambitions des nouvelles équipes municipales et communautaires qui font douter du respect des orientations fondamentales du SCOT et du PADD. Pourtant la hiérarchie juridique des documents d'urbanisme doit être respectée. Par conséquent, les documents d'urbanisme postérieurs, dont le PLUI et ses diverses suites avec la modification présente, ont l'obligation de respecter cette hiérarchie et doivent intégrer les orientations définies par le PADD ainsi que celles du PCAET. Or ; les éléments de la modification n°1 présentent tous sur le fond, une contradiction avec les orientations générales du PADD. C'est ce que nous relevons et exposons ci-après par quelques exemples dans le cadre de l'enquête publique en cours. EXEMPLE N°1 : LE CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE L'AGGLO CONSTAT : Dans les documents postérieurs au PADD aucun élément ne concrétise ce grand projet d'infrastructure. Ceci affecte la confiance de notre association CAPRES-AUNIS dans la démarche initiée par la CDA. EXEMPLE N°2 : NOUVEL HÔPITAL LA ROCHELLE CONSTAT : Là encore, CAPRES-AUNIS constate qu'aucun élément ne concrétise ce grand projet d'investissement alors qu'une partie du terrain du nouvel emplacement se situe en zone SPR (Site de Protection Remarquable ex-ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et nécessitera forcément des modifications de zonage ainsi qu'une étude d'évaluation environnementale demandée par la MRAe (23/09/2021) ? EXEMPLE N°3 : PCAET CONSTAT : CAPRES-AUNIS indique que les différentes OAP thématiques (Mobilité, Paysage, Construire, ...) auraient dû tenir compte de ces nouveaux moyens de produire de l'énergie sur le territoire de la CDA, du plan LRTZC (La Rochelle Territoire Zéro Carbone), etc. pour informer les citoyens des incidences et les inclure dans les textes du PLUI. EXEMPLE N°4 : ESPACE GARE LA ROCHELLE CONSTAT : cette densification à outrance engendre, entre autres, des problèmes de gestion des eaux pluviales perceptibles dans la demande de modification sur ce sujet. Les terrains sont en partie inondables ce qui complique la gestion globale de l'hydraulique : « risque de remontée fort à sub-affleurant » nécessitant « un suivi piézométrique » De plus, cette OAP initiale ne répondait pas à l'exigence du PADD sur « la mise en valeur et le développement de la qualité de vie » Alors, en quoi ce projet est-il cohérent, justifié et raisonnable ? CAPRES-AUNIS s'oppose donc à la modification projetée, non en ce qu'elle permettrait une meilleure gestion du pluvial, mais en ce qu'elle permettrait et faciliterait la réalisation d'un programme immobilier disproportionné dans un secteur inapproprié. EXEMPLE N°5 : DOMPIERRE-SUR-MER ENTRÉE DE VILLE Nos critiques portent notamment sur des points principaux : ✓ La contradiction d'une expatriation du supermarché en périphérie, non conforme à la préconisation de centralité des équipements commerciaux du PADD. ✓ Une OAP de circonstance totalement inadaptée pour la réutilisation d'un espace qui serait laissé vacant en centre bourg alors que le besoin exprimé est plutôt celui du maintien d'un supermarché sur ce site central et attractif. ✓ Par surcroît, nous nous interrogeons fortement sur cette exception dompiéroise en contradiction avec les orientations commerciales générales du PADD qui préconisent le renforcement de grands centres commerciaux déjà existants (Beaulieu, Angoulins, etc.). CONSTAT : CAPRES-AUNIS déplore que les élus engagés par des votes d'orientations générales (PADD) ne soient pas plus rigoureux dans le respect de ces obligations. EXEMPLE N°6 : PUILBOREAU ESAT TREUIL-MOULINIER CONSTAT : Cette réalisation, par l'ESAT, apparaît à l'évidence comme l'illustration des piliers voulus par la CDA à travers son projet PAT (Voir site PAT) pour construire son projet LRTZC. N'est-ce pas là la preuve de l'incohérence du transfert de l'hôpital envisagé sur un site trop exigu qui oblige à des sites satellites anéantissant les objectifs du PADD, du PCAET, du PAT, etc. et globalement du plan LRTZC ? EXEMPLE N°7 : ÉCOLE DES GRANDES RIVIÈRES À SAINTE SOULLE CONSTAT : Un changement de zone vers la zone UV1 signifierait l'abandon de la réponse aux besoins de la population ; ce changement ne pourrait intervenir qu'a posteriori à l'évaluation de ces besoins, en concertation avec la population. Aussi, du point de vue de CAPRES-AUNIS, un changement de zonage de UE en UV1 ne se justifie pas en l'état.	divers	1/le PLUI a été approuvé en décembre 2019 après avoir reçu un avis favorable des services de l'état, aucun des éléments soulevés ici n'ont été remis en cause par des contentieux. La présente modification ne fait que mettre en œuvre les orientations du territoire définies par le PADD, PADD qui n'a pas évolué depuis 2019. en ce qui concerne la hiérarchie des normes, la compatibilité avec les documents de portée supérieure a été démontrée dans le rapport de présentation du PLUI approuvé en 2019, que ce soit avec le SCOT, ou le PCET. Il n'existe pas encore de PCAET sur le territoire de l'agglomération, celui-ci est en cours d'élaboration. 2/Le contournement ferré nord évoqué, a bel et bien été traduit dans le PADD, le faisceau indicatif fourni par l'Etat dans son rapport de connaissance y est reporté. ainsi l'ensemble du faisceau a été traduit par des zonages adaptés, notamment des zonages A, qui empêchent toute construction. on rappelle que cette interrogation est hors sujet par rapport au contenu de la présente modification. 3/ En ce qui concerne l'hôpital, comme cela est indiqué par l'association, les éléments relatifs au SPR dépendent de ces documents qui n'est pas le PLUI. Cette remarque est hors sujet. le PLUI est déjà compatible avec le PCET qui a mis en œuvre les règles nécessaires pour réussir les objectifs définis soit par le PCET soit par LRTZC. le PCAET est en cours d'élaboration. 4/La présente modification n'a pas pour but de modifier l'OAP Espace gare, les études sont toujours en cours, il n'est pas pertinent à ce stade de modifier cette OAP. 5/Le projet de déplacement du supermarché est encadré par la combinaison de l'existence d'un périmètre de mixité fonctionnelle de centralité de périphérie et de la règle qui s'applique en zone 1AUX. Ces dispositions ont été justifiées dans le rapport de présentation et notamment au regard du PADD du PLUI approuvé en 2019. Aujourd'hui, via la présente modification, le développement de ce projet est encadré par une OAP rendue nécessaire par le déclassement d'une zone 2AU eu 1AU. Ce sont cette OAP et le zonage modifié qui font l'objet de la modification du PLUI. sur l'opportunité de déplacer le supermarché, voir la réponse suivante ligne 102.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification de do
RD 107	21/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	<p>Observations de l'association CAPRES-AUNIS concernant deux OAP de Dompiere-sur-Mer I) OAP DP- 05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER » CAPRES-AUNIS considère qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise initialement et que le PLUi ne respecte pas les prescriptions du PADD. Cette modification du projet n'a fait l'objet d'aucune concertation, information ou communication de la part de la commune ou de la CDA. CAPRES-AUNIS constate un déficit patent d'information du public et dénonce ces changements successifs qui « embrouillent » la vision immédiate et à terme du projet dit d'ENTRÉE DE VILLE. Le transfert-agrandissement de ce magasin U Express en périphérie du bourg va totalement à l'encontre du PADD, qui promeut le renforcement des centralités et de l'attractivité des centre bourgs, et qui veut limiter la consommation d'espaces agricoles cultivés. À l'heure où nous devons tous être attentifs à la sobriété énergétique, à une alimentation de proximité, et le plus possible en circuits courts, à la taille humaine de nos magasins de distribution, ... il est évident que la construction de grands supermarchés en périphérie, qui accroîtrait notre empreinte carbone globale et qui imperméabiliserait des surfaces actuellement naturelles et cultivées, n'est plus d'actualité car totalement déraisonnable mais aussi parce que ce type de grandes surfaces est de plus en plus délaissé par les consommateurs. Ce qui explique d'ailleurs les difficultés signalées plus haut par la CCI et le retour des grandes enseignes dans les centres-villes. (Voir art. Toute la franchise) Chacun sait que l'État n'est pas favorable à la création de surfaces commerciales nouvelles en périphérie de l'urbanisation. En février 2021, le Préfet actuel a refusé le déplacement de l'Intermarché de Matha (17) pour cette raison. Il aurait donc été logique que, suite à la consultation des PPA, l'État soit fidèle à sa position et refuse cette modification de zonage, d'autant plus que la Loi Climat et Résilience d'août 2021 l'y incite formellement. Le déplacement du magasin U Express en entrée de ville nécessitera fatalement une requalification de cette entrée de ville sur le plan paysager, aire des gens du voyage, préservation des habitations proches, sécurité routière et des déplacements, achat de foncier, etc. Donc, de très gros et coûteux travaux d'équipement et de VRD (Voiries-Raccordements-Divers). Dans les documents tout comme lors des réunions, la question du budget pris en compte par la collectivité n'est jamais indiquée. Le contribuable n'ayant pas à financer des chantiers privés et comme l'intégralité de cette OAP profitera à l'exploitant, CAPRES-AUNIS ne cautionne donc pas cet aménagement. Sur le plan paysager, il faut bien comprendre que l'implantation de ce supermarché U Express est prévue à l'ENTRÉE PRINCIPALE de la ville dont l'identité visuelle est façonnée par un panorama remarquable, que l'on découvre à très grande distance depuis la RN11. Or la commune souhaite et doit conserver son aspect rural, un environnement préservé et une qualité de cadre de vie. Un bâtiment à caractère commercial sera nécessairement visible depuis la RN 11 (enseigne, publicité, etc.) et deviendra une nouvelle composante de l'identité visuelle de l'entrée de ville. Sur le plan paysager et environnemental, ce projet est en contradiction avec les prescriptions du PADD et, à ce titre, doit être refusé par les élus et les services de la CDA. Pour les raisons indiquées ci-dessus, ainsi que toutes celles exprimées dans ses observations précédentes, CAPRES-AUNIS demande expressément que soit retirée cette proposition de modification de zonage, OAP DP-05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER » et de rendre à l'agriculture ces terrains précieux, aujourd'hui cultivés. II) OAP DP- 04 HABITAT « GALLAND-HIRONDELLE DOMPIERRE SUR MER » Aucune alternative ne semble avoir été étudiée par le magasin U Express pour maintenir son magasin en centre-ville sur cet emplacement parfaitement approprié à ce type d'activité ! Pourtant, d'évidence, le maintien d'un supermarché sur ce site central et attractif, lié aux autres commerces locaux dont le marché et à la proximité de services publics, permettrait de répondre aux prescriptions du PADD en matière de : « centralité, réduction des déplacements principalement alimentés par la périurbanisation, sobriété et développement durable, maîtrise de consommation foncière, réduction du développement urbain et du mitage sur la zone agricole, maîtrise de l'évolution des enveloppes urbaines, etc. » GESTION DES EAUX PLUVIALES : Le site présente un risque de remontée de nappe. Une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes Telle qu'elle apparaît sur le plan, une telle densification du bâti semble incompatible avec une bonne gestion de l'hydraulique. À tout le moins, un rééquilibrage entre les parties artificialisées ou non est indispensable pour améliorer l'infiltration sur la parcelle et pour prévenir le risque lié de remontée de nappe. Il manque au dossier une étude alternative objective, proposant le maintien d'un supermarché alimentaire dans une conception adaptée aux nouvelles exigences des commerces actuels et futurs, assorti d'un parking végétalisé, qui corresponde aux besoins réels de l'activité commerciale laquelle doit représenter l'essentiel du projet d'urbanisation.</p> <p>CAPRES-AUNIS confirme sa position critique constante sur ces deux OAP de Dompiere sur Mer qui sont liées, principalement parce qu'elles ne sont pas cohérentes avec les impératifs du PADD.</p>	divers	<p>1/ OAP-DP-05 - Entrée de Ville : la commune de Dompiere a fait réaliser une étude commerciale à la CCI. Cette étude conclue que l'actuel U Express a besoin de développer un supermarché pour lui permettre d'être aux standards actuels, et que le site actuel n'est pas calibré pour permettre ce développement. Cette étude s'est basée sur une concertation locale menée par la CCI auprès des habitants et des commerçants, via des enquêtes de terrain et un questionnaire, la majorité des avis exprimés montre l'accueil favorable à ce projet de déplacement à condition de maintenir une activité commerciale sur le site actuel. L'étude conclue néanmoins que le site actuel représente une opportunité à saisir pour accompagner la dynamique commerciale actuelle de la commune. Elle fait état de l'absence de site dans l'enveloppe urbaine de la commune pour permettre l'installation d'un supermarché, expliqué par les coupures d'urbanisation créées par les nombreux programmes immobiliers résidentiels. L'étude de la CCI propose plusieurs scénarios d'implantation du supermarché en extension de l'urbanisation. Au regard des points forts et faibles de chaque site, la commune a choisi une implantation sur l'entrée de ville accompagnée d'un développement d'un quartier mixte (habitat, commerce, équipements) au coeur du quel se trouverait à terme des développements le supermarché. La commune a ainsi fait réaliser une étude de programmation pour le développement de ce futur quartier. La modification du PLUi s'est appuyée sur cette étude pour ouvrir, dans un premier temps les espaces nécessaires au développement du supermarché, le développement des quartiers d'habitation étant envisagé à plus long terme.</p> <p>2/ OAP-DP-04 - Galland-Hirondelle : C'est précédemment l'étude CCI qui conclue que le site actuel n'est pas adapté pour le développement du U Express. L'OAP à dominante d'habitat qui existe dans le PLUi en vigueur n'a pas été modifiée car cela nécessiterait de nouvelles études menées avec l'équipe municipale. cela serait à envisager dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>	modification de l'Entrée de ville
RD 108	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>Bonjour, Veuillez trouver en pièce jointe 2 OBSERVATIONS de l'association CAPRES-AUNIS concernant Puilboreau</p> <p>1/ BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES OAP-PB-07 Le terrain de Beaugard, n'est manifestement pas adapté pour y construire des bâtiments à usage de services destinés au nouvel hôpital. Il doit être définitivement classé en A (Agriculture) pour sanctuariser son utilisation en faveur de l'agriculture maraichère de proximité par les handicapés du Fief Moulinier. Il est évident que les citoyens n'ont pas disposé en temps utile, c'est à dire pendant la période dite de concertation, de toutes les informations concernant cette OAP. Ces terrains exploités actuellement par l'ESAT du Treuil-Moulinier sont ciblés en annexe d'un projet de transfert de l'hôpital St Louis de La Rochelle qui ne fait l'objet d'aucune documentation dédiée pour en comprendre les tenants et aboutissants. CAPRES-AUNIS, ajoute qu'en l'occurrence une artificialisation des sols de cette ampleur à cet endroit ne se justifie pas, d'autant que des réserves foncières existent pas ailleurs qui sont en principe dévolues dans le PLUi aux bâtiments annexes de l'hôpital. Zones 2AUE en haut de l'avenue Simone Veil. En conclusion CAPRES-AUNIS confirme son AVIS TOTALEMENT NÉGATIF à ce projet d'OAP BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES</p> <p>2/ BEAULIEU OUEST OAP-PB-03 Considérant que cette zone ne peut plus être prise en compte telle qu'elle le fut en 2019 du fait de la reconnaissance, par de nouvelles données scientifiques de sa patrimonialité environnementale et sociétale, de nouvelles réglementations nationales (loi climat et résilience), des effets désormais reconnus du changement climatique (notamment sur le bilan hydrologique, la faune et la flore), Nous proposons donc au pétitionnaire d'organiser, dans un avenir proche, une véritable concertation avec les riverains, les associations, etc. Celle-ci permettra, nous n'en doutons pas, sur cette nouvelle base apaisée, ménagée, de construire sur cette OAP paysage, un réel projet de développement durable, qui vaudra exemplarité et positivera l'image tant du site que des acteurs et décideurs. Quel intérêt d'urbaniser prioritairement la zone définie par cette OAP, très mal adaptée à beaucoup de point de vue, alors que Beaulieu dispose d'environ 12 hectares de réserve foncière disponible à proximité, sur des « hauteurs » où ne se posent pas, à priori de problèmes hydrologiques, environnementaux, etc., aussi cruciaux ?</p>	OAP économie	<p>1/ Cf réponse apportée l'observation n° 21</p> <p>2/ Cf réponse apportée à l'observation n° 76</p>	
RD 109	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, le Commune souhaiterait porter l'obligation réglementaire dans les nouveaux programmes de logements de 30% à 40% de logements locatifs sociaux (modification du tableau dans le règlement 5.1 page 48) mais également en sus 20 % de logements abordables. Cette demande permettrait de mieux répondre aux enjeux de notre Commune en matière de logements.</p>	logements sociaux	<p>Au vu des besoins en logements sociaux dans l'Agglo et notamment dans l'unité urbaine centrale, cette demande a été intégrée. Un secteur de mixité sociale n° 13 a été créé pour Puilboreau.</p>	modification du règlement écrit + d plan de mixité fonctionnelle et soc
RD 110	21/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-ROGATIE	<p>L'emplacement de l'espace d'usage collectif de l'OAP 02 de la commune de Saint-Rogatien ne me semble pas approprié car trop proche d'une voirie de grands passages, pour la sécurité des jeunes enfants appelés à fréquenter cet espace collectif équipé de jeux pour enfants, il conviendrait de le placer sur les espaces verts au centre de l'opération.</p>	OAP habitat	<p>Il existe deux espaces verts identifiés dans l'OAP, un au nord-est et l'autre au sud-est. Les deux étant bordés par un traitement de lisière, intégrant une piste cyclable, d'au moins 10m (cf coupe de principe). L'espace dédié aux enfants pourrait se trouver dans la partie sud à la connexion du quartier existant ce qui permettrait à plus d'enfants de profiter de cet espace de loisirs. Cependant cette demande pourra être regardée au moment de l'élaboration du projet en cohérence avec les préconisations de l'OAP.</p>	pas de modification
RD 111	21/3/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	<p>Je m'interroge sur la proposition faite de créer une zone ER de 10 mètres le long des maisons situées rue de la grenouillère et impasse de la Ripade à Bourgneuf. Quel est l'intérêt de réaliser ces travaux (importants donc coûteux) alors que de nombreux chemins de promenade existent déjà aux alentours et tellement peu fréquentés (grand marcheur, je peux l'affirmer). Laissez nos espaces de campagne tels qu'ils sont. Ne changez pas tout pour le 'plaisir' de changer.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	<p>La commune de Bourgneuf a souhaité créer un emplacement réservé sur le contour de son bourg, afin d'aménager une ceinture verte mettant à distance les habitations des parcelles agricoles. En cas d'acquisition (par la commune) des terrains concernés par ces emplacements réservés, la commune envisage de réaliser des plantations (et les entretenir).</p> <p>Dans le cadre de la médiation de projets entre riverains et agriculteurs pour faciliter le dialogue, la création de ceinture verte au niveau des franges urbaines a été évoquée. Il en ressort l'intérêt de développer des zones d'expérimentation pour développer ce type de projet et de la nécessité d'avoir une concertation en amont de leur installation. Le secteur de Bourgneuf se positionne ainsi comme une zone de test. Avant son application opérationnelle, une phase de concertation avec l'ensemble des acteurs concernés devra être organisée par la commune.</p> <p>Des ajustements de l'emplacement réservé ont été apportés postérieurement à l'enquête publique afin de sortir de l'emplacement réservé des accès existants à des parcelles agricoles. Par ailleurs, la destination de l'emplacement réservé a été modifiée. Elle devient : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg". La notion de liaisons douces a donc été supprimée. A noter également que les emplacements réservés ne sont pas des outils d'expropriation. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.</p>	modification de l'ER les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése
RD 112	21/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	<p>J'abonde aux propos de M. Rataud (observation n° 3) sur tous les points soulevés. En particulier la destruction de cet outil social (au profil de travailleurs handicapés) est inqualifiable. Les élus de la CDA ignorent-ils la notion de développement durable : notions d'économie, environnement et SOCIAL. Le territoire bas carbone ne relève-t-il que du slogan... électoraliste ?</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	<p>Cf. réponse apportée à l'observation n° 21</p>	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 113	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Je trouve que le projet de transformation de l'espace à proximité des jardins familiaux en terrain commercial est injuste pour la biodiversité, la faune, la flore, les jardiniers, les passants / automobilistes / cyclistes, la qualité de vie des Puilborains. Pour moi, cet espace est un poumon vert pour notre commune. Nous allons étouffer si cette transformation a lieu. Merci de ne rien transformer mais au contraire d'aider la nature à se développer.	OAP économie	Cf. réponse apportée à l'observation n°73	pas de modification
				<p>REMARQUE PRELIMINAIRE Tout d'abord, nous regrettons le délai, certes réglementaire mais trop court, laissé au public pour former son avis : une modification de PLUI, concernant 28 communes constituent une importante masse d'informations à analyser. Il ne nous a d'ailleurs pas été possible, dans le temps imparti d'effectuer une analyse circonstanciée de l'ensemble des modifications présentées. En conséquence, Monsieur le commissaire enquêteur, nous sollicitons une prolongation de l'enquête publique pour une durée de 30 jours en conformité avec l'article L123-9 modifiée du code de l'environnement.</p> <p>REMARQUES GENERALES Le Scot de 2011 après son adoption a suscité un ralentissement de la croissance de l'urbanisation (avec un point bas à 28 ha par an en 2019). Le PLUI de la CDA de la Rochelle a été adopté en 2019, s'appuyant sur les objectifs du Scot il tablait sur un rythme d'urbanisation de 40 ha par an, sur les 10 ans de l'horizon de programmation, ce qui constituait une remontée du rythme de l'urbanisation, restant cependant inférieur à la période antérieure à 2014. 430 hectares étaient prévus pour l'habitat, 251 hectares de zones immédiatement urbanisables ont été inscrites. Dans ce contexte la demande de modification du PLUI augmentant de 71 hectares urbanisable supplémentaires, 3 ans seulement après l'approbation du PLU, constitue une nouvelle accélération de l'urbanisation, contraire avec l'objectif tendanciel global du Zéro Artificialisation Nette issu de l'article 191 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. En effet, cette loi, comme le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine avec lequel le Plui de LA ROCHELLE doit être compatible, impose que le rythme d'artificialisation soit divisé par deux d'ici 2030. Elle pose en outre un principe général d'interdiction de création de nouveaux centres commerciaux qui entraîneraient une artificialisation des sols. La consommation d'espace urbanisable a été plus rapide que prévue. Nous notons l'absence d'avis de la Région Nouvelle Aquitaine en tant que personne publique associée, au regard de la compatibilité avec le SRADDET. Nous notons que la CDPNAF a donné un avis défavorable sur le point suivant :</p> <p>Quant à la MRAE, elle a effectué de nombreuses remarques sur ces choix d'urbanisation. Notamment : « La MRAE constate que ces chiffres montrent un dépassement significatif des objectifs en matière de construction de logements, mais que cette tendance mériterait d'être confirmée par une analyse suffisamment robuste pour justifier l'ouverture de nouvelles zones à construire. Compte-tenu de la saturation du territoire, la MRAE recommande d'évaluer sa capacité d'accueil maximale. ». L'évaluation de la capacité d'accueil du territoire rochelais devrait s'opérer notamment en application de la loi Littoral (article L.121-21 du code de l'urbanisme). Qu'il s'agisse des besoins pour l'habitat ou les activités économiques, elle demande au pétitionnaire de chercher des solutions pour « limiter les besoins fonciers ». Il y a manifestement une justification insuffisante de cette nouvelle consommation de foncier.</p> <p>Ici, comme ailleurs, la qualité des milieux naturels est menacée et doit constituer un objectif prioritaire pour la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité. Les solutions à déployer relèvent aussi des documents d'urbanisme qui peuvent saisir l'occasion d'une modification pour préserver la nature et le sol, les zones humides, la renaturation de la ville et des cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation, l'optimisation du stockage de la ressource en eau. Nous avons récemment eu connaissance de l'enquête publique sur le contrat territorial de l'eau, cependant des efforts manquent encore pour la renaturation du cours amont des ruisseaux de l'agglomération, pour lesquels aucune emprise n'est prévue. Cela concernerait a minimum le Lafond, le Varaize et le chenaud. Le SDAGE Loire-Bretagne invite à la création d'un SAGE La Rochelle-Ré. Où en est-on ?</p> <p>UNE POLITIQUE D'URBANISATION « A LA DEMANDE » ? Nous voyons aussi de la précipitation dans les choix de la CDA, une politique d'urbanisation « à la demande » qui n'est pas compatible avec la multiplication des contraintes environnementales et structurelles. Comme la MRAE le note, ni le PCAET, ni le PLH ne sont pris en compte, ils le seront lors d'une prochaine révision. Etait-ce si urgent de modifier ? La DDTM ainsi que la MRAE, s'inquiètent sur la capacité des systèmes de traitement des eaux usées à suivre le rythme de l'urbanisation. Nous espérons qu'il sera tenu compte de la préconisation de la MRAE : « La MRAE note que les travaux concernant les STEP de Port-neuf et de Saint-Christophe en situation de saturation ne sont prévus qu'à l'horizon 2032 et s'interroge sur la capacité des systèmes épuratoires à accompagner le développement urbain dans l'échéance du Plui en vigueur. Elle recommande de ne pas prévoir d'accueil supplémentaire avant la réalisation des travaux capacitaires prévus sur les stations d'épuration saturées. ». L'assainissement n'est pas la seule limitation. LA PENURIE EN EAU POTABLE EST DESORMAIS POSSIBLE Contrairement à ce qui était indiqué dans le PLUI 2019, l'alimentation en eau potable n'est plus garantie de manière continue, du fait de : - La fermeture du captage de Cassemortier, pollué (on se demande comment le captage de Varaize qui puise vraisemblablement dans la même nappe, ne l'est pas encore). - La prise de conscience de risques sur l'approvisionnement depuis la Charente (baisse de débit du fleuve, risque de bouchon vaseux) La sécheresse de 2022 nous a menés au bord de la rupture en approvisionnement en eau potable, situation inimaginable en 2019, le PLUI clamait une situation largement excédentaire. Et cette situation n'est pas spécifique à notre agglomération, elle concerne les bassins hydrographiques régionaux, nous pourrions donc avoir à partager la pénurie présente dans des secteurs plus en amont des bassins hydrographiques. Ajoutons que les pénuries d'eau adviennent en période estivale, tandis que la population de l'agglomération connaît des pics pouvant atteindre au minimum 306 000 personnes en juillet et août (source : diagnostic du PLUI 2019).</p> <p>En conséquence, N'aurait-il pas fallu, quitte à toucher au PLUI, s'interroger plutôt sur la capacité de notre agglomération à soutenir ce modèle de croissance fondé sur une hypothèse de 1400 habitants supplémentaires par an, essentiellement par apport externe à l'agglomération ?</p> <p>RISQUE INONDATION ACCRU Nous devrions prendre en considération les déclarations du ministre Béchu sur la probabilité d'un changement climatique à 4 degrés, ce qui implique une augmentation accrue du niveau des océans qui n'était pas envisagée lors de la validation du PLUI et qui semblait une éventualité lointaine lors de l'approbation du PPRL (pas avant 2100 ?). Par prudence nous devrions en tenir compte dans le plui et éviter d'ouvrir à l'urbanisation des zones qui pourraient en subir des conséquences directes (zones devenant potentiellement inondable) ou indirectes (dépendants d'infrastructures compromises à terme). Plus particulièrement, le maintien de certaines dispositions de l'OAP OAP-LR-07 évoquant la résilience au risque de submersion marine constitue un pari ambigu et déraisonnable à nos yeux sur l'avenir. Dans le même ordre d'idée, la Station d'assainissement de Port Neuf est située dans une zone déjà identifiée comme inondable. Quelle serait sa « résilience » (pour user de la terminologie à la mode) face à une hypothèse de submersion marine en relation avec la probabilité d'un changement climatique à 4 degrés ? En résumé, oui, il faut s'interroger sur l'adaptation du PLUI mais certainement pas dans la précipitation, pour faire de l'urbanisation « à la demande », plutôt pour réduire la voilure et prendre en compte des hypothèses plus défavorables.</p> <p>REMARQUES SUPPLEMENTAIRES - Nous demandons une meilleure lisibilité de mesures d'évitement et de compensation. En l'état on ne peut conclure qu'à leur absence et à l'absence concomitante d'intentions des pétitionnaires sur la question, en dépit d'une prose très riche sur les questions d'environnement. Il faudrait intégrer dans le PLUI, dans l'inventaire des éléments de paysage, les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les haies à la fois pour les remettre aux normes et pour la prendre en considération.</p>			



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 114	21/3/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>- Il faudrait intégrer dans le PLUI, dans l'inventaire des éléments de paysage, les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les haies à la fois pour les connaître, pour les protéger et pour les prendre en considération dans la création de continuités écologiques. Dans un contexte de chute critique de la biodiversité et de réchauffement climatique, il est nécessaire d'utiliser tous les leviers réglementaires pour inverser la tendance. La MRAE fait également une remarque en ce sens et note que des haies et des boisements présentant un intérêt ne font pas l'objet de protection spécifique, ce qui devrait être corrigé. La MRAE estime que ces habitats naturels intéressants (haies bocagères, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements) devraient être intégrés dans les OAP et ajoutés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour les préserver.</p> <p>- Dans le même ordre d'idée il faut prévoir des zones réservées sur les bords de route en vue de création d'alignements d'arbres et de haies (Indépendamment du Plui, Nous préconisons d'adopter un plan « arbre hors forêt » pour réinscrire dans l'espace public et dans l'espace agricole ces éléments paysagers et supports de biodiversité).</p> <p>- Ainsi que le remarque la MRAE, il n'y a aucune raison de ne pas ajouter les toitures de zones économiques dans la démarche de solarisation. Ce manquement est une erreur économique et énergétique (notamment dans une perspective LRTZC) puisque la rentabilité de ces dispositifs et l'avantage énergétique est supérieure à celle des toitures de particuliers (économies d'échelle, surfaces plus importantes). D'une manière plus générale, On ne prend pas suffisamment en compte la place des énergies renouvelables dans le paysage local tant en terme de réglementation urbaine, qu'en terme d'incitation, alors même que l'agglomération expose un projet ambitieux de « Territoire zéro carbone ». le cas du éolien ne fait l'objet d'aucune remarque spécifique dans le Règlement écrit alors même qu'on sait que ce type d'équipement pose aujourd'hui des difficultés d'acceptation par le public.</p> <p>- Le maintien des éléments paysagers contribue à la mise en œuvre de la stratégie régionale de la biodiversité et, surtout, protège la ville contre les îlots de chaleur, dans un contexte de réchauffement climatique. En urbanisant à outrance, l'agglomération de La Rochelle est en train de "tuer la poule aux œufs d'or" et de dégrader les conditions de vie dans la ville. Clea vaut particulièrement pour OAP-LR-07 (voir plus loin)</p> <p>REMARQUES PAR OAP OAP DANTON - OAP-LR-09 Cette OAP de 1,3 ha est nouvelle. Elle vise à convertir une zone d'activité économique en zone d'habitat (80-90 logements). Si, en soi, le projet de construction est compatible avec les attentes actuelles (densification, prise en compte des déplacements, effort de végétalisation, proximité des services), on ne comprend pas la logique économique : les lieux sont très utilisés par dix à vingt établissements, le stationnement des véhicules est même difficile. Les bâtiments semblent plutôt en bon état : on va devoir détruire un ensemble de locaux commerciaux encore viables qui auraient pu durer encore longtemps. Que va-t-on faire des entreprises sur place ? Iron-elles grossir le lot des 85 demandes d'emplacements commerciaux non satisfaites dont il est fait état pour justifier la croissance urbaine ? Faudra-t-il indemniser ces entreprises, avec de l'argent public, pour la perte d'activité ? Enfin la destruction avant terme de bâtiments viables dégrade le bilan carbone d'une telle opération. Nous espérons l'annulation de cette OAP.</p> <p>OAP ESPACE GARE - OAP-LR-07 Cette OAP de 21 hectares et 1100 logements, a été créée par le PLUI de 2019, la modification porte sur la gestion des eaux pluviales. On ne peut que déplorer les conséquences néfastes de ce projet, notamment le risque de destruction de zones arborées matures, en cœur de Ville, en contradiction avec toutes les préconisations. On aurait aimé lire explicitement que les espaces arborés existants seraient préservés. L'ajout de 1100 logements, donc environ 2000 habitants, sur un secteur où la circulation est déjà contrainte est aussi un sujet d'inquiétude. Cerise sur le gâteau, « Ponctuellement, quelques bâtiments sont plus hauts, avec des possibilités de R+8 à R+10 maximum, pour entrer en résonance avec le grand territoire : les émer-gences de la place du musée maritime saluent le beffroi de la gare, le phare Saint-Nicolas, les tours du vieux port ». Il ne manque que des points d'exclamation. Mais qu'on se rassure : « La localisation exacte de ces émergences n'est à ce jour pas connue ». Il ne reste plus qu'à prier pour que cette démesure architecturale et altimétrique, surgie d'une autre époque, en pleine visibilité des quartiers historiques de la ville, trouve d'elle-même des limites plus raisonnables. On est un peu surpris par un « point de détail » : « Le secteur d'OAP est partiellement soumis au risque de submersion. Le PPRL s'y applique. (...) Intégrer dans le parti d'aménagement et la conception des futurs bâtiments les mesures de réduction de vulnérabilité et de résilience du quartier». Nous comprenons que les futurs habitants auront parfois les pieds dans l'eau mais que les bâtiments les supporteront. Nous proposons un nom pour ce nouveau quartier : Les Carrelets ! Pour ce qui concerne la circulation, dans le cadre d'un projet de cette ampleur à cet endroit, on aurait aimé apprendre la réhabilitation du pont de Tasdon, fortement dégradé. Ne serait-il pas opportun que les travaux de réfection aient lieu avant l'installation de quelques 2000 habitants supplémentaires ? Il nous semble essentiel de revoir cette Oap dans ses fondements, en évitant l'urbanisation sur des zones à risque ou sur des zones qui se trouveraient privées d'un accès aux services courants du fait de submersion marine, en évitant la destruction d'espaces arborés, en s'abstenant du gigantisme. OAP PUILBOREAU - BEAULIEU OUEST – OAP-PB-03 Cette OAP, déjà présente dans le PLUI adopté en 2019 n'est modifiée qu'au titre du traitement des eaux pluviales. Néanmoins l'Oap appelle plusieurs remarques : - Située à cet endroit, la zone concernée peut sembler en déshérence, « en friche ». La faible présence anthropique a permis une renaturation spontanée et le développement de la biodiversité, favorisée sans doute par la présence de l'eau (bassins de rétention et fossé). - Le SCOT 2011 fait clairement figurer une trame verte empruntant la surface de l'Oap (cf la carte page 291 du fichier « Schéma de Cohérence Territoriale - Agglomération de La Rochelle.pdf »). - Ci-après un focus commenté sur cette carte : - L'implantation de cette OAP est manifestement incompatible avec les intentions du SCOT - Par ailleurs, il est rapporté dans le rapport environnemental, page 24, la présence d'une station de flore d'intérêt patrimonial pour les espèces protégées « azuré du serpolet » et « odontite de Jaubert ». Nous ne voyons pas quelles mesures d'évitement ou de compensation (absente par ailleurs dans le dossier en dépit des obligations réglementaires issues de l'article L.122-4 du code de l'environnement notamment) pourraient préserver ces espèces sans conserver en l'état les biotopes en question. Nous rappelons au passage que sur Bongraine déjà l'azuré du serpolet fait l'objet de mesures d'évitement dans l'avenir seul nous dira si elles sont efficaces. Pour cette espèce protégée, on ne peut que constater la régression continue de ses aires d'implantation en Charente Maritime, en conséquence de l'urbanisation.</p> <p>Mais venons-en au traitement des eaux pluviales. Le traitement de l'existant est expédié en une phrase « Un déplacement des ouvrages des eaux pluviales exis-tants est à prévoir dans l'emprise de l'OAP. » Ce que nous avons constaté sur place : la zone en question est un paysage assez tourmenté : du plus haut au plus bas il y a probablement près de 10 mètres de dénivelé. Au plus haut, On a un grand bassin muni d'un liner qui semble recevoir les eaux pluviales de la zone économique de Beaulieu. Un second bassin sans liner, plus petit, est Géré par la DIR (Direction interdépartementale des routes Atlantique. Atténante, mais Hors de l'OAP OAP-PB-03, une grande dépression (ancienne carrière, il s'agit du bassin nommé « Puilboreau CD9 ») longe la rocade, Il se termine sur un raccordement au réseau pluviale assez complexe, comportant 1 exutoire en point bas, muni d'une pompe de relevage et 2 exutoires de « trop-pleins ». Ces différents réservoirs sont profonds, plusieurs mètres. Un réseau de canalisations souterraines de grande tailles (diamètre 200 cm au moins, en entrées de bassins) est identifiable par la présence de plusieurs regards. Rappelons succinctement l'histoire qui conduit à cette installation : - années 70 : aménagement du bassin Puilboreau CD9 (ancienne carrière), qui est relié au champ de mars en une canalisation qui descend dans les Parcs pour se jeter en mer, derrière la concurrence. - Années 80, le "fossé de Baillac (qui passe entre les jardins actuels et la zone de l'OAP-PB-03) est dévié vers le bassin Puilboreau CD9, qui est agrandi. Ce grand bassin participe encore aux inondations récurrentes du rond-point de la descenderie. - Années 90, des bassins en amont sont réalisés, ce qui régule le fossé de Baillac et ralentit le remplissage du grand bassin de Puilboreau CD9. - Années 2000, création par la CDA de Beaulieu 2, dont une partie des eaux pluviales doit être dirigée vers le grand bassin de Puilboreau CD9. La loi sur l'eau impose un bassin de rétention avant rejet au milieu. La CDA construit ce bassin, qu'elle étanchéifie et clôture. Dans le même temps, l'Etat crée l'échangeur d'accès à Beaulieu 2, dont les eaux pluviales du point bas sont dirigées vers un bassin dédié qui se rejette aussi dans le grand bassin Puilboreau CD9. La CDA et l'Etat sont responsables de leurs bassins respectifs, aptes à circonscrire d'éventuelles pollutions accidentelles. - Années 2010, La CDA installe une pompe supplémentaire pour accélérer la vidange du bassin Puilboreau CD9, si besoin. Ces 3 bassins jouent leur rôle pour lutter contre les inondations et préserver la qualité des eaux. Compte tenu des canalisations sous-jacentes de cet ensemble, il semble impossible d'insérer sur le site un bâti sans excavations importantes et surtout sans modifier profondément la collecte et la rétention des eaux pluviales. Il nous apparaît hasardeux d'expédier ainsi « en quelques mots », 50 ans d'aménagement public et de travail empirique au profit d'une nouvelle zone commerciale. Il est étonnant qu'aucune indication dans le PLUI ne décrive l'existant et ce qu'il advient pour rendre la zone constructible sans ruiner la gestion des eaux pluviales de Beaulieu et quel pourrait être l'impact sur le bassin CD9 longeant la rocade, ni la trace de l'accord du gestionnaire des réservoirs. Compte tenu de l'importance (volume et complexité) des ouvrages, de leur impact sur des tiers (zone d'activité de Beaulieu, gestionnaire du réseau routier), de l'impact sur le réseau pluviale de la Rochelle (risque d'engorgement), il n'est pas raisonnable de se contenter de dire « Un déplacement des ouvrages des eaux pluviales exis-tants est à prévoir dans l'emprise de l'OAP. », Il faut au minimum solliciter les parties concernées, décrire la faisabilité technique pour effectivement déplacer ces installations et où les réimplanter. Hors le descriptif de l'emprise du projet ne représente même pas ou seront situées les ouvrages des eaux pluviales de substitution. Manifestement, on ne sait que faire et on a remis à plus tard la question de la simple faisabilité. Rien n'indique que la Direction interdépartementale des routes Atlantique ait été consultée bien qu'elle semble partie prenante. En l'état, d'un point de vue formel et technique, la modification présentée au titre de l'OAP OAP-PB-03 nous semble irrecevable. et l'Oap non viable.</p> <p>Nous demandons l'abandon de cet OAP.</p> <p>OAP SAINT-XANDRE – L'ARDILLERE – OAP-SX-03 Cette OAP de 5 hectares et 110 logements, a été créée par le PLUI de 2019, la modification ne porte que sur des précisions d'aménagement. Curieusement ni la version initiale de 2019, ni la nouvelle version ne font état d'une zone boisée située sur la rue des vendanges (visible sur Google Map), qui sera détruite :</p> <p>La lecture de l'aménagement laisse penser qu'on ajoute des espaces paysagers alors que manifestement le bilan est probablement défavorable. Nous demandons que le descriptif de l'aménagement prenne en compte la suppression de la zone boisée et si besoin, expose les mesures de compensation. Pour rappel, en application de l'article L.122-4 du code de l'environnement, la séquence « éviter, réduire, compenser » s'applique à tous les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale.</p> <p>OAP PUILBOREAU - BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES OAP-PB-07</p>	divers	<p>* la modification en cours ne fait que dérouler ce que le PLUI approuvé en 2019 permet. la loi climat et resilience est intervenue apres approbation du PLUI. en effet, une fois que le SRADDET en cours d'evolution pour appliquer la loi climat, sera approuvé, puis le SCOT à l'horizon 2024, ainsi que le PLH et le PCAET auront été approuvés, le PLUI pourra faire l'objet d'une revision qui permettra de decliner la strategie en terme de ZAN. Cela n'empêche pas que la consommation allouée au territoire entre 2021 et 2031 devra être reduite de moitié comme la loi l'impose. * l'alimentation en eau potable en principalement issue de la Charente et pour l'instant, il n'y a pas de pénurie annoncée. Néanmoins, il s'agit d'une ressource à protéger. C'est pourquoi il est envisagé d'améliorer le travail sur la capacité d'accueil du territoire dans la prochaine révision du PLUI. * Par ailleurs un PTGE est en cours de production, une fois produit il permettra une mise à jour des données et permettra de compléter l'analyse de la capacité d'accueil du territoire qui est disponible dans le rapport de presentation du PLUI approuvé en 2019. La presente evolution s'appuyant sur ce document, il n'était pas nécessaire de mettre à jour cette demonstration dans le cadre de cette modification. * le risque de submersion est encadré par les PPRL avec des cotes de référence à Xynthia +20 et +60. Un PAPI d'intention sur le risque d'inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau est en cours. Il sera intégré ultérieurement au PLUI. * sur espace gare : voir reponse apportée à l'observation n° 106. * sur l'OAP-PB-03 : une étude hydraulique complète a été réalisée sur ce site pour étudier le déplacement éventuel de ces bassins pluviaux et ainsi libérer le foncier pour un projet. Les bassins pluviaux récupèrent de l'eau en provenance de Beaulieu Ouest et de la rocade mais aucunement les eaux pluviales du site. L'OAP a été supprimée. * sur treuil moulinier, cf réponse apportée à l'observation n° 21 * sur hospital, se reporter aux reponses deja formulées n° 137 * sur l'ardillère : l'évaluation environnementale a bien identifié un enjeu moyen pour la faune mais comme le parti d'aménagement prévoit de généreux espaces de nature à créer autour de la coulée verte existante ainsi que le maintien d'une partie de l'existant, les impacts du projet sont considérés comme faible. Néanmoins, l'OAP précise désormais qu'il faudrait préserver les arbres de grand développement dans la mesure du possible. * concernant la prise en compte du PLH dans cette modification, celle ci n'était pas possible dans le cadre du calendrier prévu, d'une part parce que le PLH n'a été approuvé qu'en fin d'année et d'autre part parce qu'il annonce une augmentation de la production de logement qui impliquait une evolution du PADD ce qui n'est pas permis dans le cadre d'une modification. le PLH bien que modifié fin 2022 va être revisé à l'horizon 2025 (date de la fin de sa periode de validité), c'est à cette occasion que le PLUI sera revisé pour se mettre en compatibilité avec ses orientations. * en ce qui concerne la prise en compte de l'avis de la MRAE, combinée à l'avis de la prefecture, le lecteur est invité à se porter à la reponse faite à la MRAE (cf. annexe n° 2 de la délibération). Tous les elements concernant l'assainissement ont été pris en compte par le nouveau schema directeur d'assainissement qui a fait l'objet d'une enquete conjointe et des programmation de travaux sur les STEP ciblés sont prévus d'ici 2035, d'où la creation d'un ER pour agrandissement de la STEP de Ste christophe dans la presente modification. A ce jour tous les équipements sont dimensionnés pour accueillir la population et les evolutions demographiques attendues. * sur toutes les autres remarques relatives aux recommandations de la MRAE, se reporter aux mêmes documents. * concernant la resilience du territoire face à l'evolution du climat, la ressource en eau et l'élévation du niveau des mers, ces sujets font l'objet d'études qui nourriront les reflexions à mener dans le cadre d'une future revision du PLUI, laquelle s'appuiera sur les objectifs de production de logement et d'accueil de population qu'aura défini le PLH en 2025. Evolution qui devrait être approuvée conformément aux intentions de la loi climat et resilience en 2027. * les mesures d'évitement et de compensation sont toutes inventoriées dans l'évaluation environnementale de la modification du PLUI, il n'y a pas lieu de les compléter. * en ce qui concerne les elements arborés, ceux si font deja l'objet d'un inventaire tres exhaustif en dehors des enveloppes urbaines, ce travail de recensement sera complété dans un avenir prochain.</p>	Suppression de l'OAP-SX-03 et modification de l'OAP-SX-03.



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
				<p>Cette OAP nouvelle de 3,4 ha « vise à ouvrir à l'urbanisation des terres à usage maraichage pour les besoins de développement du groupe hospitalier La Rochelle-Ré-Aunis existant. (...)Le programme est à destination d'activités liées à l'hôpital tant pour de l'activité de logistique de que de struc-tures de soin supplémentaire. » L'objectif est louable. Cet énoncé nous apprend au passage qu'il serait possible de procéder à l'adaptation de notre centre hospitalier en tronçonnant certaines activités : tout n'est pas nécessairement au même endroit. Il serait donc intellectuellement envisageable plutôt que de transférer la totalité du site de l'hôpital Saint-Louis en un autre lieu de transférer seulement certaines tranches, certaines activités, certaines structures de soins. Trois points nous embarrassent dans ce projet : - l'agriculture urbaine ou péri-urbaine fait l'objet de louanges appuyées habituellement, Ainsi à Villeneuve les Salines, on s'est efforcé à grand peine de faire rentrer quelques centaines de mètres carrés de maraichage dans le parc paysager de Condorcet. ici 3 hectares de maraichage constituent une simple variable d'ajustement - De surcroit il semble que cette surface maraichère soit le support principal de l'Esat du Treuil Moulinier, centre d'insertion d'handicapés par le travail, que doit-on conclure du sort de cet établissement pour lequel aucune OAP n'a été prévue ? par un simple jeu de chaises musicales, exit les handicapés ? - On apprend également que "Pour assurer l'intégration des opérations, des franges agricoles sont préservées au contact de la RN237". En clair on abandonne temporairement une petite bande de moins de 2 hectares enclavée dont le devenir agricole serait nécessairement précaire en culture traditionnelle... mais on a peut-être considéré que ce serait bien suffisant pour des handicapés.</p> <p>Notre avis sur ce projet est très négatif : le traitement réglementaire du territoire ne peut pas revenir à traiter avec négligence le sort des activités économiques ou sociales présentes sur les secteurs concernés par les modifications du Plui. Nous n'espérons que la réponse du pétitionnaire nous apprendra que nos craintes n'étaient pas fondées.</p> <p>LA QUESTION DE L'HOPITAL Par touche successive le projet de transfert du nouvel hôpital, principalement vers le site de l'actuel Parc des expositions, s'impose dans l'espace réglementaire urbain sans que n'ait été livré aux citoyens une vision d'ensemble du projet et sans qu'aucun espace de concertation public n'ait été ouvert alors même qu'il s'agit d'un service public, un des plus importants qu'il soit puisqu'il concerne notre santé. On doit donc valider l'intégration dans la ville, d'un projet fantomatique dont on ne connaît rien de l'économie générale. Des options d'urbanisme sont prises sans que le public puisse évaluer si elles sont justifiées puisqu'il n'y a aucune publicité sur le contenu du projet qui les induit. De surcroit, le devenir du site actuel n'est pas évoqué. On peut raisonnablement imaginer une opération immobilière qui apportera près de 1 000 habitants supplémentaires sur le centre-ville : un point qui mérite réflexion. Même si l'époque est à la densification urbaine, un cœur de ville historique, soumis de surcroit à des risques littoraux, impose vraisemblablement des contraintes et des limitations structurelles. Les premiers éléments dont on dispose ne sont pas rassurant : - Un parking silo monumental qui sera une verrue dans le paysage (situé en partie dans une zone inondable ?). - Des zones naturelles menacées sans compensation et une coulée verte dans la ville qui se trouverait fragmentée ? - La Destruction des surfaces de maraichage d'un ESAT. Et malgré cela la charge induite par la présence de l'hôpital sur le trafic urbain ne sera pas réduite, et peu déplacée (l'ancien et le nouveau site sont très proches) les nuisances auprès des riverains (trafic urbain et flux pédestres, sirène des ambulances, bruit des hélicoptères) resteront. On comprend l'intérêt à réutiliser un espace déjà urbanisé mais on ne comprend pas la cohérence à choisir un site qui n'offre aucune possibilité d'évolution à long terme, puisque déjà une partie de la logistique doit être externalisée, faute de place suffisante. Et incidemment, on lit dans la presse que la localisation du nouvel hôpital ne fait pas du tout l'unanimité auprès des syndicats hospitaliers. E l'absence de données factuelles claires et d'une information du public appropriée sur le projet on ne peut que donner un avis défavorable aux modifications du PLUI y contribuant.</p> <p>CONCLUSION L'évolution rapide de nos connaissances sur les impacts du changement climatique doit nous conduire à les prendre en considération dans la gestion spatiale du territoire, et donc dans le Plui. Mais les dispositions présentées dans cette modification sont d'une autre nature et entretienne une trop grande diligence à alimenter la croissance de l'enveloppe urbaine. Est-ce à dire que l'agglomération de La Rochelle se presse de consommer du foncier avant que ne s'applique le principe du ZAN issu de la loi Climat et Résilience ? De surcroit, dans le détail des OAP présentées, parmi celles que nous avons eu le temps de traiter, on remarque parfois des choix contestables. La question du transfert de l'hôpital de la Rochelle ne devrait pas faire l'objet de simples insertions au PLUI, sans un débat public préalable et transparent.</p>			
RD 115	21/3/2023	registre dématérialisé	YVES	<p>A la suite de la consultation de l'enquête publique concernant la modification de droit commun du P.L.U.i. de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, je souhaite vous faire part de mes observations concernant le changement de zonage attribué en 2019 lors du passage du P.L.U. d'Yves vers le P.L.U.i. de la CdA de La Rochelle concernant l'Aire Naturelle de Camping - La Cabane Des Frênes - et impactant ma propriété. En effet, à ce jour les parcelles suivantes dont je suis propriétaire, se situent en zone Nr (B 124, 125, 247, 249 et 472) alors qu'une activité économique existait et existe toujours, adjacente à l'activité agricole au travers de l'Aire Naturelle de Camping – La Cabane Des Frênes. Avant le passage en 2019 vers le P.L.U.i. de la CdA de La Rochelle, était appliqué le P.L.U. de 2006 de la Commune d'Yves. Dans ce P.L.U., l'Aire Naturelle de Camping qui existe depuis des décennies était bien identifiée, avec un zonage particulier qui ne contenait uniquement les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 nécessaires à l'activité du camping (cf. Annexe 1). Dans le règlement de ce P.L.U. le secteur Nlc identifiait spécifiquement l'aire naturelle de camping (cf. Annexe 2). La classification en Nlc autorisée toutes activités relatives au camping. Suite au passage vers le P.L.U.i de la CdA de La Rochelle en 2019, l'Aire Naturelle de Camping a alors été classée en zone Nr (cf. Annexe 3). Nous n'avons pas eu connaissance de changement majeur. Nous profitons de la modification de droit commun et de l'enquête publique pour vous alerter et solliciter le changement de zonage. En effet, dans le règlement du P.L.U.i. (page 308) sont précisées les zones identifiables faisant partie intégrante dans la zone N (Naturelle). « La zone N comprend les secteurs suivants : - Nf correspondant à des franges d'urbanisation, majoritairement constituées de fonds de jardin ; - Np correspondant à des espaces naturels ou d'urbanisation diffuse à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux ; - Nr correspondant aux espaces littoraux remarquables tels que définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme et aux réservoirs de biodiversité tels que définis aux articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement. En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants : - Nc correspondant à des terrains de camping situés en milieu naturel ; - (...) ».</p> <p>En l'espèce, la classification en zone N est parfaitement justifiée par la caractéristique des lieux. Or, celle-ci s'est faite sans prendre en compte l'activité économique du lieu existante au lieu. En réalité, la Cabane Des Frênes, correspond au zonage spécifique Nc et sans appliqué correctement le règlement qui prévoit un zonage Nc spécifique au zonage des camping situés en zone naturelle (cf. Annexe 4). Nous avons interrogé les services de la CdA de La Rochelle qui nous précisés que « les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 ont été classées en Nr par le P.L.U.i. car elles correspondent à des espaces littoraux remarquables au titre de l'article R. 121-24 du Code de l'urbanisme. ». Pourtant, nous précisons que ma propriété n'est pas située dans un espace remarquable et est située à la plus de 2km du littoral. Les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 répondent à une logique d'intégration en zone Nc et non en zone Nr. D'ailleurs, nous avons analysé le zonage appliqué à d'autres campings de la région soumis au même P.L.U.i. de la CdA de La Rochelle et également situés dans des zones naturelles. Nous avons alors identifié deux campings : - Camping « Les Sables » à Aytré (cf. Annexe 5) - Camping Spa « A La Corniche » à Angoulins (cf. Annexe 6) Nous pouvons remarquer que pour chacun d'entre eux, la classification suivante Nc a bien été appliquée. Ces campings sont situés en zone Naturelle respectivement à 50m et 200m du littoral. Par ailleurs, dans le cadre de la modification de droit commun, il est précisé qu'une « modification de droit commun ne permet pas : (...) de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (...). Notre demande n'est pas de réduire la zone naturelle mais de modifier son zonage à l'intérieur de la zone Naturelle. C'est pourquoi, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, je vous sollicite pour classer les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 dans la zone Nc correspondante à l'activité de camping comme c'est le cas des deux campings nommés ci-dessus.</p>	Hors objet de la modification	<p>Le secteur Nr correspondant aux espaces littoraux remarquables tels que définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme et aux réservoirs de biodiversité tels que définis aux articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement. Les secteurs Nc sont des "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" (ou STECAL) insitués à titre exceptionnel, en vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Le changement de zonage demandé (passer de Nr à Nc) ne relève pas de la présente procédure de modification mais d'une procédure de révision.</p>	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 116	22/03/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	<p>objet : ESNANDES OAP-ES-02 La Falaise Proposition d'accès aux terrains enclavés. - réalisation d'un accès de 4,5 m de largeur sur le coté ouest de la parcelle AA125 (en rouge sur le plan. Un chemin piétonnier existe déjà d'une largeur de 2m-2.5m le long des parcelles AA125/126/127. Cette solution a comme avantage : - Peu impacter la parcelle AA125. - Ne plus impacter les parcelles AA103/104 - Désenclaver les terrains AA99/126/127 - Relier ces terrains à la rue du Parc qui aboutit aisément à l'avenue de la République L'apport volontaire en un ou deux points de regroupement des containers individuels permettra de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un ou 2 points conviviaux de regroupement des boîtes aux lettres). Bien sûr, toutes les parcelles de cette OAP devront communiquer entre elles : AA96/99/126/127. Pour cela, je propose de laisser aux constructeurs-lotisseurs-géomètres le soin de relier ensemble les parcelles AA96/99/126/127 afin de leur permettre de positionner maisons, espaces verts et voiries au mieux. L'accès voitures de la parcelle AA96 se fera uniquement par l'avenue de la République. L'accès voitures parcelles AA99/126/127 se feront uniquement par le futur accès. Ceci afin de limiter le flux des voitures. Une petite partie de la parcelle AA96 (coté ouest) devra être libérée pour l'accès à la parcelle AA99.</p>	OAP habitat	Cf. réponse apportée à l'observation n° 66.	OAP modifiée
RD 117	22/03/2023	courrier	BOURGNEUF	s'oppose à la création d'emplacements réservés pour l'aisance sur des terrains agricole sur la commune de Bourgneuf (notamment parcelles ZB 316 317 et ZA 509	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification de l'EP les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése
RD 118	22/03/2023	registre dématérialisé	L'HOUEAU	<p>Bonjour, La route départementale D106 (vitesse 80km/h) qui longe l'aéroport et qui relie l'houmeau à la Pallice est très dangereuse pour les cyclistes et les piétons. En effet cette route ne possède aucun aménagement pour sécuriser les déplacements doux puisqu'il n'y a ni trottoir ni piste cyclable. Sur cette départementale, j'observe des cyclistes qui partent travailler le matin tôt même l'hiver. et l'été elle est très utilisée par les vélos allant sur l'île de Ré et même par les piétons (pleins de coups de soleil ;-)) qui marchent à ras des voitures. J'ai vu aussi des automobilistes très énervés car ralentis derrière un vélo, de mettre à doubler à pleine vitesse en rasant le cycliste car une voiture arrivait en face en prenant le risque de renverser le vélo. Situation malheureusement régulière sur cette route :-{ ... Est-ce qu'un emplacement réservé pourrait être envisagé le long de cette départementale dans le PLUI dans le but de créer une piste cyclable et une voie piétonne ? Merci de votre lecture et votre réponse. Je vous souhaite une bonne journée !</p>	emplacement réservé	Ce tronçon ne fait pas partie du schéma directeur d'aménagement cyclable donc il ne peut pas y avoir d'emplacement réservé pour l'instant dans le PLUI. Néanmoins il pourra être étudié ultérieurement. A noter qu'il existe une liaison sécurisée pour les piétons et cyclistes le long du littoral. La liaison cyclable est effectivement présente le long du littoral. une liaison cyclable aujourd'hui serait du ressort de la commune : liaison dite communale puisqu'elle ne fait pas partie du SD cyclable qui lui-même n'est pas immuable.	pas de modification
RD 119	22/03/2023	registre dématérialisé	VERINES	<p>Bonjour, Par cette présente et suite au RDV en mairie de ce jour, je souhaiterais une modification sur OAP _VE_01. Je vous demande de bien vouloir déplacer le trait en dehors de mon chemin d'accès à ma maison (parcelle A1829), le chemin lui étant A1830 car a ce jour le chemin est dans OAP . Cordialement PS: demande faite en recommandé auprès de la CDA le 26 novembre 2021 (pas de réponse) autre courrier sur registre en mairie le 22 mars 2022 (pas de réponse)</p>	OAP habitat	L'OAP n'a pas prévu de faire passer un accès sur le chemin privé situé sur la parcelle A1830. L'opération sera accessible par l'Ouest, au niveau de la rue Villa Laurius. Une placette aménagée permettra le retournement des véhicules sur la partie Est de l'opération. Pour des raisons de sécurité, il n'est pas prévu de sortie de l'opération sur la route départementale, d'où le fonctionnement en impasse. Aucun principe d'aménagement n'est défini sur la parcelle A1830.	pas de modification
RD 120	22/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>Propositions d'amélioration de l'OAP : 1/ Créer un accès à la voie de desserte par la rue de Grammont au Nord en complément de ceux sur la rue des Lauriers afin de pouvoir gérer les voies en entrée et sortie et proposer des zones de stationnement périphériques. 2/ Stationnements. Au regard de la programmation envisagée de l'OAP, les espaces de stationnement prévus nous semblent sous-dimensionnés. Proposer des espaces urbains de stationnements facilement identifiables le long des voies de desserte et en séparatif avec l'existant à l'Est. 3/ Proposer de véritables espaces apaisés et centraux avec des liaisons douces nord / sud et est / ouest sécurisées. 4/ Permettre une densité maîtrisée et variée basée sur 98 logements. 5/ Prévoir un phasage du Nord vers le Sud et inversement grâce à des accès multiples.</p>	OAP habitat	La commune est favorable aux propositions. L'OAP a donc été corrigée afin de créer un accès depuis la rue de Grammont. La densité a été portée à 90 logements.	OAP modifiée
RD 121	22/03/2023	registre dématérialisé	PERIGNY	<p>Madame, Monsieur, Propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP « Grande Rue de Périgny », si nous ne pouvons que déplorer l'existence de cette OAP, nous en contestons les prévisions d'aménagement telles qu'elles figurent aujourd'hui dans le PLUI. En effet, la préservation de la perspective nord / sud telle qu'affirmée dans le document ne tient pas compte l'existence d'une maison d'habitation mitoyenne de celle qui justifie cette préservation de perspective. Cette maison a pour conséquence de doubler la largeur de la coulée verte prévue, ce qui diminue très fortement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions. Il est d'ailleurs à préciser que l'ensemble des bâtiments existants existants et leurs clôtures est soumis aux exigences des Bâtiments de France. D'autre part, comme il est noté dans le PLUI, ces parcelles sont placées sur une nappe phréatique, placée de 2 mètres à quelques dizaines de centimètres de profondeur. Cette nappe phréatique sert à chauffer deux maisons d'habitation grâce à des pompes à chaleur eau / eau. Une canalisation d'évacuation des eaux issues de ce mode de chauffage traverse d'ailleurs ces parcelles, des maisons au fossé situé en contrebas. Il serait impératif que cette nappe phréatique soit intégralement préservée en cas de constructions. Il est à noté que certaines voies de circulation prévues dans le document sont placées à des endroits où existent des droits de passage, notamment d'engins agricoles.</p>	OAP habitat	Cette OAP n'a pas été remise en cause par la commune dans le cadre de la modification de droit commun du PLUI. L'OAP ne concerne que les terrains non urbanisés actuellement et préserve l'ensemble du bâti existant au nord ce celle-ci. La commune souhaite engager une réflexion globale sur les OAP lors de la prochaine révision du PLUI, aussi cette question pourra être abordée à ce moment là.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 122	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Les secteurs UM1 sont des secteurs pavillonnaires en R+1. Afin que ces quartiers résidentiels restent harmonieux, sans vis à vis supprimant l'intimité et la tranquillité, il faut limiter les hauteurs de construction à 11m et non 14m.	règle de hauteur La Rochelle	les hauteurs ont été proposées de telle manière à pouvoir aménager une mezzanine et des constructions proposant des hauteurs sous plafond plus généreuses, mais aussi d'autres types de construction nécessitant des hauteurs de poutres supérieures, comme la construction bois par exemple. Il n'est pas envisagé de réduire ces hauteurs.	pas de modification
RD 123	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans les zones à risque inondation de type centennale, la nappe phréatique étant à moins d'un mètre de profondeur, les caves et sous-sols doivent être interdits et non déconseillés (page 17 du règlement écrit) afin de limiter les zones de cuvelage avec leurs impacts négatifs sur l'environnement.	règlement	Cf. réponse apportée à l'observation n° 81.	modification du règlement écrit
RD 124	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans le secteur UU4, qui est en zone de risque inondation de type centennale, il faut autoriser les stationnements en surface et interdire les parkings en sous sol (page 27 du tome 5) afin de ne pas nuire à l'environnement ni générer des dommages aux habitations alentours du fait de nombreux pieux mis en place pour faire les cuvelages.	règlement	Cf. réponse apportée à l'observation n° 81.	modification du règlement écrit
RD 125	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Page 38 du tome 5, même pendant les travaux de nouveaux bâtiments, il faut obliger à filtrer et traiter les eaux exhaures avant qu'elles puissent être rejetées dans les eaux pluviales, surtout dans cette période de restrictions d'eau potable.	eaux et assainissement	Cf. réponse apportée à l'observation n° 83.	pas de modification
RD 126	22/03/2023	registre dématérialisé	PERIGNY	OAP-PG-05 fief de beauvais Le parti d'aménagement de l'OAP ne fixe aucune orientation sur l'unité foncière située au centre du projet dans le prolongement de l'espace vert projeté, constitué d'une maison individuelle et d'un parc arboré composé de sujets remarquables. Or, au regard des orientations écrites de la partie de l'OAP "3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère", et particulièrement de l'enjeu de l'intégration de l'urbanisation future dans un écrin de verdure, il semble important de préserver les éléments végétalisés existants du secteur afin de protéger les îlots de fraîcheur existants, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques et créer des lieux d'aménités pour les futurs habitants du quartier. Il conviendrait logiquement de compléter l'OAP par la préservation du parc existant dans son état actuel, en complément et en cohérence avec la protection des haies par le règlement du PLUi et l'objectif visant à compléter le linéaire de haies existantes le long de la rue de la Vallée figurant dans l'OAP. Bien cordialement	OAP habitat	Au regard du projet d'ensemble et dans le cadre des objectifs de l'OAP thématique "paysage, trame verte et bleue" il convient de préserver cet espace vert existant. En accord avec la commune, L'OAP a été modifiée pour intégrer une pastille verte sur les parcelles AK 479 et 480 identique à celle déjà représentée sur les parcelles ZI 33 et 34 Cette volonté de préserver l'espace vert existant sur les parcelles AK 479 et 480 sera renforcée par la mise en place d'un EVP réglementaire représentant une surface d'environ 1500 m²	modification de l'OAP du zonage
RD 127	22/03/2023	registre dématérialisé	PERIGNY	Variation des façades : Dans cet article la variation des façades passent de 50 à 35 mètres, or cet élément dans l'analyse de certains dossiers va générer deux contraintes fortes : 1/ Une contrainte économique car découper un bâtiment va générer des façades complémentaires des étanchetés en plus, des ouvrants en plus, un coût de construction qui va impacter fortement la qualité des projets 2/ une contrainte thermique, multiplier les façades va générer une étude plus complexe et une atteinte des performances plus difficiles. De plus le bilan carbone de l'opération sera fortement impacté par l'utilisation de deux fois plus de matériaux pour un bâtiment de 50 mètres qui devra être découpé. Le maintien à 50 mètres serait bénéfique globalement, un travail sur l'architecture peut apporter une modification du linéaire parfois trop imposant.	règlement	L'introduction de faille pour séquencer les batiments est portée par la collectivité afin d'éviter des batiments monolithiques, trop longs, hors d'échelle avec le contexte. L'impact sur la construction et son surcoût a été estimé par un bureau d'étude et a été jugé mineur. Il n'est pas envisagé de répondre favorablement à cette demande.	pas de modification
RD 128	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Association Beaugregard-Sautel-Demain dépose le 23 mars 2023 auprès de la Commission d'enquête publique 160 pétitions des habitants du quartier de Beaugregard, côté Boulevard Sautel, pour faire part de leur fort mécontentement sur le classement du plui en UU5+ de la zone allant de la rue Edgar Quinet à la Station Speedy (du 105 AU 163 BD SAUTEL). Le contenu de la pétition est disponible dans le document joint. ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN Nous vous prions de bien vouloir intégrer les demandes de notre Association Beaugregard-Sautel-Demain et de ses Adhérents dans l'Enquête dont vous portez la responsabilité. Notre Association, créée en 2017, rassemble les habitants de la rue du Moulin de la Mozay ainsi que ceux des rues qui lui sont adjacentes. Nous sommes pleinement conscients et partageons l'impérieuse nécessité de réhabiliter le boulevard Sautel dont nous sommes riverains. Pour autant, cette réhabilitation ne peut se faire au détriment des Rochelais qui habitent de longue date ce quartier où ils se sentent bien depuis de nombreuses années ou, pour certains plus récemment installés, qui pourraient regretter le choix de vie qu'ils ont fait en s'installant rue du Moulin de la Mozay ou dans son voisinage. Nous sommes d'accord pour : • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le petit patrimoine pittoresque existant (ancien relais de poste, maison de l'Octroi, façade remarquable Garage Renault, jardins familiaux, quartier identitaire des Moulins : Mozay, Diligent, Damour, des Justices) et de garder un équilibre esthétique entre les bâtiments futurs et existants. Notre requête concerne la zone qui va de la rue Edgar Quinet - Pharmacie de la Mer n°163 Bd Sautel à l'ancienne station de lavage n°107 Bd Sautel : • Limiter les hauteurs des bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. • Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons Rue du Moulin de la Mozay. • Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement ou fenêtres à l'horizontale sur les R+1) • Limiter l'impact de la projection d'ombres dommageables sur les maisons existantes. • Limiter la densification du bâti dans cette zone. • Avoir une cohérence architecturale sur le Boulevard et un équilibre esthétique Nous sommes d'accord pour : • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le petit patrimoine pittoresque existant (ancien relais de poste, maison de l'Octroi, façade remarquable Garage Renault, jardins familiaux, quartier identitaire des Moulins : Mozay, Diligent, Damour, des Justices) et de garder un équilibre esthétique entre les bâtiments futurs et existants. Notre requête concerne la zone qui va de la rue Edgar Quinet - Pharmacie de la Mer n°163 Bd Sautel à l'ancienne station de lavage n°107 Bd Sautel : • Limiter les hauteurs des bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. • Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons Rue du Moulin de la Mozay. • Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement ou fenêtres à l'horizontale sur les R+1) • Limiter l'impact de la projection d'ombres dommageables sur les maisons existantes. • Limiter la densification du bâti dans cette zone. • Avoir une cohérence architecturale sur le Boulevard et un équilibre esthétique • Favoriser des îlots de verdure et de fraîcheur et la plantation d'arbres.	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 129	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>L'Association Village Beaugard Sainte Anne dépose le 23 mars 2023 auprès de la Commission d'enquête publique 56 pétitions des habitants du quartier de Beaugard, côté Boulevard Sautel, pour faire part de leur fort mécontentement sur le classement du PLUI en UU1 du n°1 au n°21 et demande son reclassement en UV1</p> <p>Notre Association rassemble les habitants du village des Castors ainsi que ceux des roes qui lui sont adjointes. Nous sommes pleinement conscients et partageons l'impérieuse nécessité de réhabiliter le boulevard Sautel dont nous sommes riverains.</p> <p>Pour autant, cette réhabilitation ne peut se faire au détriment des Rochelais qui habitent de longue date ce quartier où ils se sentent bien depuis de nombreuses années ou, pour certains plus récemment installés, qui pourraient regretter le choix de vie qu'ils ont fait en s'installant dans le quartier.</p> <p>Nous sommes d'accord avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le patrimoine pittoresque existant, jardins familiaux, quartier identitaire des CASTORS et de garder une cohérence esthétique entre les bâtiments futurs et existants. <p>Notre requête est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • limiter les hauteurs des bâtiments à R+1 du côté du Boulevard Sautel maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. • Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons. <p>Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement).</p> <p>Limiter l'impact de la projection d'ombres existantes sur les maisons existantes.</p> <p>Limiter la densification du bâti dans cette zone.</p> <p>Favoriser des îlots de verdure et de fraîcheur et la plantation d'arbres (et non la destruction</p>	boulevard Sautel	<p>Cette demande avait été déjà formulée au moment de l'enquête publique du PLUI durant l'été 2019. Le choix du zonage UU1 est maintenu sur cette séquence spécifique afin d'assurer des transitions de forme urbaine avec les tissus de faubourg référencés dans la ZPPAUP (pointe ouest de l'entrée de Sautel) mais aussi de garder une certaine harmonie dans la perception du profil en travers avec le front en UU5+ de l'autre côté de ce même boulevard Sautel. L'impossibilité de composer un nouveau front urbain sur ce linéaire, qui marque une entrée de ville, à l'articulation entre boulevard et le carrefour de la patte d'oie, qui a lui-même vocation à devenir une place au cœur d'une polarité commerciale, serait en contradiction des principes urbains souhaités par la Ville et la CDA. Le règlement du PLUI a vocation à établir les règles de constructibilité maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant.</p> <p>Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) et des fiches de lots sont en cours d'étude sur le boulevard Sautel. Les fiches de lots permettent d'étudier des scénarios d'implantation et de volumétrie sur des secteurs en mutation ou qui seront amenés à muter afin de prendre en compte les éléments de contexte. Elles donneront un cadre pour des projets portés par des opérateurs et serviront de base pour les négociations avec les opérateurs. Les études n'étant pas finalisées, ces fiches de lots ne seront pas intégrées dans la présente modification du PLUI.</p>	modification du do
RD 130	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Modification de la pétition en pièce jointe de l'observation 129	boulevard Sautel	voir réponse à l'observation RD 129	pas de modification
RD 131	22/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je m'oppose au reclassement de la parcelle AD 93, aux Grandes Rivières (Sainte-Soulle), qu'il est prévu de faire passer d'un zonage UE à un zonage constructible UV1. Le bâti de l'école est très réduit sur la parcelle, qui représente de fait un espace vert, indispensable à la respiration du quartier. Comme il est envisagé de fermer l'école, le terrain pourra être ouvert à la promotion immobilière et bétonné, ce qui est une catastrophe. Les canicules et sécheresses qui s'intensifient exigent qu'on développe les espaces verts près des zones habitées, pas qu'on les supprime.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 132	22/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Je constate des discriminations renforcées en matière de qualité de vie pour un grand nombre d'habitants touchés par la surdensification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des boulevards et des rues structurantes sont désormais dotés de hauts immeubles sans espaces verts (notamment boulevard Sautel, rue Maurice Ravel). Sur ces axes une surpopulation, de la pollution sonore due aux automobiles qui passent sur ces axes structurants dans un flot continu et de la pollution due à leurs émanations. Pas ou peu d'espaces verts publics et privés et très peu d'arbres prévus dans le nouveau PLUI, qui atténueraient partiellement ces pollutions. Pas ou peu de jeux pour les enfants prévus dans ces quartiers. Or ces nouvelles constructions sont censées accueillir à moindre coût de nouvelles familles avec enfants qui ne peuvent pas se loger dans les quartiers favorisés et calmes vu le prix trop élevé de l'immobilier. Et il est hélas prévu de continuer ce bétonnage de ces axes. - Il n'est pas prévu d'espaces verts entre ces barres d'immeubles sur les boulevards. - La qualité de vie des habitants des quartiers touchés par la surdensification s'est gravement détériorée sans aucune compensation. - Certains quartiers ne sont pas touchés par la surdensification et sont donc privilégiés. <p>Et pourtant dans le résumé non technique du document du PLUI on peut lire :</p> <p>« Développer la place du végétal dans les espaces densément urbanisés, que ce soit dans les espaces publics (parcs urbains, jardins publics de proximité, mails plantés...) ou privés (jardins plantés, toitures et murs végétalisés...). »</p> <p>Maîtriser l'évolution des flux de circulation routière aux abords des « zones de calme ».</p> <p>Prendre en compte la problématique « bruit » le plus en amont possible de l'aménagement des futures zones de projets urbains. »</p> <p>au vu du document et concernant les quartiers surdensifiés de La Rochelle, on ne peut que constater que ces phrases restent des vœux pieux sans aucune suite concrète !</p>	densification	<p>La modification du PLUI a vocation à améliorer la présence du végétal dans les projets à travers l'obligation plus importante de pleine terre (généralement 1/3 de la parcelle) et surtout via le coefficient de biotope qui incite à conserver les arbres existants sur la parcelle via un système de bonus / malus, à planter de nouveaux arbres et à créer des espaces partagés au sein des opérations (jardins, potagers, aire de jeux...).</p> <p>Par ailleurs, les modèles d'implantation pour les immeubles collectifs en zone UU(+) obligent à faire plus régulièrement des failles dans les façades pour offrir des percées vers les coeurs d'îlots plantés et pour ventiler la ville. Ces failles peuvent également être plantées. Et cela permettra de donner l'avantage l'impression de plusieurs petits immeubles successifs plutôt qu'un long immeuble continu.</p> <p>un plan guide du Bd Sautel est en cours d'élaboration par l'agglomération, il vise à réguler les hauteurs et l'implantation de nouveaux bâtiments le long de cet axe et dans l'épaisseur des tissus bâtis qui l'environnent. Il sera à terme traduit dans le PLUI.</p>	pas de modification
RD 133	22/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je trouve inacceptable que ces projets immobiliers donc privés passent au-dessus de l'enseignement public! Cette école accueille de plus en plus d'enfants chaque année, sa fermeture est donc un NON-SENS!! Nous nous battons jusqu'au bout pour que ce projet de fermeture ainsi que le projet immobilier qui lui est directement lié ne voient pas le jour!!	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 134	22/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Beaucoup trop de projets immobiliers et de constructions c'est bien gentil de vouloir loger les gens mais les nouveaux résidents auront certainement des enfants que les écoles devront accueillir. Cette petite école au milieu de cet écran de campagne si elle devait disparaître ça serait un crime ! Gardons nos écoles et cela pour nos enfants et pour les enseignants qui les font vivre !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 135	22/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>22/03 à 21 heures</p> <p>Seulement 134 observations déposées sur le registre numérique ! Ce qui pose d'emblée la question de la mobilisation de la population et donc de la publicité du PLUI et de son enquête publique.</p> <p>Les faits : aucune information dans les médias locaux, pas la moindre réunion organisée par les commissaires enquêteurs au demeurant peu présents dans les communes, des dossiers difficiles d'accès où le numérique est privilégié, des documents complexes souvent contradictoires et parfois illisibles, des espaces de consultation inappropriés pour l'étude des règlements et personne de compétent en mairie qui soit disponible pour répondre aux questions, etc.</p> <p>La concertation de la population est donc DÉFAILLANTE mais ni les élus, ni les services ne voudront la reconnaître. Les commissaires enquêteurs peut-être, s'ils prennent la peine de bien analyser tous les paramètres depuis le début de l'instruction, avec sérieux et en toute objectivité ?</p> <p>Bref, pour ma part, je considère la procédure viciée dès l'origine et la méthode déloyale.</p>	gouvernance	Pas de réponses particulières à apporter. Les mesures de publicité et d'information ont été faites dans les règles.	
RD 136	22/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Quel honte ! A l'heure de l'écologie on veut bétonner l'école de Ste Soulle les grandes rivières où les enfants s'épanouissent dans la verdure avec pour conséquence de surpeupler l'école du centre-ville ... il semble que Mr le maire décide seul de ce projet, pourtant à ce jour + de 800 personnes ont signé la pétition sur change.org.... On s'en rappellera aux prochaines élections...	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 137	22/03/2023	registre dématérialisé	CDA	J'ai cru comprendre en lisant Sud Ouest que l'hôpital de La Rochelle devait se déplacer ? Pourtant, je ne trouve rien à ce sujet dans les documents soumis à cette enquête sauf des gens qui ne sont pas contents pour le centre des handicapés à Puilboreau. Comment le transfert d'un établissement de cette importance peut-il être décidé sans que le PLUI ne mentionne ce projet dans une OAP spécifique et que la population soit associée avec une réelle concertation ? Je demande expressément aux commissaires enquêteurs de relever cette anomalie flagrante afin que tous les éléments d'appréciation soient mis à disposition au plus vite.	hopital	Le projet de relocalisation de l'hôpital est clairement signalé en particulier dans la notice explicative, voir pages 5, 26, 122. Il n'y avait pas lieu de produire une OAP car le site du parc exposition est déjà classé en zone urbaine et les études de programmation et d'organisation fonctionnelle interne du programme hospitalier ne sont pas encore abouties. Ces dernières, une fois finalisées, conditionneront les grands principes d'intégration du projet à son environnement urbain proche. Ces principes d'aménagement pourront donner lieu à une OAP dans le cadre d'une future évolution du PLUI.	



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 138	22/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Madame tout ca est bien trop compliqué il y a beaucoup de page à voir. cest un boulot de spécialite j'ai personne pour maider. 1 personne dordinair comme moi ne peut pas comprendre tous ses documents j'ai du mal avec internet et personne pour maider à la mairie de puilboreau mon secteur est a cheval sur trois plans j'ai pas u les voir ma maison est contruite sur un terrain classé a gricole alors que je suis pas paysan cest nulle	accès au dossier d'enquête	Pas de demande particulière par rapport à la modification.	
RD 139	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la modification du zonage de la parcelle de l'école des Grandes rivières à Sainte-Soulle A l'heure d'un nouveau rapport du GIEC toujours plus alarmant la fermeture de cette école est un non sens écologique : - à l'heure de la desimpermeabilisation des cours d'école. On ferme une école entourée de verdure pour entasser les enfants dans une école du centre bourg déjà hyper bétonnée où l'on prévoit de construire de nouvelles classes sur la pauvre bande d'espace vert restante et de réduire les espaces verts du parc crepeau. Comment vont être accueillis nos enfants lorsqu'il fera 30 ou 40 degrés en mai et juin ? Quid de la gestion des eaux pluviales? Construire de nouveaux bâtiments à un coût écologique et environnementale beaucoup plus important que la réhabilitation : utilisation de matériaux bilan carbone de la construction,... il est beaucoup plus vertueux d'utiliser les bâtiments de l'école déjà existants Si l'école ferme les enfants des grandes rivières ne pourront plus venir à l'école à pieds ou à vélo : multiplication des trajets en voiture vers le centre bourg'... Même si l'école ferme, le terrain ne doit pas être bitumé mais resté un espace vert nécessaire aux bien-être des habitants et rester une frange urbaine verte. Merci à Monsieur le Maire de bien vouloir reconsidérer sa décision de fermeture de l'école prise en catimini et de dans la précipitation et d'organiser une concertation avec tous les habitants de Sainte-Soulle qui sont tous concernés et pas seulement les habitants des grandes rivières : saturation de l'école du bourg problème de circulation et de stationnement réduction du parc Michel crepeau... Merci à la commission d'enquête et à la cda de ne pas accepter la modification de zonage de la parcelle.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 140	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	☒ ZONES URBAINES – Modèles d'implantations et d'insertion de catégorie B - règle 4.1 s'agissant des conditions de respects d'un modèle et des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques – avis sur l'évolution proposée pour rendre applicable ses dispositions sur les voies piétonnes : Sans vouloir remettre en cause les raisons ni le principe de la règle, à l'occasion d'études capacitaires que nous travaillons sur certains secteurs, nous avons pu identifier l'impact de cette évolution qui engendre une diminution significative du potentiel de surface de plancher voir quasiment une incapacité de construire dans certains cas. ☒ C'est pourquoi, nous pensons qu'il ne nous paraît pas opportun de rajouter cette nouvelle disposition applicable aux voies piétonnes et de conserver la règle en l'état.	règlement	Les modèles ont en effet été plutôt conçus par rapport à la rue « Façade sur rue », « Pignon sur rue » avec des failles ou du séquençage architectural pour animer les façades visibles depuis la rue. Après réflexion, cette disposition rajoute de la complexité aux projets, notamment en zone UU(+) et 1AUO où les constructions doivent déjà respecter les modèles sur chaque rue. Et cela risque à terme de devenir contre productif. Cette règle est donc supprimée.	modification du reglement
RD 141	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	☒ ZONES URBAINES - Modèles d'implantations et d'insertion de catégorie B - règle 4.1.3.2 s'agissant des conditions de respects d'un modèle et des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques– suggestion d'une adaptation de la règle Sans vouloir remettre en cause les raisons ni le principe de la règle, dans le cadre de travaux que nous menons sur certains secteurs comme le boulevard André Sautel, nous avons pu identifier que l'application d'un modèle unique applicable à la totalité de la façade d'un bâtiment sur une voie peut, pour des immeubles présentant un linéaire important, présenter le risque d'une certaine uniformité perçue le long d'un axe en mutation comme le bld Sautel qui représente environ 1.2 km de linéaire. Afin d'être en capacité de créer des espaces de respiration tant pour animer le paysage urbain que pour la qualité d'usages des logements, nous pensons que la possibilité de mixer, selon certainement des conditions à définir, le modèle « façade sur rue » avec le modèle « façade en retrait » permettrait de participer à la création de plus de variété entre les vides et les pleins le long des axes structurants. D'autant que cette possibilité de mixer plusieurs modèles est déjà prévue dès lors que le terrain est bordé par plusieurs voies. ☒ C'est pourquoi, nous pensons que cette disposition mériterait d'être étudiée et ajustée en ce sens.	règlement	Il est prématuré de changer une règle qui s'appliquerait sur l'ensemble de la zone UU(+) et pas seulement sur le boulevard Sautel sans en évaluer les conséquences. Cette question sera étudiée lors d'une prochaine évolution du PLUI et dans l'attente de la production du plan guide.	pas de modification
RD 142	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'office HLM de La Rochelle travaille actuellement sur plusieurs projets du quartier Joffre-Rompsay, nous connaissons par les différentes études techniques la présence de nappes affleurantes dans ce secteur et d'une difficulté importante lors de la réalisation de sous-sol. Notre intérêt fort dans un territoire Zéro Carbone, et notre engagement dans ce sens, et de l'impact négatif que représente la réalisation d'un parking nous comprenons d'autant plus l'intérêt dans la mesure du possible de ne pas en créer. Pour autant cette contrainte peut fortement diminuer sur une même opération le nombre de logements à produire. Le territoire a actuellement plus de 10 000 demandeurs qui ne peuvent accéder au logement social. Ce secteur est un secteur parfaitement desservi en équipement et en service, il est donc important de pouvoir conserver à minimum la quantité de logement pour un même ouvrage sans la réalisation d'un sous-sol. Accepter dans ce secteur de construire plus haut serait une compensation adaptée pour garantir la production du logement social sur le territoire et les modèles économiques des opérations.	règlement	Afin de répondre favorablement à cette demande, une évolution de la norme de hauteur maximale des secteurs à plan masse 4, 6 et 7 est mise en oeuvre. Ces secteurs en bordure de canal sont les plus à même d'admettre une hauteur supplémentaire sans risque de conflit vis à vis du tissu d'habitat existant ou de risque de perte d'ensoleillement pour les coeurs d'îlots. Ainsi sur ces trois secteurs à plan masse, la norme de hauteur évolue ponctuellement de 20m (rdc + 5 niveaux) à 23 m (rdc + 6 niveaux) et de 14m (rdc+ 3 niveaux) à 17m (rdc + 4 niveaux) en veillant à ne pas dégrader les conditions d'ensoleillement au regard des gabarits de l'espace public.	Modification du plan masse N° 5.2.4, avec une augmentation des hauteurs maximale concernant les secteurs à plan masse N°4, N°7.
RD 143	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je suis opposé à la reclassification de la parcelle AD93 en UV1. Je suis riverain de l'école des Grandes Rivières. -Cette école est unique,son grand parc permet aux enfants de bénéficier de conditions d'éducation hors normes.Les entendre jouer dans cet espace est un vrai bonheur.Ne sacrifions pas sur l'hôtel du profit,ce qui fera de nos enfants les citoyens de demain. -La construction d'habitations individuelles ou collectives générera un certain nombre de nuisances .Nous les subissons déjà, lorsque le chemin qui relie les 2 communes a été modifié (sans concertation). Celui ci a été transformé en route et la circulation dans notre quartier s'est accrue présentant un réel danger pour la sécurité de ses habitants. -De plus, lorsque les travaux de transformation du chemin en "route" ont été réalisés, de fortes vibrations ont eu lieu, faisant trembler les murs de ma maison.(notamment lorsque le rouleau est passé pour aplatir l'enrobé).Je suis intervenu auprès du conducteur pour qu'il arrête les vibrations) -Le sous sol est truffé de sous terrain dans lesquels l'eau circule.En période de sécheresse, ceux ci sont vides, et génèrent des vibrations avec du matériel de construction,aura une influence négative sur la pérennité de nos maison.(apparitions de fissures potentielle). Merci de me contacter si vous avez des questions.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 144	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Observations faites par un groupe de riverains sur le zonage à proximité du magasin Leclerc Actuellement, le périmètre des habitations comprises entre l'impasse des primevères (bordure en limite de Leclerc), la rue des roses et la rue des géraniums est situé en zone UUS+ Nous vous rappelons les différences entre les immeubles UUS+ et UM1 Immeuble en UUS+ : R+r5 étages, en fonction de la largeur de la voie Immeuble en UM1 : R+1 , voir R+2 Pour information : ce sont des hauteurs maximales. Les immeubles futurs pourraient être moins hauts si la mairie l'exige en fonction du contexte. Le projet de la ville est de prévoir des constructions « UU+5» dans les zones bleues. : carte N°2 Analyse de la situation : Une maison a été construite et un permis de construire a été accordé pour l'autre maison rue des roses (entre la rue des géraniums et l'entrée de Leclerc). Projet de la ville : Il est prévu, au vu de la carte N°2, des constructions pouvant aller jusqu'à R+5. Les résidents précités dans le document joint demandent que : -Les maisons comprises dans le périmètre rue des géraniums, rue des roses et impasse des primevères (encerclées en rouge) soient situées en zone UM1, comme les maisons voisines : celles de l'autre côté de la rue des roses et de l'autre côté de la rue des géraniums. En effet, ils ne souhaitent pas que ces immeubles aient des vues plongeantes sur les jardins. Ils apprécient que les deux permis de construire accordés rue des roses soient en accord avec l'environnement des maisons actuelles. (UM1) Cette demande se justifie à cause des risques de manque d'intimité. En effet, même si le PLUi a prévu (page 189) un garde-fou rédigé de la façon suivante : « Pour garantir l'intimité des logements, un traitement soigné de l'espace privatif extérieur doit être assuré. Ainsi la conception, le choix de la matérialité et/ou du calepinage des garde-corps doivent préserver l'intimité du balcon ou de la loggia. Des dispositifs amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux peuvent être intégrés dès la conception du bâtiment » Or, nous pouvons d'ores et déjà constater que l'intimité n'est absolument pas respectée. Pour exemple, l'immeuble Atelier 46 (46 boulevard SAUTEL) a une vue plongeante sur les maisons voisines les privant de toute intimité et de soleil. De plus cet immeuble n'a aucun espace vert digne de ce nom. On constate que la clairevoie posée en compensation n'empêche pas la vue depuis l'immeuble sur le jardin et la maison .C'est pourquoi, au vu de ces éléments, les riverains demandent que les habitations dans le périmètre rouge soient classées UM1. En zone UUS+, ils demandent de renforcer la protection de l'intimité : balcons et loggias avec parois opaques de 2 m de haut et à préserver l'ensoleillement. D'autre part, ils souhaitent que la rue des primevères reste une impasse pour les voitures et sont favorables à la prolongation par un cheminement doux pour les cyclistes et les piétons vers la rue des Roses. Dans ce quartier, les piétons sont obligés de faire des détours importants	boulevard Sautel	Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) et des fiches de lots sont en cours d'étude sur le boulevard Sautel. Les fiches de lot permettent d'étudier des scénarios d'implantation et de volumétrie sur des secteurs en mutation ou qui seront amenés à muter afin de prendre en compte les éléments de contexte. Elles donneront un cadre pour des projets portés par des opérateurs et serviront de base pour les négociations avec les opérateurs. Les études n'étant pas finalisées, ces fiches de lots ne seront pas intégrées dans la modification du PLUI.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 145	23/3/2023		VERINES	<p>Concerner la parcelle 1070 située à Fontpatour, commune de Vérines</p> <p>Le PLUi établi en 2019 a transformé la parcelle 1070 constructible en zone naturelle inconstructible. A noter que cette parcelle 1070 fait partie d'une ensemble de parcelles qui constitue notre bien et est en continuité, entre autres, avec les parcelles 28, 27 et 1067. Cette transformation a été opérée sans consultation préalable avec les intéressés, ni avertissement, notamment de l'usufuitier résidant sur place depuis près de quarante années</p> <p>Nous contestons ce déclassement pour les raisons suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La révision n° 1 du PLUi a pour objectif majeur de libérer des espaces constructibles dans l'agglomération de La Rochelle, le réservoir de telles surfaces étant asséché. <p>Dans ce contexte, la transformation de la parcelle 1070 en zone Nf non constructible compromet toute possibilité d'accès depuis la départementale D112 vers la zone nord du bourg de Fontpatour et de ce fait empêche tout développement urbain dans cette zone hormis sous forme d'un étalement le long de la D112.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En effet la parcelle 1070 est très accessible par une bande défrichée large de plus de 5 mètres à la route départementale D112 ainsi que par la parcelle 27 qui a un accès direct à la même départementale. De plus la parcelle 1070 est accessible par le Quéreau de Fontaine au travers de la parcelle 1067 (voir extrait du Plan cadastral du 16.08. 2022, ci-joint). - Entre la route D112 et la parcelle 1070, de nombreuses parcelles ont été loties avec des habitations qui jouxtent toutes à touche-touche la limite Ouest de la parcelle 1070, en ayant détruit toute végétation. Les plus récentes sont sur la parcelle 1043 avec un permis de construire délivré en 2021 et les parcelles 1297, 1296 et 1155 cédées en 2022 par la commune de Vérines au prix de 135 Euros/m2, actuellement totalement défrichées en vue de construction d'habitations (voir extrait du Plan cadastral du 16. 08.2022, ci-joint). Construire sur la parcelle 1070 permet d'avoir non seulement un rang supplémentaire d'habitations mais aussi des accès à d'autres parcelles dans le futur, et ainsi d'éviter l'étalement de Fontpatour en cordon le long de la D112 comme cela est le cas à l'Est du bourg sur la départementale D107. - Le PLUi justifie ce déclassement pour préserver une continuité de haies entre la parcelle 1070 et les parcelles agricoles adjacentes, soit les parcelles 31, 971, 10, 13 afin de constituer un corridor protecteur pour la faune et un écran contre les nuisances de produits phytosanitaires utilisés par l'agriculture. - Une telle continuité de haies n'existe pas : il n'y a pas de haies entre la parcelle 1070 et les parcelles agricoles 31, 971, 10 et 13. Cela est illustré par la vue aérienne Google Earth ci-jointe. A noter que ces parcelles ne sont pas cultivées. <p>En revanche, une continuité de haies et un bosquet situés plus à l'Est visibles sur les parcelles 11, 40, 28 et 11 (vue aérienne Google Earth ci-jointe) constituent un refuge pour la faune et un écran contre les nuisances phytosanitaires de la grande parcelle agricole cultivée 1183 ainsi que 12 et 14.</p> <p>Pour ces raisons le déclassement en zone naturelle Nf de la parcelle 1070 qui forme un tout avec notre propriété n'est absolument pas justifié; il ne constitue pas une nécessité pour le bien commun; au contraire il obère toute opportunité de développement urbain harmonieux à Fontpatour; de plus il constitue une atteinte majeure à la valeur de notre bien familial. Ce contentieux dont nous avons fait part à Monsieur le commissaire à l'enquête lors de l'audition du 22 mars 2023 à la mairie de Vérines 17540 est en cours d'examen au Tribunal Administratif de Poitiers (requête introductive d'instance ci-jointe).</p>	Hors objet de la modification	<p>Le passage d'une zone Nf vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.</p> <p>Il faut noter par ailleurs qu'un premier recours portant sur le refus de délivrance d'un permis de construire sur cette même parcelle a été réjeté par le Tribunal Administratif de Poitiers par décision du 30 septembre 2021.</p> <p>Une demande d'abrogation des dispositions du PLUi sur cette parcelle, est en cours d'instruction devant le Tribunal Administratif de Poitiers.</p>	pas de modification
RD 146	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Pourquoi garder sur la zone de la gare en UU+8 alors que nous sommes à moins de 500 mètres des tours et contiguë à la gare également classée.</p>	secteur gare	<p>Une modification de l'OAAP LR 07 ne fait pas partie des attendus de l'arrêté prescrivant la modification du PLUi. Conformément aux différents courriers et arguments déjà produits par la collectivité dans le cadre contentieux opposant le comité de quartier saint Nicolas, gare, Gabut à la CDA, il n'est pas prévu de modification du cahier des charges réglementaire sur ce quartier gare. Il est rappelé que le zonage UU8+ permet une hauteur inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) et une hauteur inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'emprise au sol totale des constructions. Les dépassements autorisés "de façon circonscrites" à R+10 le sont en articulation directe avec l'OAAP. Celle-ci permet ce principe d'urgences comme une possibilité et non une obligation. Pour ce qui concerne les sujets "parc de la gare et rampe du pont", il est rappelé que l'objectif est de réamorcer les études et de définir les contours d'une nouvelle concertation courant 2023 pour l'ilot Ouest qui nécessite des préalables liés aux libérations SNCF. A ce stade et dans l'attente de cette phase ultérieure de réflexion et concertation, les hypothèses traduites dans le PLUi sont maintenues.</p>	pas de modification
				<p>observations et propositions du Comité de Quartier de La Genette sur la modification n°1 du PLUi de l'agglomération de La Rochelle.</p> <p>Dans le cadre de son objet statutaire (« défense des intérêts des habitants du quartier »), le comité de quartier de La Genette à La Rochelle a examiné la modification en cours d'enquête publique du PLUi de la CDA de La Rochelle. Le PLUi concerne en effet directement chaque résidant car il fixe les règles d'utilisation des sols et définit le type et les caractéristiques des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est donc un document très important car il ne peut être dérogé aux règles définies par le PLUi notamment pour la délivrance des permis de construire ou des autorisations de travaux.</p> <p>Observation numéro 1 :</p> <p>La « modification de droit commun » en cours d'enquête publique aura un impact très important sur le PLUi en vigueur depuis décembre 2019. Le dossier présente en effet de nombreuses évolutions par rapport aux documents présentés lors de la concertation préalable d'avril-mai 2022</p> <p>S'agissant d'un document d'une telle importance mais aussi d'une telle complexité, le public aurait dû être informé et pouvoir débattre de son contenu (y compris du Règlement alors non présenté) par tout moyen utile avant l'enquête publique dont le délai restreint ne permet pas à l'évidence une prise de connaissance suffisante pour ce dossier volumineux et complexe. Il n'en a malheureusement rien été. De plus la difficulté matérielle de lecture de certaines illustrations et surtout ou de l'agglomération, rendent très difficiles la compréhension de ce document d'urbanisme par le public. Il ne comprend pas de plan d'ensemble qui serait fort utile à une vision globale et la dénomination des rues n'y figure pas. Enfin la CDA a édité un « mode d'emploi du PLUi » plus de 2 ans après son entrée en vigueur. N'aurait-il pas été possible de préciser également, sous cette forme, la teneur de la modification en cours pendant qu'il est encore temps d'intervenir sur son contenu ? Une explication qui permettrait de le rendre accessible au plus grand nombre n'aurait-elle pas été indispensable avant l'enquête publique ? Elle aurait certainement permis de recueillir des remarques pertinentes basées sur des avis éclairés. Pour toutes ces raisons, le Comité de Quartier de La Genette considère donc que les conditions d'un débat et d'une information suffisante</p>			



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 147	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>du public n'ont pas été réunies pour la procédure de modification en cours du PLUI. Cette observation vaut également pour les PPRL avec lequel le PLUI aurait dû être mis en conformité (Art. 1-4-1 de la note de présentation des PPRL des communes de la CDA concernées : « La mise en conformité des documents d'urbanisme avec les dispositions du PPRN approuvé n'est réglementairement pas obligatoire mais elle apparaît nécessaire pour rendre les règles de gestion du sol cohérentes lorsque celles-ci sont divergentes dans les deux documents. ») L'absence de cette mise en conformité à l'occasion de cette modification du PLUI complexifie encore sa lecture et sa compréhension. Observation numéro 2 Elle porte sur le secteur UM1 du PLUI. Comme c'est déjà le cas dans le PLUI avant modification, la hauteur totale dans la bande de constructibilité A de 20 m de profondeur doit être inférieure ou égale à 14 m pour des immeubles R+2 au maximum (page 109 du règlement). (nouveaux ajouts soulignés) : "espace non clos et aménagé dans la hauteur d'un niveau dont le plancher ne couvre qu'une petite partie et qui est ouverte généreusement sur la pièce en contrebas". "La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit." "Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau supplémentaire, le traitement architectural de la façade ne doit pas faire apparaître la ezanine comme un niveau." Cette nouvelle définition est plus restrictive qu'elle ne l'était auparavant dans le PLUI d'origine et elle est justifiée par le constat des interprétations préjudiciables au voisinage. Dans ces conditions on peut s'interroger sur la pertinence de conserver une hauteur maximale de 14 m pour des mmeubles de 3 niveaux (R+2). De telles hauteurs ont en effet un impact important dans les zones pavillonnaires/maisons de ville en termes d'ensoleillement et de vue pour les parcelles voisines. De plus, un immeuble R+2 ne peut atteindre 14 m de hauteur totale que s'il est réalisé une ezanine à chaque niveau ou des hauteurs sous plafond très exceptionnelles. Ce qui est contraire aux objectifs d'une offre « banale de qualité » et « abordable », et n'est pas justifié pour la création de logements supplémentaires, but affirmé du PLUI modifié. Notre proposition consiste donc à limiter à 11 m la hauteur totale des constructions autorisées dans la bande de constructibilité A du secteur UM1. Cette hauteur maximale serait atteinte en cas de 3 niveaux de 3 m chacun plus une mezzanine dans la pente du toit. Elle aurait l'avantage de limiter au maximum l'impact de nouveaux immeubles sur le tissu pavillonnaire/maison de ville dans le secteur UM1 très étendu à La Rochelle (quartiers de La Genette, Fétilly, La Trompette, Tasdon, Lafond, Beauregard...) et dans les communes avoisinantes qui sont pour la plus grande part dans la ZPPAUP. Observation numéro 3 : Elle concerne le secteur UM1, mais également d'autres secteurs. La modification de l'Article 4.2.3 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » p.123, introduit, pour la bande A de 20m, une rédaction supplémentaire : « En cas de limites séparatives non laissées libres : R (Recul) supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3m si la façade comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). » Et la règle « Par rapport aux autres limites séparatives laissées libres, R supérieur ou égal à 2m » devient « En cas de limites séparatives laissées libres : R supérieur ou égal à 2m » La règle « R égal 0 sur au moins une limite séparative. » reste inchangée. La règle était effectivement difficile à interpréter et permettait de créer des vues directes, à 2 m de distance, jusqu'à 14 m de hauteur dans la bande A (voir Observation N°2), sur la parcelle voisine. Il semble qu'il y ait une volonté de restreindre la nuisance de vues trop proches, mais la nouvelle rédaction n'est pas compréhensible : - La notion de « non laissée libre » n'est pas définie. Libre par quoi ? S'agit-ils constructions du propriétaire déjà préexistantes, de celles du projet, des extensions, des annexes... des constructions sur la parcelle voisine... ? - Le lexique n'apporte aucun éclaircissement - Le « Mode d'emploi », Fiche 10, p.39 apporte quelques réponses (pas de prise en compte des constructions sur la parcelle voisine...) mais est en contradiction pour ce qui concerne les « limites non laissées libres » autant avec l'ancienne qu'avec la nouvelle rédaction. Il est donc indispensable que les notions soient clairement explicitées dans le règlement, que des schémas des différents cas de figures les accompagnent. Par ailleurs, il est logique, dans l'objectif voulu d'éviter les nuisances de vues, que la règle de recul « H/2 avec minimum 3m » soit étendue aux « limites laissées libres ». Observations numéro 4 : A la définition du LEXIQUE, « Bande de constructibilité », il a été ajouté, p.329, « Dispositions particulières », un mot (souligné) : « En cas d'opération d'ensemble... la voie de desserte privée à créer peut générer une Bande A sous-réserve... ». Cependant, les schémas qui suivent conservent la condition de « Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUI ». Par ailleurs, la définition générale, p. 328, reste inchangée « Les bandes de constructibilité ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exception de celles qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public... ». Le Règlement pour les secteurs UM, p.111, conserve l'ancienne rédaction « Dans le cas d'opérations d'ensemble... la voie de desserte à créer peut générer une Bande A... ». La Ville de La Rochelle, pour sa part, dans son avis délibéré le 30/01/2023, a demandé une modification supplémentaire du Lexique afin de permettre la création d'une Bande A dès qu'une voie dessert au moins 3 maisons, même si elle a une longueur inférieure à 60 m, contrairement à ce qui est prévu actuellement (2 conditions satisfaites). Nous demandons que ces deux modifications qui permettraient d'introduire systématiquement des constructions de hauteurs importantes au-delà de 20m, dans les quelques parcelles importantes existantes en secteur UM1, ou d'inciter à la mutation et au regroupement de parcelles, en contradiction avec la vocation de « densification douce » du secteur, soient abandonnées.</p>	divers	<p>L'ensemble de mesures de publicité et de concertation préalable ont été respectés conformément aux textes réglementaires. Les documents PPRL évoqués sont des servitudes qui s'imposent de fait aux normes réglementaires du PLUI.</p> <p>La présentation de la modification était détaillée dans la notice explicative. Le Mode d'emploi sera mis à jour pour l'entrée en vigueur de la modification. Concernant la volonté de réduire la norme de hauteur en UM1 à 11m : se reporter à la réponse de l'observation n° 148.</p> <p>La notion de "limites laissées libres" est expliquée dans le mode d'emploi du PLUI. Il sera étudié avec le service urbanisme réglementaire la pertinence de doubler d'une définition dans le lexique. Par ailleurs, les distances minimales entre les limites laissées libres et non laissées libres seront sûrement harmonisées.</p> <p>La définition de "bande de constructibilité" n'a pas évolué dans la modification. Seule une précision a été apportée pour les opérations d'ensemble sans que ça change la règle. La notion entre accès et voie proposée par la ville de La Rochelle sera étudiée pour permettre une densification dans certains accès importants et pour que les modèles puissent s'appliquer.</p>	pas de modification
RD 148	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Harmonisation des hauteurs maximales en secteur UM1 et en ZPPAUP de La Rochelle. Requalification partielle en UM2 ou UM3 Observations et proposition de modification des hauteurs* maximales des bâtiments en secteurs UM1 de La Rochelle (art. UM-3 Volumétrie des constructions, p109) pour tenir compte de la réalité du tissu urbain en ZPPAUP. (Suite à rencontre du Commissaire enquêteur le 09/03/2023) La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUI décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique. En particulier, une modification de l'article du LEXIQUE concernant la définition de la Mezzanine* (Notice explicative, p.103, R.1 Règlement Ecrit, Lexique) justifie les hauteurs* maximales totales en bande A des secteurs UM (11m pour R+1 en UM2/UM3, 14m pour R+2 en UM1/UM4, 17m pour R+3 en UM5), par la réalisation souhaitée de mezzanine et de possibilité de grandes hauteurs sous plafond (justification qui ne figure nulle part, dans les documents actuels du PLUI. Seul le « Mode d'emploi », très récent, éclaire un peu). La Notice explicative note que beaucoup de projets ont interprété la définition actuelle de la Mezzanine par des réalisations avec des hauteurs « difficilement acceptables par le voisinage » et propose une réécriture améliorée, mais incomplète pour « prévenir les nuisances de vue, d'ensoleillement ou d'usage (gestion des intimités)... » (Mode d'emploi v.0.1, p41, Fiche 11 : Adapter la hauteur de la construction) si, à l'article UM3 du Règlement, les hauteurs maximales ne sont pas réduites pour garantir le respect de l'objectif : une diminution de 3m permettraient toujours « un apport considérable en terme de confort des logements ». Par ailleurs, la recevabilité des hauteurs de masques par les riverains est également fonction des hauteurs du contexte du tissu urbain. Pour La Rochelle, en particulier, la zone UM est très étendue et recouvre des tissus très différents dont sa définition (Règlement écrit, p105) ne tient pas compte correctement et se limite à une généralisation (« bâti relativement dense et haut avec des constructions allant jusqu'à R+2 voire R+3... », alors que la très grande majorité du bâti est à RdC ou R+1, la hauteur à R+2 n'étant que très minoritaire (et même dans ce cas ne dépasse pas 10m de hauteur, sauf cas particuliers ou ensembles collectifs isolés des années 70). La justification de la division en secteurs UM1 « Maisons élancées », UM2 « Maisons adossées », UM3 « Maisons prolongées », UM4 « Maisons alignées », UM5 « Maisons hautes » est également incompréhensible si on examine les tissus urbains de ces secteurs. Le « Schéma illustratif », p106, (sans légende des couleurs et symboles I) représente pour les 4 premiers secteurs des tissus strictement identiques alors que le texte décrit des contextes très différents pour chaque secteur. Par exemple, pour le secteur actuel UM1, très vaste, qui recouvre des quartiers différenciés de La Genette, Fétilly, des parties de Lafond et Beauregard, saint-Eloi..., dont le tissu est très hétérogène en ce qui concerne les hauteurs et la superficie des parcelles, une partie importante correspondait au secteur UCB de l'ancien PLU. Celui-ci permettait déjà des constructions à R+2, avec des hauteurs maximales en façade de 7m avec la possibilité d'une hauteur totale de 10m au faîtage, suivant avec un gabarit de toiture à 45°. Ces dispositions avaient permis la réalisation de petits collectifs avec un dernier niveau en attique, en retrait de la façade. D'autre part, bien qu'il ne soit fait de référence explicite dans le Règlement du PLUI à la ZPPAUP de La Rochelle (alors que les Chartes architecturales des autres communes sont mentionnées), le secteur UM1 coïncide pour une grande part avec la zone ZPU, Zone de Patrimoine Urbain, de la ZPPAUP qui s'impose au titre de Servitude d'Utilité Publique, annexée au PLUI et qui prescrit (p.44) : 2.5- ZPU : Hauteur des constructions a- PRINCIPES Dans la majorité des quartiers, la hauteur correspond à celle des constructions traditionnelles R+1 (entre 4,5 et 6,5 mètres à l'égout et entre 6 et 8 mètres au faîtage). Cependant tous les quartiers ne présentent pas des constructions d'une hauteur identique et dans ce cas, il conviendra d'ajuster la nouvelle construction à son contexte ou au projet de restructuration du quartier. b- PRESCRIPTIONS La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes. Des sous-quartiers du secteur UM1 correspondent parfaitement à cette définition de la ZPPAUP (La Genette, par exemple). Ils devraient être redéfinis et requalifiés en secteurs UM2 ou UM3 selon le contexte avec les règles de volumétrie correspondantes, les hauteurs maximales étant réduites selon l'objectif de la modification de la définition des Mezzanines. Cette modification maintiendrait une augmentation importante des hauteurs autorisées par rapport à l'ancien PLU de La Rochelle et permettrait la « densification douce » souhaitée (Notice explicative p5, 15, 18. CR Réunion publique du 12/12/2017...). Elle favoriserait donc toujours l'accroissement de la qualité des logements, la création de nouveaux logements individuels et collectifs, là où la dimension des parcelles le</p>	règlement	<p>la double écriture de la norme de hauteur en UM1 (14 mètres et R+2) permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et autorise également des modes constructifs différents avec la construction bois. Il ne peut y avoir des volumétries à R+3. De plus, la hauteur de 14 mètres ne s'applique que dans la bande A de 20 m et au-delà on reste à RDC. Concernant la ZPPAUP, le document indique ce qui suit: "les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'ilot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines)". La ZPPAUP n'a pas vocation à déterminer de normes réglementaires concernant la hauteur. La volumétrie autorisée dans la zone UM1 n'est pas en contradiction avec la prescription réglementaire de la ZPPAUP qui indique que "La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes".</p>	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 149	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Harmonisation des Hauteurs maximales en secteur UM1 et en ZPPAUP de La Rochelle. Requalification partielle en UM2 ou UM3	règlement	la double écriture de la norme de hauteur en UM1 (14 mètres et R+2) permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et autorise également des modes constructifs différents avec la construction bois. Il ne peut y avoir des volumétries à R+3. De plus, la hauteur de 14 mètres ne s'applique que dans la bande A de 20 m et au delà on reste à RDC. Concernant la ZPPAUP, le document indique ce qui suit: "les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'ilot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines)". La ZPPAUP n'a pas vocation à déterminer de normes réglementaires concernant la hauteur. La volumétrie autorisée dans la zone UM1 n'est pas en contradiction avec la prescription réglementaire de la ZPPAUP qui indique que "La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes".	modification du do
RD 150	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Vive le vélo rappelle que le vélo est un moyen de déplacement reconnu par le code de la route. Pour tous les déplacements (travail, utilitaire, loisir et sportif) À la lecture du paragraphe .8.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS ET MOTORISÉS, à la page 35 du règlement _M01,l'association constate avec plaisir la prise en compte du vélo dans les nouvelles normes à respecter : 1/ Notamment l'obligation de stationnement vélo pour toute construction comprenant plus de 2 logements. Néanmoins au paragraphe PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO page 343, Il est dit : « il est localisé au rez-de-chaussée ». Nous proposons d'écrire : « il est localisé prioritairement au rez-de-chaussée ». 2/ Page 344 : D. Équipements des emplacements Il est écrit : « Les points d'ancrage en U inversé seront privilégiés pour permettre d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue. » 3/ Nous proposons de rajouter : les fixations du type râtelier à vélo sont à proscrire. Nous proposons aussi de rajouter cette phrase : Quel que soit le type de fixation du vélo seul (sans remorque), l'écartement entre deux modes de fixation du vélo est de 0,90 m au minimum. C'est l'écartement le plus confortable. Car, une grande partie de cyclistes ont des vélos équipés de sacoches comme le montre cette image : Explications : Or, il faut pouvoir passer entre les deux vélos équipés de sacoches pour les attacher 4/ Il est important de proposer un accès confortable et sécurisé au cycliste . Le point noir actuel est le vol du vélo aussi bien dans les immeubles que sur la voie publique. La part des déplacements en vélo atteint 12% à La Rochelle.Et elle continuera à augmenter y compris dans les communes de la CDA.	stationnement vélos	1/ Sans argumentaire il ne semble pas justifié de faire évoluer cette règle très favorable au mode vélo. 2/ Cette proposition a le mérite de clarifier le discours du règlement, la règle est modifiée en conséquence. 3/ Ceci n'est pas rappelé dans le règlement. Il est juste de spécifier cette disposition. 4/ Cette remarque n'appelle pas de réponse de la CDA.	modification du règlement
RD 151	23/3/2023	courrier	LA ROCHELLE	Objet : demande de création d'un nouvel emplacement réservé Monsieur le Président, Dans le cadre de la modification n°1 du PLUI, la ville de La Rochelle formule une nouvelle demande d'évolution. Cette dernière découle des travaux en cours sur le projet de requalification urbaine du boulevard André Saùtel. Les récentes réflexions en cours sur des îlots urbains susceptibles de muter font ressortir l'intérêt de modifier le statut d'un espace privé de stationnement (voir plans joints) afin de le rendre public pour les raisons suivantes : • avoir la possibilité de retrouver une domanialité publique permettant. de réaliser une façade urbaine avec des ouvertures et non pas une façade de type pignon aveugle, • avoir la possibilité de requalifier et réorganiser le stationnement de façon à mieux partager l'espace avec d'autres usages (piétons, vélos, végétalisation, ...), • clarifier et redonner de la cohérence aux aménagements de l'espace public sur ce secteur. Il serait donc nécessaire d'inscrire un nouvel emplacement réservé (ER) au bénéfice de la commune pour son intégration dans le cadre de la modification du PLUI en cours.	emplacement réservé	prise en compte de cette nouvelle demande pour un ER	modification du règlement
RD 152	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	- Ouvrir l'école des Grandes Rivières aux enfants de Belle-Croix. - Si l'école n'est pas maintenue, garder à minima l'espace et les murs de l'école pour un service public (centre de loisir, espace mis à disposition d'associations etc.)	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 153	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-ROGATIEN	Demande de modification du paragraphe 7 de l'OAP sur le phasage, et demande d'augmentation de la densité (passer de 20 à 30 logts/ha)	OAP habitat	Point 1 : - La précision suivante a été apportée : "Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain en s'intégrant dans une réflexion globale à l'échelle de l'OAP et de l'ensemble du site" - Préconisation des services techniques à respecter Point 3 : En accord avec la commune, la densité a été augmentée à 30logts/ha	modification de l'O
RD 154	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Pourquoi déplacer des élèves aux risques de surcharger encore des classes et dégrader les conditions d'apprentissage des enfants. Les élèves de l'école des Grandes Rivières ont actuellement un site exceptionnel leur permettant de faire de nombreuses activités extérieures. De nouveaux logements ne feront qu'augmenter la problématique car il y aura sûrement des enfants à scolariser. À cela s'ajoutera les nuisances des nouveaux véhicules de ces logements au minimum 2 véhicules par logements. Nos maires actuels prônent la défense de l'écologie et veulent bétonner une zone où la faune et la flore sont préservées.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 155	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Remarque portant sur le changement de destination de la parcelle où est implantée l'école des GRANDES RIVIERES à SAINTE SOULLE : Je ne comprends pas pourquoi la municipalité souhaite modifier le zonage de cette parcelle où sa finalité est d'accueillir une école et non pas la possibilité de réaliser des constructions nouvelles. La municipalité utilise le PLUI-H comme un moyen détourné pour détruire une école et retrouver un foncier disponible à la construction.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 156	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Au sujet de la parcelle AD93 : - Au lieu de réduire les classes, ce qui amènerait à fermer l'école des Grandes rivières, il faudrait mieux la renforcer en incluant une maternelle et l'ouvrir aux enfants de Bellecroix. - Si l'école devait fermer par absence de bon sens et d'intérêt général, il faudrait la reconverter en maison de quartier et/ou espace de jeux pour les habitants du secteur pour des activités culturelles et de loisirs. Ce qui permettrait de maintenir un équipement public dans le/les lieux dits et de limiter l'artificialisation des sols avec des projets immobiliers supplémentaires. - Un projet commun aux deux communes limitrophes seraient une pieuvre de bon sens également.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 157	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Madame la Présidente de la commission d'enquête, On nous annonce la fermeture de l'école des Grandes Rivières suite à une baisse des effectifs mais cet argument ne tient pas la route. Il est clair que le choix de fermer cette école est étroitement lié au changement de PLUI, actuellement en zone UE ce terrain passerait en zone constructible. Le profit avant le bien-être des enfants et de la population environnante qui souhaite conserver « la petite école dans la prairie », ce poumon vert classé refuge LPO. Il faut stopper ce bétonnage irréversible, mais force est de constater qu'après les villes bétonnées de façon intensive on s'attaque aux villages en construisant sur le moindre espace libre sans aucun scrupule, de ce fait on assiste au recul progressif de la place des espaces verts. Le changement climatique est aujourd'hui avéré, malheureusement le béton continue à couler alors qu'il est urgent de préserver nos espaces naturels. Nous voulons conserver cette qualité de vie que nous sommes venus chercher dans cet environnement calme et verdoyant, nous sommes contre la modification du zonage de la parcelle AD 93 de l'école des Grandes Rivières. Bien cordialement,	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 158	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet : parcelle de l'école des Grandes Rivières Madame la commissaire enquêteur, Le changement de zonage de cette parcelle pour permettre des logements ne doit pas être acceptée. Il convient Monsieur le Maire de Sainte-Soulle d'avoir une vision à long terme et répondant à l'intérêt général et non pas une vision opportuniste de l'utilisation de ce terrain si l'école devait fermer. C'est à dire de conserver ce terrain en espace vert. Je propose que ce terrain reste en UE pour équipement public ou que la partie non construire soit zonée en zone naturelle (NF) comme c'est le cas des terrains situés en limite d'urbanisation de l'autre côté de la rue des Chauvelles. Sincères salutations.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 159	23/3/2023	boîte mail	LA ROCHELLE	<p>monsieur le Président de l'agglomération, Monsieur le Maire de la Rochelle Monsieur le responsable de l'enquête publique,</p> <p>Je demande la suppression de l'OAP LR 07 en tant qu'elle maintient un Zonage de bâtiment en hauteur à UU8+ autorisant des bâtiments de 10 étages à plus de 30 mètres de hauteur et l'arasement du Bd JOFFRE entre le pont de Tasdon et la GARE. L'arasement du bd Joffre fait courir un risque d'inondation de la gare et menace la partie Sud du parc de la gare . De plus, le projet de faire une rue de la gare est un projet pharaonique aussi inutile que coûteux puisqu'il est possible de prolonger le bd Joffre vers les Minimes. Le quartier de la gare ne doit pas devenir un îlot de chaleur irrespirable et la Rochelle ne peut pas devenir le Monte Carle de l'Atlantique ni ressembler à certaines villes historiques de Turquie (on pense à Antalya et Bodrum) asphyxiées par des buildings pour touristes ou vacanciers. La densification a des limites. Enfin je profite de cette démarche pour m'insurger contre les constructions sauvages qui défigurent la ville de la Rochelle et rendent la vie des résidents impossible . Je parle de la résidence étudiante construite devant la résidence CASSINI au 47 -49 bd Joffre.</p>	OAP habitat	<p>Une modification ou suppression de cette OAP LR 07 ne fait pas partie des attendus de l'arrêté prescrivant la modification du PLUI. Conformément aux différents courriers et arguments déjà produits par la collectivité dans le cadre contentieux opposant le comité de quartier saint Nicolas, gare, Gabut à la CDA, il n'est pas prévu de modification du cahier des charges réglementaire sur ce quartier gare. Il est rappelé que le zonage UU8+ permet une hauteur inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) et une hauteur inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'emprise au sol totale des constructions. Les dépassements autorisés "de façon circonscrites" à R+10 le sont en articulation directe avec l'OAP. Celle-ci permet ce principe d'"émergences comme une possibilité et non une obligation. Pour ce qui concerne les sujets "parc de la gare et rampe du pont", il est rappelé que l'objectif est de réamorcer les études et de définir les contours d'une nouvelle concertation courant 2023 pour l'îlot Ouest qui nécessite des préalables liés aux libérations SNCF. A ce stade et dans l'attente de cette phase ultérieure de réflexion et concertation, les hypothèses traduites dans le PLUI sont maintenues. Pour ce qui concerne le projet de résidence étudiante, il est rapellé que ce permis a été instruit sous le régime de l'ancien PLU.</p>	pas de modification
RD 160	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Dans l'écriture du règlement concernant les secteurs de mixité fonctionnelle (chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU) il est indiqué qu'en dehors des secteurs de mixité fonctionnelle on interdit la création de nouvelles surfaces de plancher de la sous destinations "artisanat et commerces de détail" à l'exception des activités d'hôtellerie et de restauration. Il s'avère inexact de considérer que l'hôtellerie et la restauration font partie de cette même sous destination. Il est nécessaire de corriger cette écriture. Les hôtels et la restauration sont des sous destinations de la destination commerce et activités de services.</p>	règlement	<p>Il s'agit en effet d'une erreur de rédaction. Celle-ci a été corrigée.</p>	modification du règlement
RD 161	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	<p>Madame, Monsieur le commissaire enquête En tant qu'habitant de la commune de Bourgneuf et exploitant agricole, je souhaite faire quelques remarques à propos de la révision du PLU. En effet, une chartre riverains a été établie dans le cadre de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, obligeant les agriculteurs à laisser un espace de 5 mètres sans traitement, aux abords des zones urbanisées. Or, les nouvelles dispositions votées sur ma commune envisagent de passer cette bande à 10 mètres, sans indemnisation prévue, dans le but d'en faire un espace de cheminement, pour les riverains, sur des terrains privés. Toutefois, il existe déjà des chemins sur toute la commune plus agréables à pratiquer, d'ailleurs repérés et utilisés par les riverains. Cette option a été décidée en Mairie, sans aucune concertation avec les agriculteurs exerçant sur ce territoire. A terme, la commune envisage, par préemption, d'en faire l'acquisition à des coûts dérisoires. On peut évoquer là une confiscation de terres agricoles ... Je vois dans la mise en place de ces bandes plusieurs risques : • Qui va assurer l'entretien de ces espaces? • Cela va favoriser les passages d'engins indésirables (motos, quads, voitures, etc.). • Facilitation des dépôts sauvages de gravats, etc. • Crainte d'une évolution, après l'acquisition de ces terrains par la commune, vers une ouverture à d'éventuelles constructions, d'où l'obligation de reculer à nouveau le périmètre cultivable. Actuellement, malgré la médiation engagée entre les riverains et le monde agricole, les élus se sont dores et déjà engagés dans une démarche d'éviction de ces derniers alors qu'il aurait été plus judicieux d'imposer aux lotisseurs de réserver une bande arborée, séparant les terres cultivées des lotissements.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	<p>voir réponse à l'observation n°RD111</p>	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement réservé
RD 162	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	<p>je vous écris ce jour en ma qualité d'exploitant agricole sur la commune de BOURGNEUF (17220) pour vous faire part de mes réserves, observations et propositions concernant la modification du PLUI. Numéro de zones concernées commune de Bourgneuf: bo_er_06e et bo_er_06f =zone emplacement réservé *en temps qu'exploitante et titulaire d'un bail (pour la culture et l'entretien des champs que je loue), la modification du PLUI par la création éventuelle d'une bande 10 mètres à partir des maisons me pénalise dans mon activité et entraine une baisse de mes revenus agricoles pour laquelle aucune proposition de compensation financière ne m'a été faite, cette perte de terre agricole représente 3, 1 % de ma surface totale exploitée. *concernant la zone bo_er_06e (numéro de parcelle ZA95) photo 1 : à son extrémité nord, coté rue de terres nouvelles, la zone EBC est mal zonée et dans la réalité ne vas pas jusqu'à la limitedes maisons. Il y a sur 10 mètres de large l'entrée du champ (avec une buse dans le fossé et rampe d'entrée de champ). Dans le modification du PLUI, l'entrée est inclus dans la zone ER. Comme la haie est une zone EBC, il est interdit de faire dedans une ouverture. Je ne pourrai plus entrer dans mon champ totalement entouré de zone EBC. De plus qui financerait les frais de création d'un nouvel accès au champ entouré de fossés ? *concernant la zone bo_er_06f (numéro de parcelle ZA316) photo 2: à son extrémité sud, coté rue de terres nouvelles, la zone EBC est mal zonée et dans la réalité ne vas pas jusqu'à la limite de propriété avec le lotissement. Lors de la construction de ce dernier, une entrée de 10 mètres de large a été recréée pour me permettre d'entrer dans le champ (avec une buse dans le fossé et une rampe d'entrée de champ). Dans la modification du PLUI, l'entrée fait partie de la zone ER. Comme la haie est une zone EBC, il est interdit de faire dedans une ouverture, je ne pourrai plus entrer dans mon champ entouré de zone EBC. De plus, qui financerait les frais de création d'un nouvel accès au champ. A droite de l'entrée du champ, la parcelle ZA350 qui est un bassin tampon possède déjà sur une longueur de 30 mètres une haie. Y a-t'il un intérêt sur cette longueur de faire une seconde haie (= zone ER) ? *concernant la zone bo_er_06f (numéro de parcelle ZA399) photo 3 et 4: dans la zone ER à son extrémité nord, coté rue de la muraille, le seul accès au champ se fait par un portail et par une zone de passage dans un champ qui est une prairie permanente (déclaration à la PAC comme prairie de plus de 6 ans) pour chevaux, qui est incultivable car présence de puits à divers endroits et sert aussi de zone de stockage de matériel. La création de la zone ER entraînerait la démolition des poteaux et du portail et m'obligerait à faire un détour en passant par la voie publique et par les lotissements ainsi que l'obligation de réaménager une nouvelle limite de prairie sur 40 mètres de long pour protéger les chevaux qui prendrait ces frais en charge ? * pour la gestion des ER mis en place (haies + cheminement doux), qui s'occuperaient de l'entretien des haies notamment coté champ pour l'élagage, qui ne doit pas être au frais de l'agriculteur, et ne pas excéder la zone des 10 mètres de large, et de l'entretien des chemins (sans oublier l'évacuation des dépôts sauvage et passage de véhicules). * actuellement une médiation est organisée par la CDA entre riverains-agriculteurs-élus-associations pour trouver ensemble des solutions. Le vote du conseil municipal n'a pas tenu compte de cette médiation. Pour la création de ces zones ER de 10 mètres dans mes parcelles aucune concertation ni réunion n'a été organisée avec proposition de différentes options (plantation nous même des haies, remboursement pour compensation de perte de revenus ...). * pourquoi autoriser un cheminement doux pour la circulation des gens dans cet ER alors qu'il a pour vocation de protéger les riverains en les mettant à distance des espaces agricoles (PLUI 5.1 chapitre 1) ? De plus, les 2 champs concernés par ces ER sont entourés de mes haies EBC et chemins ombragés où se promènent déjà les riverains, ces cheminements doux n'ont aucune utilité. Quel est leur vocation réelle (promenade, loisir, future zone constructible) ? A la place des 2 zones emplacement réservé de 10 mètres avec cheminements doux: bo_er_06e et bo_er_06f, Je vous propose la plantation d'une haie à 5 mètres des zones d'habitations (= ZNT distance prévue dans la charte riverain) à la charge du propriétaire des champs et de l'agriculteur pour l'entretien. ce qui est une solution aussi efficace ... et qui irait dans le sens de la CDA et du PADD dont l'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles, lutter contre "le mitage agricole", protéger les riverains et développer le maillage des haies.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	<p>voir réponse à l'observation n°RD111 Les accès agricoles sur les parcelles ZA95, ZA 316 et ZA 99 on été exclus de l'emplacement réservé afin de préserver les accès agricoles existants et prendre en compte la présente remarque. La destination de l'emplacement réservé à été modifiée. Elle devient : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg". La notion de liaisons douces à donc été supprimée.</p>	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement réservé
RD 163	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	<p>doublon obs 162</p>	emplacement réservé Bourgneuf	<p>voir réponse à l'observation n°RD111</p>	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement réservé



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 164	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	je vous écris ce jour en ma qualité de propriétaire foncier sur la commune de BOURGNEUF (17220) pour vous faire part de mes réserves et observations concernant la modification du PLUI. Numéro de zone concernée commune de Bourgneuf: bo_er_06f (numéro de parcelle ZA399)= zone emplacement réservé La zone ER de 10 mètres de large (cheminement doux et plantations) coté rue de la muraille à partir de la route, n'a pas à être mise en place sur une longueur de 40 mètres, du fait que cette bande est nécessaire à mon fermier pour pouvoir accéder directement au champ sans avoir à faire un détour par la voie publique et habitations, les bâtiments de l'exploitation se trouvant juste en face de l'entrée de cette bande. A l'extrémité nord de cette zone ER de 10 mètres, rue de la Muraille, se trouve un portail empêchant l'accès au public sur notre propriété privée. Je refuse la destruction de ce portail. Cette parcelle qui est une prairie reçoit des chevaux et doit rester clôturée.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111 L'emplacement réservé a été modifié postérieurement à l'enquête publique afin d'exclure l'accès à cette parcelle agricole.	modification de l'ER les accès agricoles changement de destination de l'emplacement réservé
RD 165	23/3/2023	courrier	MONTROY	Je profite de la révision du PLUI pour vous demander de bien vouloir revoir la classification de la parcelle AA15 dont je suis propriétaire. Compte tenu de nombreuses offres d'achat je souhaite que celle-ci devienne constructible c'est-à-dire IAU.	Hors objet de la modification	La parcelle AA15 qui fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation est située dans une zone 2AU beaucoup large. La zone 2AU située en entrée Ouest du bourg, qui fait l'objet de la présente demande d'ouverture, est en partie occupée par une entreprise en activité. Le développement d'un projet global est donc plus difficile à mettre en oeuvre au regard de la disponibilité foncière. Par ailleurs, la commune souhaite maîtriser son développement au regard de la capacité de ses équipements (notamment l'école). Elle a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation une partie d'une autre zone 2AU située au Sud du bourg. Une OAP a été créée sur une zone 1AU et une zone 2AU pour avoir une réflexion globale, tout en maîtrisant le nombre de logements qui pourraient être produits sur du court terme.	pas de modification
RD 166	23/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Observation par rapport à l'OAP économie D06 concernant l'extension de la zone d'activité de la Corne Neuve impactant fortement les habitants de L'Abbaye Ayant vue directement sur la zone d'activité de la Corne Neuve, nous nous inquiétons à différents niveaux: - Des nuisances au niveau visuel, bruit et odeurs que pourrait apporter cette extension. - Un projet qui est avancé sans concertation réelle. Nous découvrons ici et là des informations sur l'avancement des travaux et l'utilisation de la parcelle qui doit servir de zone tampon entre les habitations et la zone. - La zone à proximité des habitations pourrait être une zone de jardins partagés pour rester dans l'utilisation actuelle de la terre ou une zone pour apiculteurs mais en aucun cas nous l'espérons un lieu de pique-nique ou de rassemblement qui sera détourné de sa destination pour être une zone de nuisance sonore et visuelle pour l'ensemble des habitants. - Puisque travaux il y a, nous avons souhaité désenclaver l'abbaye en proposant une piste cyclable qui permettrait de se rendre au centre de Périgny ou de Dompierre puisque la proposition d'installer des artisans utiles (boulangers,...) a été rejeté. - Nous avons également proposé, pour nos enfants et autres personnes désireuses, de rapprocher l'arrêt de bus ligne 17 pour favoriser les transports en commun vers la Rochelle et le collège de Dompierre. La ligne 17 pourrait faire une boucle dans la zone d'activité pour récupération et dépose.	OAP économie	La commune a organisé une concertation sur ce secteur d'aménagement, à la fois avec l'agriculteur qui exploite les terres agricoles concernés et des représentants des riverains. Certaines remarques formulées lors de cette réunion ont été intégrées dans l'OAP proposée. L'OAP qui a été créée sur ce secteur prévoit une épaisse frange plantée avec modelé de terrain possible. Au regard des coût d'acquisition du foncier et d'entretien des plantations par la suite, il n'est pas envisageable d'élargir davantage cette frange plantée. Concernant l'espace d'aménité prévu dans l'OAP, les usages et aménagements pourront être précisés et partagés avec les riverains lors de la conception du projet afin de limiter les nuisances pour les habitants du hameaux. Par ailleurs, l'OAP prévoit de renforcer la desserte cyclable du parc d'activités en direction du centre de Dompierre, de la Vélodyssée et en direction de Périgny. Ces aménagements pourront bénéficier indirectement aux habitants du hameau l'Abbaye.	modification de l'O Corne Neuve
RD 167	23/3/2023	courrier	AYTRE	Objet : OAP n°9 Aytré Les Cottés Mailles Monsieur le commissaire enquêteur, Nous tenons à porter à votre analyse quelques remarques concernant l'OAP n° 9 à Aytré. Pour commencer, cette zone a été qualifiée de friche industrielle alors que c'est une zone ancienne mais toujours active et exploitée. Le passage en 2019 en zone constructible a intéressé nombre de promoteurs ; les projets ne sont pas à ce jour concrétisés pour diverses raisons : Le Covid Les contraintes très fortes sur cet OAP La taxe d'aménagement municipale très élevée Votre prédécesseur en 2019 a plusieurs fois rappelé : Les OAP ne constituent pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan de masse. Il semble qu'il serait bon de le rappeler dans votre mémoire, pour canaliser les services instructeurs qui semblent interpréter de façon très personnelle cet OAP. Nous vous rappelons que nos parcelles couvrent qu'une partie de l'OAP ; si nous ne contestons pas l'idée générale, le cadre nous semble trop strict sur les documents graphiques et la vision tout habitat de cette zone. Notre souhait est de conserver une partie de la zone nord-est, ce qui semble contrarier les services ; il est impératif pour nous de conserver notre bâtiment tertiaire et une partie de ce foncier. Nous souhaitons faire un aménagement indépendant du lotissement futur tout en respectant une vision globale de l'aménagement de l'ensemble de la zone. Nous proposons donc une vision moins stricte du devenir de nos parcelles conservées par notre société pour permettre de concrétiser un habitat vivant avec des services des commerces et de la mixité professionnelle et sociale. Bien respectueusement.	OAP habitat	Les OAP visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité. Les aménagements prévus dans le périmètre défini doivent être compatibles avec ces orientations. Que le projet se fasse en une seule fois ou en plusieurs phases, la cohérence d'ensemble et les prescriptions en termes de programmation, d'aménagement (forme urbaine et paysagère) et de déplacement doivent être respectées.	pas de modification
RD 168	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école, et non au projet de lotissement. Non à la zone constructible.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 169	23/3/2023	registre papier d'Yves	YVES	remarque sur raccordement au réseau d'assainissement collectif- le Marouillet équipements anti-bruit au bord de la voie expresse D 37	Hors objet de la modification	Ces observations n'appellent pas de réponse dans le cadre de la présente procédure de modification.	
RD 170	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Bonjour, Dans le règlement du PLUI et sans aucun doute dans celui qui servait au PLU la statut des venelles est ignoré. J'en veux pour preuve le permis de construire qui a été accordé en son temps à la résidence services n° 47 boulevard Joffre. Il n'est pas admissible que l'on ne tienne pas compte de la largeur d'une venelle pour déterminer la hauteur des constructions à réaliser en adjacence. Il faut se reporter au RNU pour y voir des règles de bon sens: Article R111-16 Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. "Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée". Il est clair que les constructions de R + 4 existantes de la résidence Cassini et celle de la résidence services étudiante du 47 Bd Joffre en vis-à-vis ne respectent pas les règles minima de sécurité pour la desserte des bâtiments par la voie engins ou la voie échelle. Pareille lacune doit être comblée au plus vite.	règlement	Cette remarque est hors sujet de la modification. Néanmoins, il est utile de rappeler que le projet en question a été déposé et instruit sous un ancien document de planification (PLU de La Rochelle), fin 2015. Les règles de hauteur relative de l'ancienne zone UC+ qui visait à réguler la hauteur de façades des constructions en fonction de largeur des voies ne prenaient pas en compte les sentes piétonnes et/ou piétonnes. Aujourd'hui, dans la zone UU+ du PLUI, il est écrit que la "la hauteur* maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent".	
RD 171	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande dans quels délais les parcelles 202 356 406 et 411 à La Jarne pourraient devenir constructibles.	Hors objet de la modification	Ces parcelles sont en zone agricole, elles ne sont pas urbanisables, la procédure de modification de droit commun ne permet pas de modifier une zone agricole. la collectivité ne peut pas s'engager sur le fait que ces parcelles puissent un jour devenir constructibles.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 172	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Dans la zone UU4, secteur à plan masse, qui porte sur le projet de requalification urbaine Joffre-Rompay, il est fait obligation de réaliser les places en sous-sol.</p> <p>Le bilan carbone des opérations du quartier Joffre-Rompay est aujourd'hui dégradé au regard de l'obligation réglementaire de la mise en œuvre de parkings en sous-sol. Cette disposition du PLUI, applicable sur ce quartier, oblige donc les opérateurs à mettre en œuvre des dispositifs techniques en contradiction avec la politique du territoire zéro carbone (LRTZC) portée par la communauté d'Agglomération de La Rochelle.</p> <p>De plus la préservation des nappes devient un enjeu majeur de notre société, qui trouve toute sa réalité sur ce quartier, la nappe phréatique étant proche du niveau du sol</p> <p>En réponse à l'enjeu de l'eau et à de nombreuses critiques le projet de modification du PLUI, actuellement soumis à enquête publique, prévoit la suppression de l'obligation de réaliser le stationnement en sous terrain, précisément, où se trouve la nappe. (à – 3 voire – 4 m de la surface du sol). Cette évolution se justifie pour mettre fin au gaspillage de l'eau en phase travaux. La création de parkings souterrains nécessitant des autorisations de rabattage de nappe pouvant conduire à autoriser des prélèvements d'eau très importants (plusieurs centaines de milliers de mètres cubes pendant une phase de 6 mois). Cette mesure de préservation de la ressource en eau entraîne une conception différente des projets architecturaux reportant l'aménagement des stationnements en rdc et/ou en étage. Ce qui modifie sensiblement la jauge de constructibilité, elle-même déjà contrainte par le principe du secteur à plan masse propre au quartier Joffre-Rompay.</p> <p>Cependant cette évolution favorable de la règle, impactera la constructibilité développée sur les îlots du secteur à plan masse.</p> <p>Afin de garantir la bonne mise en œuvre des objectifs ambitieux de création de nouveaux logements en renouvellement urbain (conformément aux objectifs du PLH et du PLUI), la nécessité de ne pas dégrader les équilibres financiers des futures opérations, leurs bilan carbone et de maintenir les équilibres initiaux des opérations, il conviendrait d'autoriser une augmentation maîtrisée et ponctuelle, des hauteurs dans le secteur à plan masse Joffre - Rompsay. Cette évolution de la règle permettra aussi de garder le niveau d'ambition attendus sur ce secteur dans les projets immobiliers privés mais aussi d'intérêt général avec la volonté de s'inscrire dans les démarches bâtiments et quartiers bas carbone Nouvelle-Aquitaine.</p>	eaux et assainissement	voir reponse aux demandes n° RD 56 et RD 142	reglement modifié plan 5.2.4 modifié
RD 173	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande de constructibilité des parcelles ZB 407 et 412	Hors objet de la modification	Ces parcelles sont en zone agricole, elles ne sont pas urbanisables, la procédure de modification de droit commun ne permet pas de modifier une zone agricole. la collectivité ne peut pas s'engager sur le fait que ces parcelles puissent un jour devenir constructibles.	pas de modification
RD 174	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Le déclassement de la parcelle AD93 en UV1 me ne parait pas être en cohérence avec les impératifs liés au réchauffement climatique qui recommande d'éviter l'artificialisation des sols notamment pour les établissements scolaires et le groupe scolaire des Grands Rivières par chance réponds à ce souhait alors ne changeons rien !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Souille	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 175	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande de la constructibilité des parcelles ZB 409 413 408 413 410 et 415 lors d'une prochaine révision du PLUI	Hors objet de la modification	Ces parcelles sont actuellement classées en A (Agricole). Les zones A et N ne peuvent faire l'objet de modification dans le cadre d'une modification de droit commun du PLUI, cela n'est possible que dans le cadre d'une revision.	pas de modification
RD 176	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande de remise en zone N de la parcelle 823	Hors objet de la modification	Malgré nos recherches cette parcelle est introuvable, aussi faute d'éléments suffisants il nous est impossible de répondre à cette demande.	pas de modification
RD 177	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	Crainte concernant le changement de statut du terrain des héronnières : problème d'accès, de stationnement, de vis à vis	Mixité Fonctionnelle	Cette proposition est pertinente car elle permet de renforcer la polarité commerciale existante (pharmacie, cabinet d'ostéopathe...) et desservie par la poche de stationnement existante. L'extension du périmètre de mixité fonctionnelle est au demeurant très limitée (244 m²) et les conditions de circulation et d'accès ne s'en trouveront pas dégradées. La rue de la Heronnière reste en sens unique sortant. L'implantation du futur projet devra répondre aux règles de la zone UV4.	modification du reglement
RD 178	23/3/2023	registre papier de Saint-Rogatien	SAINT-ROGATIEN	crainte sur la densification à Saint-Rogatien	densification	Le PLUI intègre les objectifs du SCOT qui impose une densité de 20logts/ha sur St Rogatien. Par ailleurs, la réduction de la consommation d'espace agricole au profit de l'étalement urbain implique une densification nécessaire des tissus existants de manière à accueillir les nouveaux habitants qui souhaitent vivre sur le territoire de l'agglomération.	modification de l'O
RD 179	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	nous devons sauver l'Ecole des Grandes Rivières, c'est une chance extraordinaire que d'avoir une Ecole en pleine nature et surtout des familles avec de jeunes enfants se sont installées sur les communes environnantes parce que cette école en pleine nature était présente et que cela est une vraie chance d'explorer l'Ecole en pleine nature avec les enfants. C'est un vrai travail pédagogique pour les enfants et de compréhension de la Nature. Non au béton oui à la Nature, les enfants en ont besoin et c'est aussi grâce à cela que les enfants qui sont proches de la Nature, pourrons préserver ces espaces verts dont les humains ont tant besoin pour vivre. A l'heure du réchauffement climatique, on décide de bétonner, donc de générer de nouvelles pollutions, de dégradations de l'écosystème, cela va à l'encontre des mesures sur les problèmes climatiques. Je vous joins ce texte pour illustrer mes observations	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Souille	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 180	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>OAP Danton - OAP-LR-09</p> <p>Cette OAP de 1,3 ha est nouvelle. Elle vise à convertir une zone d'activité économique en zone d'habitat (80-90 logements).</p> <p>Ce projet amène plusieurs remarques et critiques.</p> <p>1 – Notre enquête effectuée auprès de 9 enseignes a montré qu'aucun de ces commerces n'avait été contacté par les services de la CDA pour échanger sur ce projet de transformation. Certains commerces sont propriétaires et d'autres locataires.</p> <p>Un seul était vaguement au courant car il avait été approché par des promoteurs immobiliers.</p> <p>Il apparaît utile qu'une concertation sur un tel projet d'envergure au sein du quartier soit organisée avec la population locale dans le cadre d'une réunion publique où seraient exposés tous les arguments en faveur d'un tel changement d'affectation des surfaces concernées; les citoyens doivent impérativement participer au débat si la collectivité recherche leur acceptation et ne pas les mettre devant le fait accompli de décisions prises sans réelle publicité.</p> <p>2 – L'activité du secteur est notable avec le 22 mars 2023, 55 véhicules stationnés sur cette zone (jusqu'à 60 certains jours). Il y a une véritable activité malgré la fermeture du restaurant.</p> <p>3 – La construction de logements ferait partir les commerces qui sont pourtant utiles dans la zone de Villeneuve. Des surfaces en pied d'immeubles n'assureraient pas le même service que les bâtiments actuels de taille variables avec étage pour certains. Nota : entasser les gens dans un périmètre ne sert à rien s'il faut aller chercher du travail plus loin. Cela pose un problème de tranquillité lorsque l'on vit en promiscuité avec des commerces (livraisons très tôt, stationnement ...).</p> <p>4 – La circulation va devenir dangereuse au niveau de la piste cyclable avec les sorties sur l'avenue Danton par la rue Abbé Grégoire et la rue Gaspard Monge. Rappelons que la piste avait été implantée côté zone artisanale pour plus de quiétude, après avoir enlevé des arbres puis en replantant d'autres. Faudra t'il alors changer la piste de côté ?</p> <p>La densification va accentuer la circulation dans l'avenue JP. Sartre alors qu'on se félicitait qu'elle était moins passante depuis la mise en service de la pénétrante par Aytré.</p> <p>5 – Le projet OAP Danton ne prend pas en compte les services nécessaires à une population nouvelle (80 à 90 logements) comme par exemple les équipements sportifs alors que la municipalité a reconnu qu'il y avait un gros déficit d'équipements sportifs sur le quartier.</p> <p>6 – Une telle opération dégradera forcément le bilan carbone sauf à nous prouver le contraire.</p> <p>De l'avis des personnes avec qui on en a discuté et l'analyse faite lors de la Commission de Vie Quotidienne du Quartier de Villeneuve-les-Salines le 23 mars 2023, cette OAP doit être annulée.</p>	OAP habitat	<p>Les OAP visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité. Les aménagements prévus dans le périmètre défini doivent être compatibles avec ces orientations.</p> <p>Que le projet se fasse en une seule fois ou en plusieurs phase, la cohérence d'ensemble et les prescriptions en termes de programmation, d'aménagement (forme urbaine et paysagère) et de déplacement doivent être respectées. Cette OAP permet d'optimiser un espace aujourd'hui peu qualitatif, très minéral et d'y produire de nouveau logement sans nouvelle consommation foncière, à toute proximité d'une ligne de bus structurante et du cœur urbain de Villeneuve les Salines qui fait l'objet d'un projet ambitieux de renouvellement urbain (PRU). Cette démarche est donc bien cohérente avec l'orientation n°9 du PADD visant à mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous. La programmation envisagée précise bien que les futures constructions garderont une présence obligatoire d'activités économiques (commerces...) et de services sur les rez de chaussée des rues Abbé Grégoire et Gaspard Monge. L'ensemble des accès motorisés au futur projet se fera depuis les voies existantes et ne viendra pas impacter la piste cyclable de l'avenue Monge.</p> <p>Toute mise en œuvre opérationnelle sur le secteur se fera naturellement en concertation avec les riverains.</p>	pas de modification
RD 181	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Contre la fermeture de l'école des Grandes Rivières	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Souille	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 182	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Je me permets de préciser le problème de l'intimité abordé dans le document (N°144) qui vous a été adressé.</p> <p>Il est dit dans le document OAP Construction page 13 d) L'intimité et les apports solaires seront préservés autant que possible. Les implantations des bâtiments (habitations, annexes) seront pensées afin de minimiser les ombres portées et les vues qu'elles pourront engendrer sur les façades des pièces principales des bâtiments adjacents</p> <p>page 14 e) Une attention particulière sera portée sur la cohabitation du projet avec les espaces riverains déjà construits. Des espaces tampons végétalisés pourront être plantés afin de préserver l'intimité de chacun, les implantations des nouvelles habitations seront encastrées afin que les vis-à-vis avec le quartier environnant soient minimisés.</p> <p>Malheureusement au vu des photos jointes dans les observations N°144, les habitants de ces maisons voisines ne sont pas protégés de la vue des habitants des grands immeubles.</p> <p>La mise en place d'arbres est insuffisante pour les protéger de la vue.</p> <p>C'est pourquoi, il est souhaitable de prévoir sur les balcons de ces immeubles des protections opaques sur 2 m de haut.</p> <p>De même, ils ont subi une grosse perte d'ensoleillement.</p>	OAP habitat	cette OAP démontre la possibilité de faire muter des fonciers très bien situés au cœur de l'agglomération, à proximité des transports et des écoles. Actuellement ce secteur est sous exploité et pourrait accueillir du logement tout en maintenant les activités existantes. Lorsque le projet entrera en phase pré opérationnelle, les services et commerces présents seront associés à la concertation.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 183	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Non à la modification du PLU pour l'école des grandes rivières</p> <p>Outre le fait que la fermeture de l'école serait un crève-cœur pour les enfants, leurs familles et les riverains, le changement de zonage de cette parcelle apparaît non justifié.</p> <p>Le changement de zonage de UE en UV de ce terrain naturel constituerait une erreur de qualification juridique de cette parcelle. Cela est contraire à plusieurs objectifs défendus par le plan d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non densification des hameaux, - protection des espaces verts, - protection des franges urbaines,... 	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 184	23/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	<p>Madame la Présidente de la commission d'enquête,</p> <p>Lors de notre entrevue du 13/03/2023 à votre permanence en mairie de Puilboreau, je vous ai indiqué les raisons pour lesquelles le déplacement-agrandissement du magasin U express de Dompierre/Mer en un grand super U d'entrée de ville, me paraissait en contradiction avec le PADD et les objectifs de la loi climat et résilience parue après le PLUI.</p> <p>Vous trouverez ci-joint mon observation complète à ce sujet.</p> <p>Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez aux arguments avancés.</p> <p>Avec mes salutations cordiales et respectueuses,</p>	OAP économie	<p>La commune de Dompierre a fait réaliser une étude commerciale à la CCI. Cette étude conclue que l'actuel U Express a besoin de développer un supermarché pour lui permettre d'être aux standards, et que le site actuel n'est pas calibré pour permettre ce développement.</p> <p>Cette étude s'est basée sur une concertation locale menée par la CCI auprès des habitants et des commerçants, via des enquêtes de terrain et un questionnaire, la majorité des avis exprimés montrent l'accueil favorable à ce projet de déplacement à condition de maintenir une activité commerciale sur le site actuel.</p> <p>L'étude conclue néanmoins que le site actuel représente une opportunité à saisir pour accompagner la dynamique commerciale actuelle de la commune. L'étude fait état de l'absence de site dans l'enveloppe urbaine de la commune pour permettre l'installation d'un supermarché, expliqué par les coupures d'urbanisation créées par les nombreux programmes immobiliers résidentiels. L'étude de la CCI propose plusieurs scénarios d'implantation du supermarché en extension de l'urbanisation. Au regard des points forts et faibles de chaque site, la commune a choisi une implantation sur l'entrée de ville accompagnée d'un développement d'un quartier mixte (habitat, commerce, équipements) dans la continuité de la ZAC en cours d'aménagement. La commune a ainsi fait réaliser une étude de programmation pour le développement de ce futur quartier.</p> <p>La modification du PLUI s'est appuyée sur cette étude pour ouvrir, dans un premier temps les espaces nécessaires au développement du supermarché, le développement des quartiers d'habitation étant envisagé à plus long terme.</p> <p>Le PLUI approuvé en 2019 prévoit des espaces commerciaux de périphérie de proximité, dont celui de Dompierre-sur-mer. Dans ces espaces sont autorisés uniquement des implantations commerciales de type supérette ou moyenne surface alimentaire inférieures à 2 000 m². Les galeries commerciales y sont interdites.</p> <p>Ces espaces commerciaux de périphérie de proximité sont indiqués dans le plan figurant dans l'OAP thématique mixité fonctionnelle. La modification permet ainsi l'ouverture d'une zone 1AUXc. La compatibilité avec le PADD a été justifiée dans le document 1.4 justification des choix du PLUI approuvé en 2019.</p>	modification de l'O Entrée de ville
RD 185	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>ARTICLE UC-5 du Règlement (page 55)</p> <p>« Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.</p> <p>Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible. »</p> <p>Quel que soit le type de construction envisagé, il faudrait faire l'inventaire des arbres importants sains et adaptés avant de concevoir le bâtiment prévu.</p> <p>Et cela pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un arbre déjà présent participe dès maintenant à la lutte contre le réchauffement climatique - un arbre planté n'atteindra la taille adulte qu'au bout de 15 à 20 ans. Pendant ce temps, la chaleur va s'accumuler. <p>Il a été fait un inventaire des arbres sur les domaines publics.</p> <p>Il serait bon qu'à l'occasion de dépôt de demande de permis de construire, on remette au promoteur une note demandant de bien évaluer l'intérêt de garder certains arbres de taille suffisante et en bonne santé (qui n'ont pas été classés). Lors de l'examen du permis de construire, il serait prudent que les services de l'urbanisme ou un paysagiste vérifie la nécessité expresse d'abattre des arbres pour construire le bâtiment.</p> <p>Commentaire sur coefficients de biotopes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbres maintenus : les coefficients favorables devraient être plus élevés pour dissuader la tentation de les abattre - Les coefficients de biotope ne sont pas assez sévères en cas d'abattage d'arbres. <p>Commentaires sur les surfaces</p> <p>Pour des parcelles de 150 m², c'est difficile de mettre un arbre apportant de l'ombre.</p> <p>Pourquoi, en cas de division de parcelle, ne pas avoir remonté le seuil de division de terrain à 200 m² ?</p> <p>L'efficacité de la lutte contre le réchauffement climatique passe par le maintien des arbres déjà présents.</p> <p>Fait le 23 mars 2023</p>	règlement	<p>Cette modification vise justement à protéger davantage les arbres existants. Pour toute nouvelle autorisation d'urbanisme, il sera demandé dans la notice paysagère un descriptif des arbres présents (essence et hauteur). Pour tout arbre > 2 m abattu, un malus sera appliqué. Alors qu'il y a un coefficient pondérateur plus important pour les arbres existants conservés afin d'inciter à leur conservation sur la parcelle. Il y a également une nouvelle règle de protection autour des arbres et haies protégés pour éviter de construire trop près et de risquer d'abîmer le système racinaire. Par ailleurs, l'OAP Construire aujourd'hui comporte désormais une fiche sur la protection des arbres en phase chantier.</p> <p>Le Code de l'urbanisme ne permet plus de réglementer une taille minimale de parcelle constructible.</p>	pas de modification
RD 186	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Deux secteurs de mixité fonctionnels seront créés sur le bd Sautel pour renforcer le tissu commercial. Il est donc important que ces lieux soient agréables à vivre.</p> <p>Or, le bâtiment qui vient d'être construit par le groupe Réalités sur le bd Sautel est bruyant car les pompes à chaleur font bcp de bruit 24h sur 24h. C'est un bruit de soufflerie persistant. Il faudrait atténuer le bruit et cacher ces pompes avec un muret qui ferait office de pare-bruit.</p> <p>A propos de ce bâtiment, dans une réunion publique préalable, M. Plez avait promis qu'il serait accompagné d'une « forêt urbaine » dans l'esprit d'un écoquartier. Or la part d'espaces verts est réduite à peau de chagrin, il n'y a même pas un bac à sable ou un espace de jeux pour les enfants. Il n'y a pas de bancs pour s'asseoir pour ceux qui font leurs courses, il n'y a pas d'endroit chaleureux et de détente.</p> <p>La rue basse de Saint-Eloi qui est parallèle au boulevard Sautel sera beaucoup plus fréquentée avec les logements supplémentaires et les commerces supplémentaires. Or, elle est étroite et dangereuse. Les trottoirs font l'objet de conflits d'usage entre piétons, cyclistes et même automobilistes qui les chevauchent pour se croiser. Il faudrait sécuriser cette rue, la mettre en sens unique et agrandir les trottoirs.</p> <p>Je demande à ce qu'un effort soit consacré pour rendre ce quartier plus convivial et plus sûr.</p>	boulevard Sautel	<p>Le document du PLUI n'a pas vocation à pouvoir garantir la bonne mise en œuvre et localisation des dispositifs tels que les pompes à chaleur.</p> <p>La mise en œuvre et le respect des qualités des espaces privés de ce projet dépendent principalement des promoteurs. Pour ce qui est de la rue Basse St Eloi, il est envisagé de mettre à l'étude la capacité à la mettre en sens unique sur une portion.</p>	pas de modification
RD 187	23/3/2023	registre dématérialisé	?	<p>Bonjour,</p> <p>notre projet est une extension de 50m2.</p> <p>Merci</p> <p>Cordialement</p>	Hors objet de la modification	Il s'agit d'un projet de construction. La demande doit être formulée auprès du service de l'urbanisme réglementaire de la CDA.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification de do
RD 188	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	<p>Dossier « PLUi » :</p> <p>– OAP du Treuil Arnaudeau : se limiter à 16 parcelles au lieu de 20 ou imposer du petit collectif. L'OAP est sur 2 propriétés (une au Nord et une au Sud), il convient de considérer l'OAP en deux phases. Pour la partie Sud, considérant le bâti existant et l'absence d'accès au Nord, il faut laisser suffisamment de place pour faire un demi-tour. Si l'OAP se fait dans son intégralité, il faudra limiter l'accès Nord à un seul sens de circulation (une entrée de lotissement) étant donné la dangerosité de la route départementale (vitesse excessive). L'accès Sud devra être aménagé afin d'assurer la sécurité à l'intérieur du village.</p> <p>– OAP des Moquettes à St Médard d'Aunis : le chemin rural à l'Ouest doit garder son caractère rural (de nombreux engins agricoles y circulent car il dessert le chemin de contournement agricole du village) et ne doit pas être intégré dans le périmètre de l'OAP. De plus, ne pas prévoir d'entrée de lotissement, ni de sortie et aucun stationnement le long de ce chemin rural. Il faut faire respecter la bande tampon riverain de la charte Riverains dans l'emprise de l'OAP (10 ml). Un des accès depuis la départementale est étroit, il devra se faire à sens unique pour permettre une circulation piétonne et cyclable en toute sécurité.</p> <p>– Appliquer la charte Riverains pour toutes les nouvelles constructions, y compris les OAP déjà déposés :</p> <ol style="list-style-type: none"> La limitation de la consommation foncière par extension. Le traitement des franges urbaines par des éléments paysagers : haies brise-vent et brise-vue à l'intérieur des zones urbaines, ou préemptées par la commune (pour faciliter leur entretien). Le traitement des franges urbaines doit être intégré dès l'adoption des Orientations d'Aménagement Programmé (OAP) dans le cadre des documents d'urbanisme. La prise en compte des circulations agricoles lors des extensions urbaines et les aménagements de voirie. L'intégration d'une distance minimale entre la limite de propriété de la future construction et la parcelle agricole de 10 m, espace inclus dans la zone aménagée (Hors Zone Agricole). <p>– Ne pas créer de confusion dans l'esprit des riverains avec la création de bandes spécifiques (comme demandé par la commune de Bourgneuf par exemple) entre les zones urbanisées et les zones agricoles. Ce sont des terrains privés, cultivés et les riverains risquent de se les approprier (dépôts sauvages, circulation piétonne ou avec de véhicules,...) → risque de conflit de voisinage.</p> <p>– § 1.7.3 du 5.1 Règlement écrit : pour entrer dans une parcelle agricole, il est prévu 5m de large. Ce n'est pas suffisant, il faut prévoir 15m de large (coupe moissonneuse-batteuse par exemple).</p> <p>– De manière générale, cette modification n°1 du PLUI prévoit encore trop d'artificialisation des sols et des terres agricoles (OAP, pistes cyclables, ...) . Pour densifier la construction afin de limiter le grignotage des terres agricoles, il faut imposer des petits collectifs, même sur les communes les plus éloignées de La Rochelle pour répondre à la (trop grande) attractivité de notre territoire.</p> <p>– Dans l'aménagement des OAP ou pour toutes les nouvelles constructions, ne pas oublier la circulation des engins, bus, camions (poubelles, pompiers, ...), tracteurs, ... , d'autant plus si la voirie dessert un chemin communal ou rural: la voie doit avoir une largeur suffisante pour permettre la circulation des engins les plus encombrants (4m), les aménagements pour faire ralentir la circulation des voitures doivent être faits avec des bordures franchissables sans talon (en sachant que pour la GIEP, il faut éviter les bordures).</p> <p>– Il est important de prévoir la gestion des eaux de pluie dans un document d'urbanisme. Développer la GIEP dans le PLUI de la CdA de La Rochelle est une bonne chose.</p> <p>Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable sur ce projet de modification du PLUI n°1.</p> <p>Dossier « Assainissement » : Il faudrait pouvoir avoir une date, même approximative (il est écrit « 20 prochaines années », c'est très vague), pour le raccordement des villages non encore raccordés à l'assainissement collectif mais en projet de raccordement. Pour les habitants actuels et futurs de ces villages, il est difficile de pouvoir se projeter : attendre un futur raccordement au tout à l'égout ou mise en oeuvre d'un assainissement autonome ? L'investissement n'est pas le même.</p>	divers	concernant les OAP spatialisées, la densité a été modifiée suite à l'enquête publique concernant la consommation d'espace, se reporter à la réponse faite à la chambre d'agriculture et à la MRAE concernant le schéma directeur d'assainissement il convient de sy rapporter pour trouver les éléments temporels recherchés. la charte riverains n'est pas un document opposable. la circulation des engins est bien prise en compte, par contre 15m de large semble bien trop grand pour protéger le réseau de haie correctement.	modification de l' du Treuil Arnaude
RD 189	23/3/2023	registre dématérialisé	MONTRUY	<p>Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur, Nous sommes propriétaires d'une maison située 7 bis rue de Saint Julien à Montroy. Notre parcelle fait 1183m² et l'ensemble des droits à construire sur notre parcelle sont épuisés. Dans le cadre du règlement du PLUI en vigueur l'emprise au sol autorisée sur notre parcelle située en zone UD2 est d'environ 170m². Nous souhaiterions pouvoir créer une extension d'environ 55m2 correspondant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un préau maçonné pour se protéger du soleil au vue de l'exposition SUD OUEST : 35m2 - Un bureau pour le télétravail de 20m². Sans pièce dédiée au télétravail il est compliqué de conjuguer vie professionnelle et vie familiale de manière sereine (nous avons 3 enfants entre 9 ans et 4 ans). <p>Le projet de modification prévoit la possibilité de réaliser des extensions de 50m² pour les maisons dont les permis de construire ont été autorisés avant le PLUI. Ce qui n'est pas notre cas. A l'époque du PLU, notre rue avait des emprises au sol autorisées plus conséquentes. Le début de la rue est classé en zone UV2. Le zonage UD2 est réservé aux hameaux. La rue de Saint Julien est en effet un hameau de Montroy mais elle jouxte la rue principale de Bourgneuf. Notre rue se situe à 20 mètres de l'arrêt de bus et 50 mètres du centre bourg de Bourgneuf. La proximité immédiate de notre rue avec le centre de Bourgneuf ne correspond pas à la définition du règlement du PLUI qui dispose « le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée et modérée des tissus au regard des risques, des services inscrits et/ ou de la capacité des équipements publics dans ses secteurs » Par la présente nous sollicitons donc une modification du zonage UD2 en zonage UL2 qui semble pertinente au regard du tissu et des typologies d'habitat. A défaut la possibilité de réaliser les extensions de 50m2 pour toutes les constructions existantes de la rue sans distinction de date d'obtention du permis de construire. Nous avons du mal à imaginer que nous ne puissions pas augmenter la surface de notre logement sur un terrain de 1183m2 alors qu'aujourd'hui la règle est la densification. Au sud de la rue de Saint Julien se situe une exploitation agricole d'élevage de lapins en activité, mais la jurisprudence et les réponses ministérielles sont sans équivoque quant aux distances de construction des habitations. Une distance de 100m voir 50m semble être à respecter. Conformément au plan joint, vous remarquez que notre parcelle se situe en dehors de cette zone (100m depuis l'exploitation agricole identifiée en rouge sur la carte) Par ces motifs nous vous demandons de bien vouloir accueillir favorablement notre demande de modification de zonage sur la rue de Saint Julien en dehors de la distance des 100m de l'exploitation agricole en zone UL2 ou à défaut de permettre les extensions d'une surface de 50m2 pour toutes les constructions existantes sans distinction de date d'obtention du permis de construire.</p>	changement de zonage	Cette demande est refusée, les parcelles concernées se trouvent à proximité de plusieurs bâtiments agricoles dont un qui accueille de l'élevage. Considérant les difficultés à maintenir une cohabitation apaisée entre riverains, nouveaux habitants et la vie d'une exploitation agricole, la collectivité ne souhaite pas augmenter la population dans les secteurs de cohabitation et dans les périmètres de réciprocité. Aussi une modification de zonage serait susceptible de faciliter la densification dans cet écart de la commune de Montroy. La Chambre d'Agriculture a été sollicitée pour qu'elle confirme l'usage des bâtiments agricoles. Celle-ci confirme la présence d'activités agricoles pérennes et viables et indique qu'il est nécessaire de préserver les capacités de développement des exploitations présentes, de limiter les zones de conflits de voisinages liés au fonctionnement des exploitations. Le zonage du hameau n'est donc pas modifié.	pas de modification
RD 190	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Non à la modification du PLUI pour les parcelles où est implantée l'école des Grandes Rivières à Sainte Soulle. À l'heure où l'on prône l'école du dehors, la fermeture de l'école serait un crève-cœur pour les enfants, leurs familles et les riverains, le changement de zonage de cette parcelle apparaît non justifié. Le changement de zonage de UE en UV de ce terrain naturel constituerait une erreur de qualification juridique de cette parcelle. Cela est contraire à plusieurs objectifs défendus par le plan d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non densification des hameaux, - protection des espaces verts, - protection des franges urbaines,... 	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 191	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Je me pose plusieurs interrogations ? Pourquoi développer une zone de logement dans un secteur non adapté à une circulation intensive? La Rue Des Chauvelles est à sens unique est déjà saturée avec le peu de circulation et de stationnement disponibles qu'il y a et de nombreux logements qui ne disposent d'aucun stationnement (il faut penser infrastructures de l'époque) Dans cet espace c'est une école avec son infrastructure à taille humaine, son espace vert agréable pour les enfants qui à mon sens a une utilité primordiale pour les habitants de proximité Le développement de logements dans ce secteur ne me paraît pas abouti. Comment peut-on prévoir plus de circulation alors que les routes principales d'accès à savoir la Rue Des Fortines et la Rue Des Chauvelles, n'est pas assez entretenue Les routes principales qui sont éloignées du bourg ont du mal à être entretenue (pourtant, à ce jour, nous payons encore la taxe foncière et la taxe d'habitation) La circulation et du code de la route ont du mal à être respectés et contrôlés La circulation actuelle perturbe les riverains il faut savoir que cette rue est limitée à 30 km heures est interdit aux camions 2 + de 3,5 tonnes à ce jour, aucun respect de tout ceci, ni aucun contrôle Ni sanction!!! Comment peut-on projeter plus de logements dans le secteur et donc plus de circulation ce qui est inévitable si le terrain de l'école passe en constructible pour logement individuel alors que les routes principales ne sont pas adaptés à recevoir plus de circulation. Il faut savoir que sur cette route il en va de la sécurité des enfants qui circulent en vélo, des résidents qui souhaitent quitter leur logement en toute sécurité Cette route étant déjà bombée et perturbant la sortie des usagers, sans que leurs voitures ne frottent le bitume ainsi que des flaques de plus en plus développées Cette route a déjà subi plusieurs déformations, suite à la coupure de plusieurs parcelles et la création de nouveaux logements qu'ils ont complètement détériorés (et oui, il a fallu raccorder ces logements en électricité et en eau ! Il y a six ans, cette route était à peu près correcte. Depuis elle crée un fracas phénoménal au passage des voitures, des bus et des camions qui ne voient pas les panneaux 30km/h Il faut savoir que les usagers de cette route se moquent complètement du code de la route dans ce secteur À mon sens, avant de développer plus de logement sur la commune préoccupez-vous d'entretenir les routes actuelles et l'environnement actuel!!!</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 192	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Opposition à l'évolution de la parcelle AD93 (Grandes Rivières à Ste Soulle), actuellement en zonage UE, à vocation de service public, pour la faire passer en UV1 constructible. La transformation d'un bien commun en bien privatisable représente un préjudice pour la collectivité, et non une avancée. Les riverains y perdront un espace voué à l'éducation de leurs enfants (la fermeture de l'école est parallèlement envisagée) et un espace vert et arboré, qui a une forte valeur paysagère et de biodiversité. Ce projet d'évolution en UV1 est justifié par une volonté d'homogénéiser le zonage des écoles, mais il menace en fait l'équilibre actuel entre l'habitat et l'écosystème. Il est aberrant au regard de ce qui doit constituer nos deux principales priorités face aux changements globaux : l'éducation et l'écologie.</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 193	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Madame Monsieur, Nous apprenons dans le même temps la fermeture de l'école des grandes rivières et la demande de changement de zonage de la parcelle. Simple coïncidence ? Ou manœuvre fallacieuse de la mairie de Sainte-Soulle ? La fermeture de cette école au motif d'une baisse des effectifs qui reste à démontrer est une aberration. Monsieur le Maire de Sainte-Soulle semble ne pas être ouvert à la moindre discussion sur ce sujet qui mériterait pourtant réflexions et débats dans une société démocratique digne de nom. On s'en souviendra pour 2026.</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 194	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, Nous nous opposons à la fermeture de l'école des grandes rivières à des fins politiques et lucratives. Nous avons choisi d'habiter dans une commune comme Sainte Soule afin qu notre fille bénéficie d'une meilleure qualité de vie et de meilleures conditions d'éducation via une école verte et à taille humaine. Je vous demande sincèrement de réfléchir aux impacts de la fermeture d'un lieu éducatif exemplaire, humain et porteur de sens face au bétonnage à outrance de nos espaces de vie collective. L'éducation des enfants devrait être une des principales préoccupations de notre mairie. A l'heure où on demande de plus en plus aux citoyens de participer au projets locaux via le développement du pouvoir d'agir, à l'heure où les mairies participent au développement de projets sociaux des CTG (conventions territoriales globales,) avec la Caf via l'axe social du mieux vivre ensemble, je ne comprends pas l'entêtement de notre mairie à vouloir fermer une école lorsque le rectorat préconise juste la fermeture d'une classe dans une autre école que celle-ci. La mairie n'entend donc ni les parents d'élèves ni les riverains habitant à proximité de l'école. Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez à nos demandes et je vous souhaite une belle journée. Cordialement	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soule	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 195	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Nous avons plus besoin d'une école que de logements dans cet espace restreint	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soule	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 196	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école des Grandes Rivières. Préservons cette école dans un écran de verdure.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soule	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 197	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école des Grandes rivières Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs. Au nom de l'intérêt général, je vous prie de vous opposer fermement au changement de zonage de la parcelle AD 193 à Sainte-Soule. Nous sommes en 2023 à l'heure de la loi climat et non plus au temps où il suffisait d'ouvrir une zone à bâtir pour financer sa salle polyvalente. Nous enfants préférent courrir dans l'herbe et profiter de la nature et d'espaces verts que de s'enfermer dans un gymnase. Vous remerciant de votre diligence.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soule	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 198	24/03/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	Objet : Esnandes OAP-ES-02 La Falaise Mise au point par rapport à l'observation n°91 Le fait d'acter que la commune d'Esnandes a bien prise en compte la demande de réduction de la densité de logement attendue sur l'OAP-ES-02 La Falaise ne signifie pas que les propriétaires de la parcelle 96 (terrain construit pour sa part en 1972. donc encore plus antérieur à l'étude du PLU de 2010) adhèrent au format actuel de l'OAP-ES-02 La Falaise dans son ensemble et tout particulièrement à la voie C. L'enclavement actuel des terrains des terrains en indivision n'est pas de notre fait et son règlement, n'est pas de notre ressort. Notre vocation n'est pas de régulariser les errements fonciers de leur indivision. A savoir, les parcelles 125, 126 et 127 anciennement ZB 94, ZB93 et ZB95 sont issues d'une même unité foncière ZB45 et pour rappel « lorsque l'on recherche une issue dans une unité foncière on commence par chercher au sein même de cette unité foncière ». Pour l'indivision , les servitudes et droits de passage sur ces parcelles qu'ils soient de 3 mètres ou 6 mètres en fonction des parcelles, devraient déjà participer à une ébauche de voie d'accès pour les desservir.	OAP habitat	voir reponse à l'observation n° 66	modification de l'O
RD 199	24/03/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	Objet: Esnandes OAP-ES-02 La Falaise La proposition de Mr Desplantes nous semble pertinente. La réévaluation des contours de l'OAP-ES-02 La Falaise, telle que suggérée dans l'observation n°116, est pour nous à même de faire évoluer favorablement en tout ou partie la réalisation de cette OAP. Les avantages énoncés dans cette proposition ainsi que la gestion du flux de véhicules (les voies d'accès aux véhicules uniquement par l'avenue de la République pour la parcelle AA96 et uniquement par le futur accès pour les parcelles AA99/126/127) offrent une nouvelle solution qui mériterait également d'être prise en compte par l'indivision.	OAP habitat	voir reponse à l'observation n° 66	modification de l'O
RD 200	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Ma requête concerne l'aire de grand passage de gens du voyage. Ce n'est pas l'existence de l'aire des GDV que je conteste puisqu'il est important qu'ils puissent s'installer pour vivre leurs nomadisme dans un respect du territoire mais la superficie que l'on veut imposer à notre commune, La Jarne. L'aire de grand de passage prévu au PLUI serait de 4 hectares soit 200 à 250 caravanes et donc une arrivée massive de population d'environ 1200 personnes. Le nombre d'habitant à La Jarne étant d'environ 2450, on peut facilement imaginer l'impact sur nos infrastructures totalement inadaptées pour absorber ce flux. Malgré les refus du conseil municipal et les multiples interventions du Maire dénonçant la disproportion du projet, nous avons été ignorés. Il y a aussi un problème de fond sur la laïcité. La justification de la superficie, au dire des instructeurs, serait liée aux cérémonies religieuses que les Gens du voyage réalisent lors de regroupement. Nous sommes donc en écart avec la loi de 1905 (séparation de l'église et l'état) car c'est la collectivité qui devrait financer la réalisation de cette aire de grand passage. Ensuite, sans rentrer dans le mode de vie que chacun peut choisir, il est incontestable qu'un regroupement d'une telle ampleur est générateur de dégradations souvent très importantes et qui seront à la charge de la collectivité. Enfin, il y a aussi la problématique de l'acceptation de population très inquiète, tout particulièrement sur le quantitatif qui pénalise voir détruit toute intégration possible. Ceci sans compter sur l'aspect sécurité policière qui ne sera pas renforcée pour autant. Pourquoi ne pas faire tourner l'accueil sur les 28 communes, à chacun son tour ? Les moyens techniques aujourd'hui permettent de faire des camps d'accueil mobiles pouvant recevoir le nombre demandé sans problème. De quel droit devrait on pénaliser une commune plutôt qu'une autre ?	gens du voyage	cette demande ne rentre pas dans le champs d'application du PLUI, mais dans celui des modalités de gestion de l'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'agglomération. pour autant, le PLUI a défini deux secteurs pour l'accueil des grands passages comme cela est demandé par le schema departemental et par le porter à connaissance de l'état qui a servi de feuille de route au PLUI approuvé en 2019. Cette disposition ne peut être remise en cause par le PLUI.	pas de modification
RD 201	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Qualification des rues La rue de quartier doit être une rue réservée aux habitants de quartier et il faut faire en sorte qu'elle ne soit pas trop fréquentée. C'est le cas de la rue des géraniums. À cause de la proximité de la rocade de La Rochelle, beaucoup d'automobilistes non locaux l'utilisent. Ce qui engendre une circulation dense. Il faut essayer de réduire la circulation automobile par divers moyens. Il y a une solution qui a fait son effet à Paris. Voir au bas du document : « Hiérarchiser le réseau viaire ». Évolutions prévues Les trottoirs doivent retrouver leur rôle : permettre la circulation sécurisée pour les piétons. Il est prévu, nous-semble-t-il, la suppression des stationnements de voitures en face du fournil pour permettre aux piétons de circuler en toute sécurité. Nous sommes d'accord avec cette mesure. Arrêté d'alignement Il est prévu d'activer l'arrêté d'alignement. Cela ne se justifie pas entre le giratoire des géraniums et la rue des roses. Les trottoirs sont larges. Il faut savoir qu'une rue à 30 km/h se partage : le cycliste a le droit de circuler avec les automobilistes. Pour le tronçon entre la rue des roses et le boulevard Sautel, il nous semble qu'on peut trouver d'autres solutions pour apaiser cette rue, notamment pour les piétons sans utiliser l'arrêté d'alignement. Le problème N°1 de ce tronçon est l'étréouesse et la pente des trottoirs qui ne facilitent pas la circulation des seniors et familles avec enfants (poussettes, fauteuils roulants). De plus leur sécurité n'est pas assurée du fait des voitures qui stationnent sur le trottoir et doivent reculer pour repartir. Bien souvent elles stationnent sans laisser de place pour le passage du piéton qui est obligé de descendre sur la chaussée ! De nombreuses personnes se plaignent de cet état de fait. Il existe toute une panoplie de solutions à envisager, prévues pour apaiser cette rue.	OAP mobilité	L'OAP Mobilité donne des orientations pour les futures voies à créer, notamment dans le cadre d'un projet d'aménagement. Le PLUI ne peut donc pas redessiner des profils de voiries existantes, sauf mettre éventuellement des emplacements réservés pour un élargissement de voirie ou une piste cyclable. Ces observations sont plutôt à transmettre au service voirie de la ville de La Rochelle. Sur l'emprise du stationnement en épis de la rue des Géraniums, la commune de la Rochelle a demandé la création d'un nouvel emplacement réservé pour requalifier et réorganiser le stationnement de façon à mieux partager l'espace avec d'autres usages (piétons, vélos, végétalisation, ...), ainsi que clarifier et redonner de la cohérence aux aménagements de l'espace public sur ce secteur. Cela va dans le sens de la remarque.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification de do
RD 202	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Observations faites par MEDIATIM PROMOTION concernant le secteur UCM6 du quartier ROMPSAY (présentées oralement au commissaire enquêteur le 23/03/2023 en matinée): « Les présentes observations sont formulées par la société Médiatim Promotion et pour son compte, laquelle est propriétaire d'une partie du foncier visé par le secteur à plan masse no 6 Joffre Rompsay. Extrait du règlement graphique – secteur à plan masse Pour rappel, sur ce secteur classé en zone UJ4, il existe aujourd'hui une obligation de réaliser les places en sous-sol. Cette disposition a pour conséquence de dégrader le bilan carbone des opérations du quartier Joffre-Rompsay. Elle oblige en effet les opérateurs à mettre en oeuvre des dispositifs techniques en contradiction avec la politique du territoire zéro carbone (LRTZC) portée par la communauté d'Agglomération de La Rochelle. La création de parkings souterrains nécessite des autorisations de rabattage de nappe pouvant conduire à autoriser des prélèvements d'eau très importants (plusieurs centaines de milliers de mètres cubes pendant une phase de 6 mois). De plus, la préservation des nappes devient un enjeu majeur de notre société, qui trouve toute sa réalité sur ce quartier, la nappe phréatique étant proche du niveau du sol. Inventaire des zones humides, du réseau hydrographique et des plans d'eau de la CDA de La Rochelle Fort de ce constat, pour répondre aux remarques formulées ainsi qu'à plusieurs articles de presse, le projet de modification du PLUi prévoit la suppression de l'obligation de réaliser le stationnement en souterrain, précisément, où se trouve la nappe. (à – 3 voire – 4 m de la surface du sol) sur les secteurs à plan masse 26, 27 et 28. Étant donné l'étendue de la nappe phréatique (cf. supra) et pour mettre fin au gaspillage de l'eau en phase travaux, il semblerait opportun de supprimer cette obligation pour l'ensemble des secteurs à plan masse, notamment le secteur 6. Extrait du projet de PLUi modifié Cette mesure de préservation de la ressource en eau entraîne une conception différente des projets architecturaux reportant l'aménagement des stationnements en rez-de-chaussée et/ou en étage. Cela a pour conséquence de modifier sensiblement la jauge de constructibilité, elle-même déjà contrainte par le principe du secteur à plan masse propre au quartier Joffre-Rompsay. L'utilisation du RDC des constructions pour le stationnement des véhicules diminue donc d'autant la surface dédiée au logement. Or, la bonne mise en oeuvre des objectifs ambitieux de création de nouveaux logements en renouvellement urbain (conformément aux objectifs du PLH et du PLUi, qui prévoient la réalisation de 1900 logements par an) passe notamment par la réalisation des volumes initialement dédiés aux logements sur les secteurs à plan. En outre, un certain nombre d'opérations sont déjà en cours de montage (notamment pour la réalisation de logements sociaux) de sorte qu'il convient de maintenir leurs équilibres en permettant une production de logements similaire à celle possible dans l'hypothèse de stationnement souterrain. Par conséquent, il conviendrait d'autoriser une augmentation maîtrisée et ponctuelle des hauteurs dans l'ilot 6 du secteur à plan masse Joffre -Rompsay afin de compenser la perte des surfaces en RDC. a. Il est donc proposé d'ajouter une mention au règlement du PLUi précisant qu'en cas de réalisation des places de stationnement au RDC du bâtiment en lieu et place de la réalisation en sous-sol, une majoration de la hauteur est accordée pour la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport aux dispositions du plan masse. Extrait du secteur UCM6 actuel Hauteurs actuelles en UCM 6 Hauteurs en cas d'absence de stationnement souterrain en UCM 6 14 m R+3 17 m R+4 20 m R+5 23 m R+6 b. Une alternative à cette proposition pourrait également être trouvée dans la possibilité de majorer de deux niveaux les futures constructions secteur 6, mais uniquement sur une moitié des deux emprises prévues par le plan de masse. Les augmentations de hauteur indiquée dans le tableau ci-dessous sont donc alternative. Hauteur actuelle en UCM 6 Hauteurs en cas d'absence de stationnement souterrain en UCM 6 14 m R+3 20 m R+5 20 m R+5 20 m R+5 14 m R+3 14 m R+3 20 m R+5 26 m R+7 c. Enfin, pour apporter la souplesse nécessaire à la réalisation des places de stationnement sans qu'elles ne conduisent à diminuer le nombre de logements du fait d'une impossibilité de les réaliser entièrement dans l'enveloppe du bâti, il serait opportun d'autoriser les places de stationnement en aérien. Outre la souplesse apportée, cela permettrait la mise à disposition de place de stationnement en autopartage ouvert. En garde-fou de cette mesure, une limitation à 15 % des places de stationnement pourrait être fixée.</p>	secteur Joffre-Rompsay	Voir reponse à la demande n° RD 56 et RD 142 . En complément il est proposé de redonner un peu de souplesse sur la norme de stationnement et de modifier la règle en autorisant les stationnements à l'extérieur des emprises bâties à condition qu'ils soit destinés à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage et soient accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement.	modification d reglement et du pl secteur à plan ma 5.2.4
RD 203	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	<p>Observations sur l'oap du Treuil Arnaudeau (OAP-SM-02) Cette opération prévoit la construction de 20 logements sur une surface de 0.9 ha. Les enjeux principaux de cette oap ne sont pas compatibles avec la construction d'une vingtaine de logements dans cette zone rurale enclavée en plein coeur du hameau et il est impossible de préserver le charme du lieu en y implantant autant de maisons et les impacts liés au respect de la biodiversité, l'écologie et au trafic routier. Cette oap est entourée d'habitats anciens (anciennes fermes rénovées) et quelques maisons plus récentes (non existantes sur les plans du projet). Ce terrain est très arboré : arbres, haies, arbustes qui seront coupés et abattus pour les besoins de l'oap. Pour desservir cette vingtaine de maisons, il est prévu une rue traversante allant de la route des Pierrières à la rue de Chavanier. La route des Pierrières est très fréquentée et fait l'objet de nombreux accidents au carrefour de l'entrée du treuil Arnaudeau dus, principalement, à la vitesse excessive des automobilistes sur cet axe. La rue de Chavanier est une petite rue et sa restructuration pour y accueillir de nombreux nouveaux véhicules (entre 20 et 40/jour) est impossible. De plus, la sortie de l'oap rue de Chavanier est prévue dans un virage qu'il est impossible d'aménager car il y a des habitations. La rue de Chavanier est fréquemment empruntée à pieds ou à vélo par les habitants pour les balades ou activités sportives en direction de la campagne à la sortie du hameau. Dans le hameau, il y a encore deux fermes en activités et les tracteurs y circulent toujours, rendant à certaines périodes de l'année, la circulation plus difficile. Mes propositions sont : - Moins de logements pour respecter et conserver le caractère rural du hameau et préserver le charme du lieu. - Moins de logement pour permettre de limiter le trafic routier des axes entrants et sortants et à l'intérieur de l'oap et ainsi limiter le nombre de véhicules/jours afin de garantir la sécurité des habitants circulant en voiture, à pieds ou à vélo. - Moins de logement pour moins d'artificialisation des sols alors qu'aujourd'hui tout porte à inciter à la « débétonisation »</p>	OAP habitat	L'OAP du Treuil Arnaudeau est maintenue. Elle répond aux objectifs de densification au sein des enveloppes urbaines existantes. Le potentiel de logements est revu à la baisse pour prendre en compte les contraintes du site (16 logements au lieu de 20). L'OAP prévoit déjà la sécurisation des carrefours et un profil de voie de type voie de desserte pour des circulations apaisées. Elle prévoit également déjà le maintien des espaces arborés et des haies existantes.	modification de l'O du Treuil Arnaudea
						<p>Observation 1 : certaines des nouvelles dispositions du PLUi outrepassent l'habilitation législative du Code de l'urbanisme - prolongement des logements par des espaces extérieurs et hauteur sous plafond d'au moins 2,6 m (Cf avis p 9) : il s'agit de recommandations et non d'obligations. - interdiction des logements mono-orientés nord-ouest à nord-est (cf. avis p 11): les justifications relatives à ce sujet figurant dans la notice explicative de la modification sont complétées. - Les règles figurant dans le règlement concernant l'éclairage des parking et l'aménagement des locaux vélo qui vont au-delà de ce qu'impose le code de l'habitation et de la construction sont déplacées dans les OAP thématiques (recommandations et non obligations).</p> <p>Observation 2 : OAP mobilité-Conception des voiries. Le volet gestion des eaux pluviales dans l' OAP mobilité s'applique à tous types de voiries même celles nouvellement créées dans le cadre des opérations d'ensemble ou des OAP. Néanmoins cela ne s'applique pas aux rampes d'accès d'un parking souterrain sur une parcelle, même si un revêtement perméable peut être pertinent pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Observation 3 : OAP paysage et trame verte et bleue- Protection des arbres en phase de chantier : Il s'agit de recommandations et non d'obligations (OAP et non dans le règlement).</p> <p>Observation 4 : Règlement dispositions générales-Aires de stationnement en dehors du terrain d'assiette du projet. Le périmètre de 300 m est identique que pour l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Il s'agit d'un périmètre suffisamment grand pour réaliser des parkings.</p>	



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 204	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>La fédération des promoteurs immobiliers de la nouvelle aquitaine, au nom des acteurs de la construction oeuvrant sur le territoire de La Rochelle, dépose ci-joint un mémoire en observations dans le cadre de l'enquête publique de la procédure de modification 1 du PLUI de la CDA.</p> <p>RAPPEL PRELIMINAIRE OBSERVATION 1 CERTAINES DES NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLUI OUTREPASSENT L'HABILITATION LEGISLATIVE DU CODE DE L'URBANISME OBSERVATIONS SUR LES OAP OBSERVATION 2 OAP MOBILITE OBSERVATION 3 OAP PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE OBSERVATION 4 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 5 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 6 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 7 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 8 DISPOSITIONS DES ZONES U ET AU OBSERVATION 9 DISPOSITIONS DES ZONES U ET AU OBSERVATION 10 DISPOSITIONS DES ZONES U ET AU OBSERVATION 11 DISPOSITIONS DES ZONES U OBSERVATION 12 DISPOSITIONS DES ZONES U OBSERVATION 13 DISPOSITIONS DES ZONES U OBSERVATION 14 REGLEMENT ET LEXIQUE OBSERVATION 15 LEXIQUE</p>	divers	<p>silos sans pour autant être trop éloigné des logements.</p> <p>Observation 5 : Règlement dispositions générales-Dimension des places de stationnement. Au regard de la réponse ministérielle du 3 février 2023, la règle sur le dimensionnement des places de stationnement est supprimée. Il est fait référence à la normes AFNOR.</p> <p>Observation 6 : Règlement dispositions générales-Places de stationnement visiteur en zone 4. pas de modification. voir reponse deja apportée dans le present tableau.</p> <p>Observation 7 : Règlement dispositions générales- Gestion des eaux pluviales-Au vu des retours d'expérience, la GIEP permet de faire des économies car elle évite les tuyaux et les pompes de relevage et un entretien de réseaux et d'ouvrages couteux dans le temps. En outre, le tout tuyau ne permet pas de mettre en place une culture de la présence de l'eau en milieu urbain qui prépare mal les populations au risque et à la survenue d'événements extrêmes. Par ailleurs, la CdA a été accompagnée par deux AMO spécialistes de la GIEP pour établir cette nouvelle politique de gestion des eaux pluviales avec zéro rejet jusqu'à la pluie centennale. L'ensemble des règles a donc bien été expertisées. Cette nouvelle politique n'est pas incompatible avec la densification car elle offre un meilleur cadre de vie aux habitants en apportant de la nature en ville, en luttant contre les îlots de chaleur et participant à une meilleure gestion de la ressource en eau. Il est possible de densifier la ville tout en limitant l'imperméabilisation des sols ! Cette règle est en lien avec les nouveaux SDAGE et soutenu par les Agences de l'eau.</p> <p>Observation 8 : Dispositions des zones U et AU : interdiction des logements mono-orientés nord-ouest à nord-est : les justifications relatives à ce sujet figurant dans la notice explicative de la modification sont complétées.</p> <p>Observation 9 : Dispositions des zones U et AU- Coefficient de biotope. Le type 10 s'applique à tout type d'espace poreux ou semi perméable dont les stationnements (Cf. bibliothèque de revêtement de la fiche n° 8 de l'OAP "Construire aujourd'hui"). Le coefficient pondérateur ne peut pas être relevé car il ne peut pas être supérieur à celui de la toiture végétalisée > 30 cm qui est seulement à 0,5 car celle-ci présente un intérêt plus important en terme de biodiversité et de confort d'été.</p> <p>Observation 10 : Dispositions des zones U et AU- Coefficient de biotope et espace de pleine terre. La densification est d'autant plus acceptée par la population si elle est accompagnée d'espaces verts. L'augmentation de la pleine terre a donc plusieurs intérêts : développer la nature en ville, réduire les îlots de chaleur, gérer les eaux pluviales et améliorer le cadre de vie des habitants. Les deux sont donc parfaitement compatibles.</p> <p>Observation 11 : Dispositions des zones U et AU- L'augmentation du nombre de failles sur les constructions en zone UU+. L'augmentation des failles permet d'améliorer la ventilation de la ville et de la rafraichira l'été lors des épisodes caniculaires. Les failles permettent également d'offrir des percées visuelles vers le cœur d'îlot ce qui améliore le paysage de la ville et crée des formes urbaines moins massives qui s'insèrent mieux dans le tissu existant.</p> <p>Observation 12 : Dispositions des zones U- Restriction du bonus de constructibilité en zone UU+. Le bonus de constructibilité est au contraire élargi pour offrir d'autres possibilités d'utilisation (non cumulative). Les notions « exemplarité environnementale » et « exemplarité énergétique » ne sont pas subjectives car elles sont définies dans les articles R. 171-2 et R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation (mis à jour par le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023).</p> <p>Observation 13 : Dispositions des zones U- Interdiction des surplombs. Sur le domaine public et sur les voies bruyantes, il faut favoriser les loggias ou le recul des bâtiments si l'on souhaite que les balcons aient une vraie utilité pour leurs habitants. En surplomb les balcons ne servent qu'à proposer du stockage, offrant trop peu d'intimité.</p> <p>Observation 14 : Règlement et lexique –Définitions imprécises. Au vu de la multiplication des projets avec des soit-disants "mezzanines" qui ne sont autres qu'un niveau supplémentaire déguisé, il est important pour la collectivité de bien encadrer cette notion pour enrayer cette dérive.</p> <p>Observation 15 : Lexique-Définition erronée de « l'arbre ». La définition de l'arbre est universelle. Il ne faut pas confondre troncs, ramifications, rejets. La définition de l'arbre n'exclue ni les résineux, ni les figuiers qui peuvent être conduits en tige ou en cépée (plusieurs troncs à la base, et des ramifications plus en hauteur). Pour information, une définition plus précise que celle intégrée dans notre lexique, mais cohérente avec celle-ci, issue du dictionnaire des jardins et des paysages de Philippe Thébaud (éd. Jeanmichelplace) : « Végétal terrestre ligneux d'une taille supérieure à 7m et présentant une tige (ou un tronc) nue à la base et ramifiée en branches au sommet à l'âge adulte. Les arbres sont caractérisés par leur port et catalogués selon leur taille. ».</p>	modification du do modifications des thématiques et reglement
RD 205	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Observations de l'association CAPRES-AUNIS OAP Danton à LA ROCHELLE Commentaires : Notre association a été destinataire d'une observation OAP Danton - OAP-LR-09 rédigée par un collectif rochelais du quartier de Villeneuve les Salines à La Rochelle. Nous reproduisons, en fac-similé page suivante, cette observation déposée sous n° 180 sur le registre d'enquête publique.</p> <p>CAPRES AUNIS soutient les remarques et critiques portées par JP ARCHAMBEAU de la Commission de Vie Quotidienne du Quartier de Villeneuve-les-Salines et complète par l'avis suivant :</p> <p>Un tel projet d'envergure au sein du quartier devrait être impérativement concerté avec la population locale dans le cadre d'une réunion publique où seraient exposés tous les arguments en faveur d'un tel changement d'affectation des terrains concernés et des aménagements connexes. Les citoyens pourraient ainsi faire part de leurs remarques en temps utile et les décideurs tenir compte, dans la mesure du possible, de leur point de vue...</p> <p>Les citoyens doivent impérativement participer au débat si la collectivité recherche réellement leur acceptation et ne pas les mettre devant le fait accompli de décisions prises sans réelle publicité.</p> <p>En l'occurrence les conditions du dialogue ne semblent manifestement pas réunies pour l'acceptation du projet, notamment par manque d'information et de concertation.</p> <p>CAPRES-AUNIS demande donc que ce projet soit abandonné.</p> <p>Association CAPRES-AUNIS Comité Associatif de Promotion de la Ruralité, de l'Environnement et de la Solidarité Adresse : 2, rue du Bois Doré - 17139 Dompierre sur Mer Courriel : capres.aunis@gmail.com Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis Web : https://capresaunis.wordpress.com/ Fac-similé OAP Danton - OAP-LR-09 Cette OAP de 1,3 ha est nouvelle. Elle vise à convertir une zone d'activité économique en zone d'habitat (80-90 logements). Ce projet amène plusieurs remarques et critiques. 1 – Notre enquête effectuée auprès de 9 enseignes a montré qu'aucun de ces commerces n'avait été contacté par les services de la CDA pour échanger sur ce projet de transformation.</p>	OAP habitat	<p>Les OAP visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité. Les aménagements prévus dans le périmètre défini doivent être compatibles avec ces orientations.</p> <p>Que le projet se fasse en une seule fois ou en plusieurs phase, la cohérence d'ensemble et les prescriptions en termes de programmation, d'aménagement (forme urbaine et paysagère) et de déplacement doivent être respectées. Cette OAP permet d'optimiser un espace aujourd'hui peu qualitatif, très minéral et d'y produire de nouveau logement sans nouvelle consommation foncière, à toute proximité d'une ligne de bus structurante et du cœur urbain de Villeneuve les Salines qui fait l'objet d'un projet ambitieux de renouvellement urbain (PRU). Cette démarche est donc bien cohérente avec l'orientation n°9 du PADD visant à mettre en oeuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous. La programmation envisagée précise bien que les futures constructions garderont une présence obligatoire d'activités économiques (commerces...) et de services sur les rez de chaussée des rues.</p>	pas de modifia



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
				<p>Certains commerces sont propriétaires et d'autres locataires. Un seul était vaguement au courant car il avait été approché par des promoteurs immobiliers. Il apparaît utile qu'une concertation sur un tel projet d'envergure au sein du quartier soit organisée avec la population locale dans le cadre d'une réunion publique où seraient exposés tous les arguments en faveur d'un tel changement d'affectation des surfaces concernées ; les citoyens doivent impérativement participer au débat si la collectivité recherche leur acceptation et ne pas les mettre devant le fait accompli de décisions prises sans réelle publicité. 2 – L'activité du secteur est notable avec le 22 mars 2023, 55 véhicules stationnés sur cette zone (jusqu'à 60 certains jours). Il y a une véritable activité malgré la fermeture du restaurant. 3 – La construction de logements ferait partir les commerces qui sont pourtant utiles dans la zone de Villeneuve. Des surfaces en pied d'immeubles n'assureraient pas le même service que les bâtiments actuels de taille variables avec étage pour certains. Nota : entasser les gens dans un périmètre ne sert à rien s'il faut aller chercher du travail plus loin. Cela pose un problème de tranquillité lorsque l'on vit en promiscuité avec des commerces (livraisons très tôt, stationnement ...). 4 – La circulation va devenir dangereuse au niveau de la piste cyclable avec les sorties sur l'avenue Danton par la rue Abbé Grégoire et la rue Gaspard Monge. Rappelons que la piste avait été implantée côté zone artisanale pour plus de quiétude, après avoir enlevé des arbres puis en replantant d'autres. Faudra t'il alors changer la piste de côté ? La densification va accentuer la circulation dans l'avenue JP. Sartre alors qu'on se félicitait qu'elle était moins passante depuis la mise en service de la pénétrante par Aytré. 5 – Le projet OAP Danton ne prend pas en compte les services nécessaires à une population nouvelle (80 à 90 logements) comme par exemple les équipements sportifs alors que la municipalité a reconnu qu'il y avait un gros déficit d'équipements sportifs sur le quartier. 6 – Une telle opération dégradera forcément le bilan carbone sauf à nous prouver le contraire. De l'avis des personnes avec qui on en a discuté et l'analyse faite lors de la Commission de Vie Quotidienne du Quartier de Villeneuve-les-Salines le 23 mars 2023, cette OAP doit être annulée.</p>		<p>Réponse de l'Agglomération</p> <p>Abbé Grégoire et Gaspard Monge. L'ensemble des accès motorisés au futur projet se fera depuis les voies existantes et ne viendra pas impacter la piste cyclable de l'avenue Monge.</p> <p>Toute mise en oeuvre opérationnelle sur le secteur se fera naturellement en concertation avec les riverains.</p>	
RD 206	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>A propos de l'OAP PB 07. Puilboreau - contre la rue du Moulin des Justices. Tout d'abord, à ma connaissance, le conseil municipal de Puilboreau a donné à l'unanimité un avis défavorable au projet d'installation des annexes logistiques du groupe hospitalier de La Rochelle – GHRL - sur cette parcelle. (projet de nouvel hôpital) Il s'agit de terres maraîchères « exploitées » par l'ESAT du Treuil Moulinier depuis plus de 35 ans, et en bio. C'est révoltant de voir ces terres enlevées à 24 maraîchers en situation de handicap et de les artificialiser. Si ces terres appartiennent au GHRL, elles sont utilisées depuis toujours comme terres agricoles et devraient être classées en zone agricole. Ce n'est pas trop tard. Il est étonnant de voir que depuis des années, le GHRL vend des espaces fonciers – exemple du Calypso racheté par la ville de LR - (et immobiliers) et ait préféré engranger l'argent de la vente plutôt que de faire des provisions pour le projet de nouvel hôpital. La seule solution pour les annexes (cuisine et pharmacie centrale) est de trouver un terrain ailleurs, d'accès plus facile, et on peut penser au moins aux Cottés Mailles et à Beaulieu Ouest face à Leroy Merlin. L'investissement est tellement faible au regard du projet d'hôpital. (moins de 0,1%)</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse à l'observation n° 21	modification du dossier suppression de l'OAP Beaulieu ouest.
RD 207	24/03/2023	registre dématérialisé	THAIRE	<p>Ayant appris la modification du PLUI de la Rochelle, je sollicite une révision du PLU de la parcelle 1166 à Mortagne commune de Thairé d'Aunis.</p> <p>En effet, ce terrain de 2500m² qui appartenait à mon défunt mari a été constructible jusqu'en 2019 date de changement du PLUI. A ce jour, seul 500m² sont constructibles.</p> <p>Je suis également propriétaire en indivision avec mes belles-sœurs de la parcelle constructible 1170, placée en retrait de la route départementale. Ce terrain est actuellement mis en vente pour accession à la propriété. Son accès reste limité par un chemin commun avec deux habitations et compliquera le passage d'engin de chantier en cas de construction. J'avais prévu dans l'aménagement de ma parcelle 1166 de faire une impasse qui permettrait de rendre accessible facilement la parcelle 1170 depuis la route. Vous comprendrez bien que je ne peux amputer sur 500m² constructible, 10 à 15% de mon terrain pour réaliser cette voirie.</p> <p>De ce fait également, la parcelle de 2000m² non constructible n'a plus d'accès depuis la route et restera enclavée. Cette surface n'est pas accessible non plus pour un agriculteur et trop petite pour rendre intéressante une culture sur celle-ci. De plus, il faut savoir que sur cette partie aujourd'hui non constructible, a été bâti pendant plusieurs années un hangar à paille ainsi qu'un atelier qui servaient aux agriculteurs locaux. Une demande à la mairie de Thairé d'Aunis de désarchivage est en cours. J'aimerais également porté à votre connaissance qu'en 2018, j'avais fait la demande de viabilisation du terrain 1166 afin de créer une ou plusieurs habitations. Après avoir pris connaissance de tous ces éléments, je vous demande que la parcelle 1166 redevenue constructible en totalité et ainsi permettre des accès sur les différentes parcelles existantes ainsi que la possibilité d'accéder à la propriété et faire construire des habitations près de la Rochelle.</p>	Hors objet de la modification	Cette demande n'est pas gérable dans le cadre de la présente modification du PLUI, celle-ci ne permettant pas de réduire une zone classée agricole.	pas de modification
RD 208	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Non à la fermeture de l'école des grandes rivières et au classement du terrain en constructible</p> <p>Bonjour, Je suis indignée par la fermeture annoncée de l'école des Grandes Rivières dans les 2 ans. Tout ça pourquoi ? Sacrifier nos enfants aux intérêts de la promotion immobilière et du béton ? Les enfants qui vont à cette école aujourd'hui sont ceux qui ont subi de plein fouet la crise COVID et le confinement de 2020 à un moment où la socialisation et les copains sont si importants. Aujourd'hui on leur impose une nouvelle épreuve avec la fermeture de leur école qu'ils adorent et un changement d'école en milieu de parcours scolaire. Beaucoup d'enfants étaient en pleurs quand on leur a annoncé la possible fermeture de leur école. Quant aux élèves de grandes section rentrés cette année à l'école, on leur demande de retourner l'année prochaine à l'école du bourg pour faire leur CP. C'est une honte ! Cette décision de fermer l'école a été prise sans aucune considération pour les enfants concernés. La municipalité de Sainte-Soulle doit revenir sur cette décision et proposer d'autres solutions : fermeture d'une classe à l'école du bourg dont la cour de récréation est déjà surchargée, ouverture de l'école des Grandes rivières aux autres enfants de la communes qui souhaitent bénéficier d'un environnement agréable, ouverture aux enfants de la commune de Dompierre Bellecroix, ... D'autres solutions existent et doivent être examinées. La CDA ne doit pas cautionner cette fermeture d'école dans la modification de son PLU.</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 209	24/03/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	<p>Demande de changement de destination d'une partie de la parcelle ZL 0699 de UL2 à UX.</p> <p>Le Super U de Nieul sur Mer connaît quelques problématiques d'exploitation. L'outil est vieillissant, les réserves, les laboratoires et le drive sont sous dimensionnés. Le magasin progresse significativement chaque année, du fait du développement de la commune et des communes limitrophes, cela entraîne également une saturation régulière du parking clients.</p> <p>Après échanges avec Monsieur Le Maire et certains élus du Conseil municipal, nous avons obtenu leur soutien pour mener à bien un projet raisonnable pour l'agrandissement de la surface de vente et des surfaces annexes (réserves, drive et laboratoires).</p> <p>Nous demandons, en accord avec les élus de Nieul sur Mer, de faire évoluer une partie du zonage de la parcelle ZL 0699 qui est classé UL2 en UX (plan de la partie demandée en pièce jointe).</p> <p>La surface demandée en zone UX est d'environ 1500 m², il n'est pas prévu de construction à terme. Cette nouvelle surface nous permettra de construire en limite de propriété des parcelles 0453 et 0456, et d'utiliser la bande de la parcelle 0699 comme parking collaborateurs et voirie livraison magasin.</p> <p>Ce changement de destination permettra ainsi de libérer en moyenne 60 places de stationnement utilisées par nos collaborateurs sur le parking client. Il permettra également de mener à bien notre projet d'agrandissement sur notre emprise foncière actuelle.</p>	changement de zonage	Le projet de SUPER U est cohérent avec la stratégie commerciale de la CdA car il envisage d'agrandir les locaux des salariés et se mettre en conformité avec le Code du travail. Il a donc reçu un avis favorable du service du Développement économique.	Changement de zonage de UL2 à UX.



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 210	24/03/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	<p>Nous tenons à vous faire part de notre désaccord au projet de création d'un cheminement autour de bourgneuf, notamment sur la zone derrière notre terrain d'habitation (zone bo - er- 06e).</p> <p>L'aménagement de cette voie creera des nuisance pour notre tranquillité, passage des gens et des chiens (déjections canines) dépôts sauvages ect... Nous pensons qu'il y a, autour de Bourgneuf, suffisamment de chemins pédestres ou nous pouvons tranquillement nous promener. De plus les sommes qui seront liées à ce projet pourrez être employées à meilleurs escients. (réfection de nos rues et de nos trottoirs ect...)</p> <p>Nous espérons que vous tiendrez compte de ces réflexions et vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de nos biens sincères salutions.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification du do
RD 211	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	<p>OAP du Treuil Arnaudeau.</p> <p>Le projet proposé ne prend pas en compte les nouvelles constructions en limite de propriété. Le lotissement de 20 maisons ne répond pas aux exigences de développement durable, de respect des habitants et de sécurité. En effet l'apport d'une vingtaine de voitures et véhicules utilitaires n'est pas compatible avec l'environnement. Un trafic impossible sur la rue Chavanier déjà dépourvue de trottoir dans cette zone. Incompatible avec le passage fréquent de tracteurs des fermes en activité. Une rue traversant serait également un potentiel danger et une cause de nuisance sonore.</p> <p>Comprenant la demande de logements, je propose cependant d'en réduire de moitié le nombre (soit max 10), pour assurer la sécurité des habitants (voitures, enfants, animaux), pour préserver la faune et flore indispensable dans le contexte d'aujourd'hui (des arbres en mitoyenneté sont à protéger et doivent être au centre de l'urbanisation de cette parcelle, des écureuils et hérissons vivent actuellement sur nos terrains). Permettre également aux véhicules de stationner sans empiéter sur la rue, déjà très contraintes. Il n'y a pas de zone de parking dans le hameau et l'arrivée d'invités en weekend pose déjà des problèmes pour le stationnement.</p>	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaudea
RD 212	23/03/2023	registre papier Croix-Chapeau	CROIX-CHAPEAU	<p>Une partie de la propriété arborée cadastrée AC 57 58 59 à Croix-Chapeau a été déclassée fin 2019. Demande que ces parcelles soient réintégrées en UV 1.</p>	règlement	Propriété faisant pour partie l'objet d'un changement de zonage dans le cadre de la présente modification : passage d'un zonage 2AU (correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble n'est pas encore défini) à un zonage 1AUV (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble, dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités).	le dossier n'est pas modifié
RD 213	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	<p>CF. RD 211</p>	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaudea
RD 214	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>ESAT du Treuil Moulinier</p> <p>Nous n'avons plus le choix: une transition accélérée du territoire vers des modes de vie bas carbone, moins polluants, plus solidaires et vers une résilience - notamment alimentaire.</p> <p>A l'heure de ces choix, artificialiser des terres en maraichage bio depuis plus de trente ans, cultivées par des travailleurs et travailleuses en situation de handicap, dans le cadre d'un projet bien intégré dans le quartier et économiquement viable, serait un signal catastrophique.</p> <p>Je suis complètement contre cette orientation.</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modification
RD 215	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>La collectivité souhaite développer une agriculture respectueuse de l'environnement.</p> <p>Dans les faits deux OAP sont prévus sur des terrains cultivés en agriculture biologique.</p> <p>Un OAP pour des habitations intensives sur des terres maraichères avec eau (très recherchées par la CDA pour installer des producteurs locaux) sur la commune de st SOULLE !!! , l'autre plus importante 12 hectares sur la commune de DOMPIERRE s/mer pour l'agrandissement de la zone de la corne neuve. Bio ou pas le résultat et le même disparition de l'agriculture !!!!!.</p> <p>Quelle est la surface d'emprise total prévue par toute les nouvelles pistes cyclables? Les gens du voyage , ENS sans projet derrièreDes protections bordant les habitations qui indemnisent l'exploitant ? Quid du propriétaires?</p> <p>Toute ces surfaces sont des consommations de surface agricole sans aucune compensation vis à vis du secteur économique agricole (sujet discuté sans jamais aboutir) . Pas de légumes sans eau.</p> <p>Merci de m'avoir lu cordialement</p>	divers	<p>1/ Il manque une référence à l'OAP concernée par cette remarque sur Sainte-Soulle</p> <p>2/ OAP Corne Neuve à Dompierre : la CDA de La Rochelle a besoin d'ouvrir des fonciers pour l'installation d'activités artisanales (voir notice de la modification p.13) conformément aux besoins exprimés par le diagnostic du PLUI et le schéma directeur des parcs d'activité de l'agglomération.</p> <p>En parallèle, la CDA envisage de modifier ses modalités de mise à disposition du foncier économique avec la mise en oeuvre d'un bail à construction dès 2023 pour garder la main sur son foncier.</p> <p>3/ en ce qui concerne la consommation d'espace agricole la CDA et les communes mettent en place des Emplacements réservés dans le but de décliner leurs stratégies (STEP, défense incendie, pistes cyclables, ..). l'ensemble de cette consommation d'espace est comptabilisée et comptée dans le cadre de l'application de la loi climat et la réduction par 2 de ses consommations observées entre 2011 et 2021 et réduite au minimum.</p> <p>4/ les compensations agricoles font l'objet d'une étude avec la chambre d'agriculture.</p>	pas de modification
RD 216	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	<p>Objet : Enquête publique Modification N° 1 du PLUI</p> <p>Référence : OAP-SM-02</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de cette enquête publique nous avons rencontré Mr Gervais, maire de Saint Médard d'Aunis, et la commission d'enquête le 24/03/2023 à Saint Médard d'Aunis, pour analyser, comprendre le projet d'OAP (OAP SM 02 sur le Treuil Arnaudeau, Saint Médard d'Aunis) et obtenir des précisions.</p> <p>Notre installation dans le hameau du Treuil Arnaudeau en 2019 a été essentiellement motivée par le cadre de vie proposée – nous avons été locataire au préalable deux années à Puyvineux (cinq km du hameau) dans des conditions assez similaires et avons donc décidé d'acquiescer un bien dans un endroit similaire qui nous permettrait d'éviter les nuisances urbaines auxquels nous avons été confrontés pendant cinquante ans.</p> <p>Nous installer au Treuil Arnaudeau a été le résultat d'une importante réflexion car il entérinait un changement majeur de notre style de vie et de celui de nos enfants. Sachant que notre volonté d'avoir un peu plus d'espace, d'authenticité, d'être au vert et surtout au calme apportaient également son lot de contraintes dans notre organisation quotidienne. Le hameau ne dispose en effet d'aucuns commerces, de commodités (Exemples : mairie, poste, médecin...), de moyens de transport très limités (un bus par jour pour aller au collège de la Jarrie ou au Lycée Valin), de réseaux de téléphonie (mobile et internet) peu efficaces (le réseau de fibres est déjà saturé) , etc.</p> <p>A la lumière de ces propos, vous comprendrez qu'implanter un lotissement de seize ou vingt maisons aux abords directs de notre maison dégrade quelque peu ce cadre de vie (ie. avoir de l'espace - pas que chez soi, être au calme et avoir de la verdure) tout en n'apportant aucun avantage aux riverains actuels. Bien au contraire et nous attirons votre attention sur ce point : ce projet, tel que prévu dans l'OAP, présente des désagréments pour la quiétude des riverains mais également d'insécurité au niveau de la circulation, tant par son augmentation que par l'emplacement de ses accès. Ainsi l'accès au lotissement prévu rue de Chavanier se situe à un passage fréquenté par les promeneurs (enfants notamment), sachant par ailleurs que la rue de Chavanier est étroite, offre peu de visibilité par endroit et est déjà difficile de circulation.</p> <p>De nombreuses personnes dans le hameau partagent ces points de vue.</p> <p>La mairie nous a justifié ce projet notamment pour des raisons de densification et de vertus écologiques dans un cadre contrôlé par la mairie – préférable à un projet réalisé par des promoteurs hors OAP. En l'état actuel, nous ne sommes pas certains de comprendre les vertus écologiques de ce projet (par rapport au cadre actuel). Ne pas bétonner davantage la campagne (les zones agricoles) est compréhensible tout autant que de ne pas adhérer à ce projet d'OAP qui dégrade et dénature singulièrement le cadre de vie de nombreux riverains.</p> <p>Ce projet nous aurait paru moins contraignant en bordure du hameau (sans empiètement sur les zones agricoles), car présentant beaucoup moins de nuisance et notamment de risque au niveau de la circulation, or d'autres projets (hors OAP) ont été validés sur ces lieux par la mairie sans ce même souci de densification.</p> <p>Nous nous étonnons donc qu'un tel projet puisse être mis en avant par le maire sachant que favoriser les circulations douces, réaliser des espaces civilisés, développer les quartiers verts et supprimer les axes rouges tout comme améliorer la sécurité des déplacements, notamment ceux des piétons, sont aujourd'hui les critères essentiels en milieu urbain et que pour nous qui avons précisément choisi un cadre de vie « rural » on nous propose un tout autre projet avec ce lotissement (16 à 20 maisons sur moins de 10000 m2) au milieu d'habitations, en lieu et place d'un espace vert actuel.</p> <p>Nous en appelons donc à rejeter ce projet tel qu'il nous est présenté à ce jour et qui nous semble en contradiction avec les désirs et les choix de vie des riverains.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.</p> <p>Courrier joint.</p>	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaudea



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 217	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Halte aux constructions anarchiques d'immeubles trop haut qui ne respectent ni le droit au soleil ni l'alignement avec les autres bâtiments, exemple 55 Boulevard Joffre face aux urgences. Respect du caractère architectural des zones pavillonnaires, quartier des musiciens en particulier dans les rues à proximité du cimetière ainsi que dans St Eloi Nord.	règle de hauteur La Rochelle	1/ Concernant la référence au projet sur le boulevard Joffre, il est utile de rappeler que le projet en question a été déposé et instruit sous un ancien document de planification (PLU de La Rochelle), fin 2015. Les règles de hauteur relative de l'ancienne zone UC+ qui visait à réguler la hauteur de façades des constructions en fonction de largeur des voies ne prenaient pas en compte les sentes piétonnes et/ou piétonnes. Aujourd'hui, dans la zone UU+ du PLUI, il est écrit que la "la hauteur* maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique" le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent".en ce qui concerne l'immeuble ciblé, celui ci a fait l'objet d'un permis accordé en 2015, il a donc été édifié sur la base des règles du PLU de La Rochelle et non du PLUI. 2/ En ce qui concerne les hauteurs et plus particulièrement le quartiers des musiciens (St Eloi Nord), il est classé dans la zone UM1 qui limite la hauteur des constructions à R+2 (14m) dans la bande de 20 m et au delà impose le RDC.	pas de modification
RD 218	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Avis défavorable pour les raisons suivantes : La concertation a eu lieu très en amont de cette enquête publique et a été quasiment inexistante quant à l'emplacement du futur hôpital. Or, l'emplacement choisi ne permet pas d'y intégrer tous les services, entre autres les pharmacie et cuisines centrales. Ceci impacte gravement les terres maraîchères de l'ESAT du Treuil Moulinier sur lesquelles sont prévues leur construction. En effet, l'OAP PB 07 concerne 3,4 ha sur 4,7 ha qui passent de 2AUE en 1AUE. Ces terres devraient être mises en zone A, ce qui permettrait la pérennité de l'ESAT et du maraîchage, serait conforme aux objectifs du PADD, et surtout aux enjeux énoncés du PAT. Le conseil municipal de Puilboreau a d'ailleurs émis un avis défavorable sur cette OAP. L'artificialisation des terres agricoles va s'accélérer avec 71 ha supplémentaires destinés à l'habitat et aux activités (voire les 10 ha à Dompierre entre autres). 17 zones 2AU passent en 1AU alors que toutes les 1AU ne sont pas consommées. Comment répondre aux défis de LRTZC, au problème de l'eau, au futur défi du ZAN dans ces conditions ? Bientôt, ce seront les terres agricoles cultivées qui seront impactées vu cette fuite en avant.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modification
RD 219	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	OBSERVATIONS DU COMITE DE QUARTIER CLAB LA ROCHELLE 1. Observations sur la forme des documents et le déroulement de l'enquête 1.1 Qualité du dossier Le rapport de la Commission d'enquête du 7 septembre 2019 avait alerté le Maître d'Ouvrage sur le caractère incomplet des documents cartographiques et leur illisibilité (§ 3.4.17 page 102), la CDA LR, arguant en réponse d'une impossibilité technique, ce qui est totalement faux. les mêmes défauts sont reproduits lors de cette nouvelle enquête. La collectivité cherche-t-elle par de telles arguties à entraver l'accès des citoyens à l'information afin de masquer l'insuffisance des moyens mis en oeuvre et le peu de cas accordé à la planification urbaine avec pour seul objectif l'ouverture de nouveaux droits à construire à l'insu de tous. La note au bas de la page 5 de la notice explicative fait référence à un document n°1.2 « bilan de la consommation des espaces », or ce document essentiel n'est pas mis en ligne ! Oubli volontaire ? L'architecture de la présentation des documents en ligne est difficile à comprendre avec l'emboîtement successif des Notes, Notices, avis et bilan ! Le rapport de présentation du dossier PLUI ne comprend pas de sommaire général. Les pièces 1.1, 1.2, 1.3,1.4 ne figurent pas au dossier sans la moindre explication. A l'inverse, le point 2 du sommaire du rapport environnemental fait référence au Résumé non technique alors que celui-ci est indiqué comme 1.0 du rapport de présentation. Ce même résumé non technique, pièce indépendante, ne comprend pas lui de sommaire en tête du document.La numérotation des sous-chapitres du rapport environnemental est incomplète ce qui aboutit à multiplier les références 1.1, 2.1, dans les chapitres 3 Actualisation, 4 Motifs, 5 Incidences ...De nombreux items ne sont que des tableaux de listes à puces sans mise en contexte ou explicationset relèvent de catalogues de bonnes intentions. Les cartes générales ne sont pas numérotées et leur symbolique inappropriées ou imprécise. Elles semblent simplement issues de diaporama et sont à des échelles pas assez précises pour rendre compte de la validité des observations. Ainsi, la carte des emplacements réservés ajoutés p 51 est totalement illisible est sans aucun intérêt . Les documents sont riches en affirmations péremptoires sans argumentaire ni références bibliographiques, aucun index bibliographique n'est constitué et présenté. Il est tout à fait préjudiciable que l'ensemble des données cartographiques qui sont disponibles sous formes numériques ne soient pas accessibles par des applications de type IGN Map ou téléchargeables pour visualisation dans le SIG opensource QGIS comme exigé par notre réglementation nationale.1.2 Déroulement de l'enquête Le téléchargement de nombreux plans sur « registredemat.fr/modification1-plui/documents » est souvent long, voire impossible, même avec du matériel adapté et performant. La durée de l'enquête est très courte, compte tenu de la masse d'informations à analyser de la complexité liée à la procédure de modification avec la juxtaposition de parties conservées, supprimées ou modifiées, de la piètre qualité de nombreux documents. On peut regretter aussi, le déséquilibre entre les durées de réception de la commission avec seulement 14 h consacrées à la ville centre et 1ère couronne (Lagord, Aytré, Périgny, Puilboreau), 14h pour 110 00 habitants et 46 h dans les autres communes de la CDA, pour environ 60 000 habitants, même si il est justifié de permettre l'accueil local dans les zones les plus éloignées de la ville centre. Il fallait patienter en « salle d'attente en mairie de La Rochelle avec seulement 6 h de réception. Tous ces éléments défavorisent la participation citoyenne pour contribuer à une coconstruction de notre avenir commun. 2. Observations sur l'évaluation-étude d'incidence environnementale et les projets d'urbanisation 2.1 Sur les insuffisances de l' étude d'incidence environnementale Notre quartier de Lafond est situé à la confluence de 4 ruisseaux provenant des coteaux adjacents de Lagord le Lignon et l'hermitage, et de Puilboreau des Cerisiers à la Descenderie et du fief de Baillac. La nappe phréatique superficielle fut longtemps utilisée pour l'alimentation de la vil de La Rochelle comme en témoigne étymologie « Lafond, rue du Gué » et le patrimoine architectural du parc des Sources. De nombreux puits et aqueducs historiques sont également connus et remarquables. En témoignent également les difficultés d'assèchement du chantier de construction « Kaufmann et Broad » au carrefour du boulevard Cognehors et de la rue Marius Lacroix pour lequel l'ide multiples autorisations de pompage ont été établies par la collectivité. Tous ces éléments ont toujours été sciemment ignorés par les études environnementales du PLUI comme souligné par la MRAE dans son avis du 23 juillet 2021 soumettant le dossier à évaluation environnementale rappelé ci-dessous : « Considérant que les enjeux relatifs aux habitats, à la faune et à la flore sont définis pour une partie des sites concernés dans le dossier ; qu'il convient de compléter l'état des lieux écologique pour l'ensemble des sites présentés ; que la méthodologie de définition des zones humides n'est pas exposée ; qu'il conviendra de définir le caractère humide de chaque secteur en application des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement ; qu'il conviendra d'éviter ou réduire les incidences sur les milieux sensibles identifiés » Ce point est à nouveau mis en exergue dans le dernier avis MRAE sur le dossier rendu le 8 février 2023, page 8 : Sur la figure ci-dessous est présenté un extrait de la carte page 94 du rapport environnemental sur laquelle les zones humides sont peu lisibles voire absentes tout comme d'ailleurs les projets d'OAP de Lagord LG-02, LG-04 et LG-07 et PB-07 de Puilboreau. Les valeurs de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers indiquées page 43 sont minorées sciemment ? de 10 ha par rapport à celles figurant page 5 de la notice explicative : 70 ha vs. 80 ha 2.2 Observations sur les OAP PB-03 et PB-07 • OAP-PB-03 L'objectif retenu pour cette opération est d'étendre la zone commerciale sur des terrains naturels en friche classés jusqu'alors en zone UR pour un usage dédié aux infrastructures de transport terrestre routier. On y trouve notamment deux bassins d'orage sur 0,7 ha et une ancienne carrière reconvertie en bassin sur 2 ha. A ce jour la carrière n'est pas comprise dans l'aménagement. La zone est voisine d'un ensemble de jardins familiaux et comprise entre deux grands ensembles agricoles dont elle est séparée par le réseau viaire D9 et avenue Jean Monnet. Le ruisseau de Baillac et la nappe phréatique associée sont comme à l'accoutumée ignorés et le paragraphe « gestion des eaux pluviales » est le copié-collé standard sans prise en compte des spécificités locales et des zones humides en aval. La présence d'Odontites est également connue par la CDA mais n'a pas été rapportée, volontairement ? Enfin, il est indéniable que ces nouvelles surfaces commerciales aggraveront encore un peu plus le trafic déjà très saturé de cette zone d'échangeur. • OAP-PB-07 Ce projet vise à remplacer les terrains maraichers aujourd'hui cultivés par l'ESAT rattaché à l'hôpital Marius Lacroix pour édifier les pôles logistiques cuisine et pharmacie du futur hôpital central devant être construit à 4 km sur le site actuel du parc des expositions. La Rochelle territoire zéro carbone a vraiment des ressources d'imagination illimitées ! Le devenir de la nappe phréatique qui permet actuellement l'irrigation permanente du site de culture par pompage reste « sciemment ? » ignoré Cf.§ 2.1. ci-dessus. Nous reprenons totalement à notre compte les termes de l'avis défavorable voté par le Conseil Municipal de Puilboreau appelés ci-dessous : 2.3 Observations sur les OAP de Lagord LG-02, LG-04 et LG-07 • OAP-LG-02 (650 logements) Ce projet se résume à la construction de 650 nouveaux logements en lieu et place de la déchetterie de Lagord et de 17 ha de terres agricoles encore exploitées. Cela se traduira par l'imperméabilisation de nouvelles surfaces et la déprise alors que la commune demande aussi agrandissement d'une zone agricole prise sur un morceau de zone N afin de permettre un projet de maraîchage urbain (p58 du rapport d'incidence). Les conséquences immédiates du projet d'urbanisation pour nos quartiers, seront de nouveaux flux de circulation par l'itinéraire Atlantech, rue de Beaupin, rue Georges Naud, rue du Gué, rue Marius	divers	- sur les moyens accordés à cette enquête et la lisibilité des plans voir réponse à l'observation n° 73. - A noter que seuls les documents modifiés étaient présentés à l'enquête publique pour ne pas encombrer le dossier. Il ne s'agit donc pas d'un oubli. Le PLUI en vigueur complet est disponible sur le site internet de l'Agglo. - en ce qui concerne la consommation d'espace, il a été répondu à la MRAE que ce bilan de la consommation d'espace depuis l'approbation du PLUI en 2019 n'avait pu être fait dans l'attente d'une photo aérienne disponible, cette analyse ayant pu être faite suite à la publication de la photo aérienne un bilan des consommations sera joint à la notice explicative. - OAP-PB-03 : Cf réponse apportée à l'observation n° 76. - OAP-PB-07 : Cf. réponse apportée à l'observation n° 21. - en ce qui concerne les impacts des projets sur la nappe et la ressource en eau : considérant les impacts avérés sur la nappe phréatique par les parkings souterrains, et considérant les impacts sur la ressource en eau, une évolution de la règle relative aux impacts des projets sur les nappes subafféurantes a été également étudiée. - en ce qui concerne l'avis de la MRAE, la collectivité ne fait pas la même analyse que l'association, la MRAE a rendu un avis avec des recommandations et ne fait aucunement de remarques concernant l'absence d'analyse des zones humides sur notre territoire. l'ensemble des zones humides a été analysé et est disponible dans le PLUI mais également en ligne sur le site internet de la CDA, chaque analyse communale a été validé par chacun des 28 conseils municipaux de l'agglomération et ensuite validé par la CLE. Des analyses relatives aux nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation ont été réalisées dans le cadre de la présente modification. les analyses ne sont pas possibles sur les parcelles privées situées dans le tissu constitué, la plupart du temps les propriétaires ne laissant pas l'accès à leur propriété. - les autres sujets abordés sont hors sujet de la modification du PLUI. - OAP-LG-02 : Cf réponse apportée à l'observation n° 63 - OAP-LG-04 : n'apporte pas de réponse. - OAP-LG-07 : une étude hydraulique a été réalisée en 2015 et ce bassin a été déconnecté du système pluvial depuis 2017. Il ne reçoit donc plus aucune eau pluviale de l'amont. La construction du SDIS sur ce site n'apportera donc pas de désordre. 3.2/ -OAP-PB-03 : il s'agit d'une erreur l'OAP est bien dans le zonage d'assainissement collectif. Le plan de zonage d'assainissement sera modifié. -OAP-PB-07 : Celle ci figure bien dans le zonage d'assainissement collectif, il n'y a pas d'erreur.	impact des projets nappe : le dossier modifié, le règlement interdit désormais stationnement qui du rabattement nappe en zone bleue modifie les dispositions en zone blanche Modification du zonage d'assainissement



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
				<p>La rocade car ce nouveau quartier n'est pas desservi par un transport collectif. La suppression de la dernière déchetterie au nord de La Rochelle créera de nouveaux flux de circulation sur la rocade vers Périgny et La Pallice avec un bilan carbone aggravé par des trajets supplémentaires A/R de 10 à 15 km pour évacuer, trier et recycler des déchets.</p> <p>• OAP-LG04 – Les Greffières (300 logements)</p> <p>Ce projet prévoit la mutation en zone d'habitat d'une partie de la zone d'activités des Greffières se trouvant le long de la rue Hennebique avec les nouveaux flux de voitures associés sur l'itinéraire précisé ci-dessus. Il est également précisé, page 44 (3.2.2 OAP économie) « Il est attendu la création de connexions douces dans le secteur Sud de la zone (futur secteur de logements) ; » ce qui laisse présager des constructions supplémentaires sur le sud des terrains militaires libérés, terrains dont l'aménagement est encore soigneusement masqué.</p> <p>OAP-LG04 – Les Gonthières</p> <p>Ce projet correspond à la zone urbaine d'une dizaine de maisons située à l'angle de la rue du 8 mai et de la rue des Gonthières face à l'entrée du lycée Vieljeux. Il est pour le moins paradoxal que soit évoqué succinctement la construction de la future caserne pour le SDIS mais elle se situe en dehors de l'OAP sur la zone humide et le réservoir d'orage et ses versants. Il est peut-être envisagé de pomper sous et dans le réservoir d'orage pour alimenter les citernes des pompiers avec une caserne sur pilotis !!!!</p> <p>Aucune analyse du site n'a été réalisée pour caractériser les milieux humides ou vérifier l'éventuelle présence d'Odontites. Le réseau viarie futur reste également inconnu.</p> <p>Nous avons appris au cours de réunions avec les élus qu'un projet de remaniement de l'ensemble du carrefour 11 novembre-8mai-rue des Gonthières était à l'ordre du jour mais aucune référence sur ce point d'urbanisme fondamental ne figure dans le dossier.</p> <p>Ci-dessous une photo récente de la zone humide à l'angle NW du réservoir :</p> <p>3. Dossier Assainissement</p> <p>3.1 Observations sur la note de présentation, les notices explicatives et la cartographie</p> <p>La note de présentation fait état de la démarche en cours pour élaborer le Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité mais ne fournit aucune information sur les résultats et conclusions des phases réalisées ni sur les décisions qui en découlent ou les argumentaires pour rendre compte des options retenues.</p> <p>Aucune indication non plus sur le plan d'actions approuvé en octobre dernier hormis le prochain raccordement de 511 logements de 19 secteurs.</p> <p>La cartographie du réseau est très simplifiée et souvent illisible. Que penser des nombreux tronçons associés éventuellement à des stations de relevage qui se terminent dans le vide comme le montre l'extrait du plan du secteur de l'esplanade des parcs à La Rochelle ci-dessous:</p> <p>La légende indique par ailleurs que le seul aplat de couleur bistre représente le zonage Compte tenu de l'effort d'édition de ces plans, il aurait été judicieux que soient figurés a minima le sens des écoulements gravitaires et une hiérarchisation des débits admissibles pour visualiser le degré de saturation du réseau en fonction de l'urbanisation actuelle et future.</p> <p>Il faut de même aller chercher dans le § 2.1 du rapport environnemental pages 28 à 35 pour trouver des informations sur l'efficacité des stations d'épurations et la problématique des eaux claires parasites dont il est espéré une réduction des volumes dans les prochaines décennies. Aucune cartographie précise des secteurs les plus parasités n'est fournie.</p> <p>Quant à la recherche de foncier pour agrandir la STEP de Port-Neuf, cela ressemble à la quadrature du cercle sauf s'il est envisagé de construire sur pilotis au dessus de la mer !</p> <p>Pour toutes ces raisons, nous partageons totalement la conclusion de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale page 9 de son dernier avis de février 2023 : et celles de la page 3 de l'avis de la DDTM du 15 février 2023 qui recommande de rester sous la limite de 49400 EH avant de valider les projets d'urbanisation futurs.</p> <p>3.2 Observations sur l'assainissement des OAP PB-03 et PB-07</p> <p>OAP PB-07 n'est pas incluse dans le zonage d'assainissement collectif ce qui semble bien anormal.</p> <p>Ces nouvelles zones urbanisées seront vraisemblablement raccordées à la conduite gravitaire de Puilboreau vers la rue Marius Lacoix qui est déjà très sollicitée.</p>			
RD 220	24/03/2023	registre dématérialisé	PERIGNY	<p>Etant propriétaire d'environ 14,4 hectares sur la commune de Périgny, je me permets de vous interroger sur les orientations d'aménagements prises et sur les opportunités et/ou questionnements concernant ma propriété au regard de votre stratégie de territoire.</p> <p>Ouverture à l'urbanisation sur la commune de Périgny</p> <p>Comme l'a rappelé Mme Le Maire lors de la réunion publique du 23 mars 2022 : « Alors, comment produire du logement ? Nous n'avons quasiment plus de foncier disponible pour la production de logements. Le nombre d'hectares est restreint. »</p> <p>« On est sur 7,5 ha. 450 logements qui arrivent sur la commune » : Nouvelle extension urbaine du Fief BEAUVAIS.</p> <p>Je partage les enjeux sur le logement nécessaire et crucial pour accueillir la population croissante de notre territoire toujours plus attractif tout en respectant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).</p> <p>Cela passe depuis plusieurs années par la densification des centres urbains via notamment l'urbanisation des dents creuses. Cela se retrouve d'ailleurs à travers les OAP 1 à 4 qui s'articulent logiquement dans le tissu urbain existant.</p> <p>Cependant, je suis surpris du choix de la ville et de la CDA actant l'extension urbaine de 9ha sur le Fief de Beauvais, soit à contre courant de la doctrine actuelle.</p> <p>En effet, une autre solution plus cohérente et en phase avec les politiques publiques locales et nationales aurait été de s'interroger sur l'opportunité de nos parcelles.</p> <p>Pour rappel, le PLUi est supposé permettre la mise en oeuvre des orientations du PADD et notamment la réalisation de 1900 logements par an en activant et facilitant la densification des parcelles bâties, des friches, des dents creuses et des ensembles bâtis mutables du territoire (orientation n°9 du PADD). Il s'agit aujourd'hui d'une véritable dent creuse, avec une opportunité de créer une transition douce entre la zone économique et d'habitation. Cette mutation est d'ailleurs d'ores et déjà dans les projets de la ville puisque une partie du foncier est un emplacement réservé destiné à recevoir un équipement d'intérêt collectif. Vous trouverez ci-dessous une étude d'opportunité pour la mutation de ce délaissé en coeur de ville en vu d'une reconsidération du zonage en 1AU.</p> <p>Merci de me signifier votre position et me tiens à votre disposition pour un entretien avec Mme Le Maire, M. Le Président de la CDA ainsi que les services associés.</p>	Hors objet de la modification	<p>Le projet proposé est actuellement situé en zone Naturelle (zone N)</p> <p>Il n'est pas permis de modifier des zones A ou N dans le cadre d'une modification de droit commun du PLUi.</p>	pas de modification
RD 221	24/03/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	<p>OPPOSITION EMPLACEMENT RESERVE SUR LA COMMUNE DE BOURGNEUF - ER 06 le long de sa propriété jardin : nuisances, plus d'accès à son terrain par le champ;</p>	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	
RD 222	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Le dossier joint, établi le 10/02/2023, traite du PLUI dans la mesure où le Collectif Colcit-LR s'interroge sur le transfert de l'hôpital St Louis et SES CONSÉQUENCES (ZPN sacrifiée, bâtis sur terrains de l'ESAT du Treuil Moulinier, etc.), alors que l'information n'a pas été à la hauteur de l'enjeu d'un tel projet.</p> <p>À la lecture de ce document, les commissaires enquêteurs relèveront donc, à coup sûr, un certain nombre de sujets pouvant les intéresser et éclairer leur appréciation sur les orientations prises par les « décideurs » en matière d'aménagements urbanistiques et sur le manque flagrant de concertation avec la population.</p> <p>Colcit-LR</p> <p>TRANSFERT DE L'HÔPITAL ST-LOUIS DE LA ROCHELLE</p> <p>1) ANCIEN ÉTABLISSEMENT</p> <p>2) SUD OUEST DU 21/06/2018</p> <p>3) INFORMATION DES CITOYENS</p> <p>4) CHOIX DE L'EMPLACEMENT</p> <p>CONSÉQUENCES COLLATÉRALES</p> <p>a) PARC des EXPOS</p> <p>b) ZPN = Zone de Protection Naturelle</p> <p>c) AUTRES LIEUX</p> <p>ESAT DU TREUIL-MOULINIER</p> <p>1. PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL) - OAP BEAUREGARD - MOULIN DES JUSTICES</p> <p>2. IMPACT SOCIAL</p> <p>3. MAS (MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE)</p> <p>4. PAT LA ROCHELLE RÉ AUNIS (PLAN ALIMENTAIRE TERRITORIAL)</p> <p>5. TRAFIC ROUTIER – SÉCURITÉ</p> <p>6. IMPACT POLLUTION ET GES</p>	hopital	<p>1/ Le devenir du site Saint Louis n'est pas abouti et les études de valorisation sont en cours et plus particulièrement en partage avec le groupe hospitalier qui est propriétaire du foncier. Les enjeux de reconversion de certaines constructions existantes sont pris en compte et font partie des sujets étudiés.</p> <p>2/ Les choix de délocalisation de l'hôpital sont intervenus et validés au premier chef sous la responsabilité de l'autorité compétente de l'ARS. (Pour mémoire, les principales commissions de l'hôpital (Commission médicale, des soins infirmiers, de rééducation et médico-technique) ont exprimé un vote en faveur du site du Parc des Expositions)</p> <p>3/ ESAT du Treuil Moulinier : Cf réponse apportée à l'observation n° 21.</p>	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 223	24/03/2023	boîte mail	LA ROCHELLE	<p>Enquête d'utilité publique : modification n°1 PLUI CDA La Rochelle Mars 2023</p> <p>Observations : comité de quartier de Tasdon CADIT (130 adhérents) comité de quartier de Bongraine (80 adhérents) Concertation : Le document présenté est inabordable et incompréhensible pour les citoyens, aussi bien en volume (des milliers de pages) qu'en terme de vocabulaire employé (très technique) : « émergence polarité... ».un tel document aurait dû être abordé par une plus grande concertation, avec plus de réunions et il aurait fallu concerter les citoyens au plus près de chaque OAP . Cette concertation n'a pas respecté les dispositions du code l'environnement de la Charte d'Aarhus sur la participation citoyenne. Les citoyens ne sont pas en possession de données suffisantes et donc émettre une analyse et une critique pertinente de ce projet. Dans ces conditions, un avis défavorable ne peut qu'être émis sur une telle démocratie locale insuffisante.Les conditions d'un débat et d'une information suffisante n'ont pas été réunies Dossier : A l'analyse du dossier : il nous apparaît une densification excessive , en particulier pour le quartier de Tasdon et Bongraine :à l'intérieur du quartier et à proximité immédiate. Les OAP ,désignés ci-jointes , permettent la construction de 2700 logements avec des hauteurs pour de nombreux immeubles de R+5 à R+7. Les contraintes de circulation , accès, vont se révéler importantes(boulevard de la République, Anita Conti, Joffre et Normandin) voire insolubles. La suppression de la descente depuis le pont de Tasdon vers la gare(sans véritable concertation avec les usagers) pose la question des alternatives possibles. Le document ne permet pas aux citoyens d'avoir une appréciation fondée sur les dessertes en transport en commun, ni les circulations(vélos,piétons voitures) de liaison du boulevard Joffre et du pont Jean Moulin (aucun plan joint). Le pont de Bongraine sur le boulevard de la République n'est pas adapté et ne répondra pas aux exigences d'une augmentation certaine de trafic. Aucune perspective d'adaptation n'est prévue dans une échéance programmée. D'une façon générale , il manque une vue d'ensemble de l'urbanisme et des circulations futures avec le projet du nouvel hôpital et de l'aménagement à venir de l'emplacement actuel de l'hôpital(futurs logements ?) Les opérations dans le quartier se font au coup par coup (suite aux ventes des biens) et de fait , la ville fait de la construction plutôt que de l'urbanisme. Depuis le début , ce PLUI manque cruellement d'une charte d'architecture donnant une identité à la ville , dans le respect du patrimoine existant et du patrimoine des quartiers . Les OAP prévues autour et dans le quartier de Tasdon : -OAP-LR-03 :Lavoisier-république 130 logements -OAP-LR-04 : Normandin 250 logements -OAP-LR-05 tri postal : 130 logements -OAP-LR-06 : Parking lycée hôtelier 100 logements -OAP-LR-07 Espace gare : 1100 logements -OAP-AT-08 petite courbe : 200 logements -OAP-AT-10 éco quartier : 800 logements Le boulevard de La république est largement saturé à ce jour et les alternatives ne sont pas mis en place Cette ville va manquer d'espaces et de perspectives par une densification, en hauteur et en volume qui va écraser les quartiers et les constructions anciennes (gare, tours, remparts) un avis défavorable est émis car ce PLUI global ne prend pas en compte des spécificités de quartier en particulier celui de TASDON.</p>	OAP habitat	La cohérence de l'ensemble de ces projets (liste des OAP citées) et leur répercutions sur les fonctionnalités de circulation sont une préoccupation de la collectivité; les émergences et hauteurs maximales évoquées dans le cadre des projets ne représentent que des possibilités tres ponctuelles et soumise à des conditions particulières. Une etude sur la circulation sera menée pour ce grand secteur sud de la commune (comprenant le quartier de Tasdon) , identifiant les sujets du pont de Bongraine en interface de la commune d'Aytré et de la desserte du quartier des Minimes.	pas de modification
RD 224	24/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	<p>Nous avons emménagé l'été dernier au 26 grand rue de Grolleau, juste avant la rue du pont et nous pensons, comme beaucoup de gens du quartier et de La Jarrie, que les règles d'urbanisme pourraient être assouplies. Ainsi, nous demandons que les maisons situées entre le Chemin de la Mer et la Rue du Pont puissent être classées en UL2, comme le Hameau des Frênes et le Renclos. Il est avéré qu'aucune exploitation agricole n'est située dans ce périmètre. Merci.</p>	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32. la modification est validée	modification du do
RD 225	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>bonjour j'aimerais savoir si l'agglomération qui vient de modifier sa tarification de l'eau envisage d'aller plus loin en interdisant les piscines ou au moins en les limitant ? est ce que l'eau disponible aujourd'hui et demain nous permet de rester les champions du monde de la construction de piscines privées ? merci</p>	eaux et assainissement	Pour l'instant ce n'est pas prévu. Néanmoins l'obligation de pleine terre pourra limiter voir empêcher l'implantation des piscines sur certains terrains.	pas de modification
RD 226	24/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	<p>Habitant du quartier de Grolleau, je suis coincé pour certains projets car notre périmètre est classé en UD2 suite à la déclaration d'un habitant du quartier avant notre emménagement, et qui disait qu'il avait un élevage. Il s'avère que c'était un élevage de bichons et qu'il n'y a donc pas d'incidences sur les habitants des alentours. J'aimerais, et la Mairie de La Jarrie est favorable à cette demande, que notre quartier soit classé en UL2 lors de cette modification du PLUI. Je vous remercie,</p>	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32	modification du do
RD 227	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUI décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique. En particulier, page 103, une modification de l'article du LEXIQUE concernant la définition de la Mezzanine* (5.1/Règlement écrit, p.341) paraît très judicieuse pour stopper la multiplication d'immeubles collectifs qui, en rupture avec le tissu urbain, sont très préjudiciables aux parcelles voisines par les nuisances engendrées (ensoleillement, vues, intimité...) et sont donc difficilement acceptables par le voisinage. La nouvelle rédaction paraît satisfaisante en ce qui concerne le traitement du dernier niveau*. Cependant, certains termes mériteraient d'être objectivés afin d'éviter de nouvelles interprétations non souhaitables (non clos, petite, généreusement). Par ailleurs, le cas de mezzanine créée à des niveaux autres (tel que décrit dans le Mode d'emploi Version 1-0, Fiche n°21, p. 68), n'est pas évoqué (sans doute parce qu'il n'a pas, ou très peu, été utilisé ?). Cependant si cette option reste possible, la nouvelle définition ne fixe pas de règle de surface et de hauteur de la mezzanine. La réalisation de mezzanine à plusieurs niveaux reste même possible. La hauteur maximale ne devrait donc pas laisser la possibilité, en collectif, de réaliser des logements avec mezzanines à tous les niveaux (5 m minimum entre niveaux) mais de le réaliser pour 1 niveau au choix, les autres niveaux pouvant être dans la hauteur standard de 3m, ou alors utiliser la hauteur maximale autorisée différemment (RdC actif ou surélevé par exemple, imbrication de logements avec mezzanine en décalage de niveaux ...). Les hauteurs* maximales devraient donc être, logiquement, de 8m en secteurs UM2 et UM3, 11m en secteurs UM1 et UM4, 14m en secteur UM5. Dans des quartiers de maisons de ville où la majorité des constructions actuelles sont en RdC ou R+1, très rarement au-delà de 10m de hauteur (même à R+2), cette modification maintiendrait une augmentation importante des hauteurs autorisées par rapport à l'ancien PLU de La Rochelle et permettrait la « densification douce » souhaitée (Notice explicative p5, 15, 18. CR Réunion publique du 12/12/2017...). Elle favoriserait donc toujours l'accroissement de la qualité des logements, la création de nouveaux logements individuels et collectifs, là où la dimension des parcelles le permet.</p>	règlement	La différence de hauteur et du nombre de niveaux n'est pas uniquement pour réaliser des mezzanines ; il s'agit là de l'unique réponse des promoteurs pour l'instant. Au contraire, cela est sensé permettre de la diversité architecturale et notamment de permettre de nouveaux modes constructifs type construction bois, d'offrir des hauteurs sous plafond plus généreuses (> au standard de 2,50 m) afin d'éclairer naturellement davantage les logements notamment en hiver et donc de réduire les consommations énergétiques... Il n'est donc pas souhaité pour l'instant revenir en arrière. Ce sont aux projets d'être plus ambitieux.	pas de modification
RD 228	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	<p>Sachant le déficit de logement sur le CDA La Rochelle, notre propos n'est pas de remettre en cause ce projet, mais d'en demander des modifications indispensables à une meilleure intégration (harmonieuse et sécurisée) dans le lieu où il va s'intégrer. - Réduction de moitié du nombre de parcelles/maisons (donc 10 au lieu de 20) car sécurité routière des abords non assurée (pas de trottoirs possibles à la sortie du lotissement, augmentation du trafic, danger croisement rue de Chavanier et chemin des abeilles), - Pas de zone de parking suffisante pour les futurs habitants comme pour artisans pendant le chantier. - Pas de route traversant le lotissement avec sortie directe sur la très passagère D107. - Respect du développement durable, par le maintien des arbres existants du site. Cordialement</p>	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'OU du Treuil Arnaudea



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 229	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-XANDRE	<p>Madame, J'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique cité en objet et je souhaite vous alerter sur l'orientation d'aménagement de l'OAP-SX-03 de l'Ardilère qui se trouve être à nouveau modifiée dans ce projet de modification de PLU. D'après ma lecture du dossier, ce secteur serait classé en zone 1AU M1 à urbaniser dans le cadre de la modification en cours et je souhaite vous faire part de mes observations et mes vives oppositions par rapport à certains points de ce projet.</p> <p>1. --- Cette opération figurait dans le PLU de 2011 élaboré par la CDA de La Rochelle et constituait un ensemble conséquent qui s'étendait du haut de St Xandre, de la rue des vendanges et la salle de l'Agora jusqu'à une nouvelle entrée Est du bourg située en contre bas avec création au bout d'un carrefour structurant et d'une aire de covoiturage, permettant aux véhicules de se rassembler à la sortie du bourg. La topographie du terrain est particulière dans cette zone car il existe un fort dénivelé de 9 m entre le haut des lotissements (cote IGN 25) et le virage au bas des Charrons (cote IGN 16). Notre parcelle se situe en limite de cette zone, au bas d'une dépression (trait pointillé sur la carte IGN) qui traverse les champs et qui se déverse au fond en ramenant régulièrement beaucoup d'eau à l'angle du terrain. Nous avons déjà fait part à la commune de St Xandre des nos inquiétudes concernant les problèmes d'inondation rencontrés sur notre parcelle, cadastrée ZH671, située au 36 rue de Dompierre, lors des travaux d'assainissement effectués dans le chemin privé communal bordant notre propriété à l'Est, où d'importants désordres ont été occasionnés sur notre parcelle. Enfin, en période hivernale, nous constatons des remontées de nappe en fond de notre terrain et de l'eau qui stagne le long de notre mur et dans la future parcelle à urbaniser derrière notre parcelle (localisation exposée à une remontée de nappe dans les sédiments : entre forte et très élevée suite à rapport géorisques). L'inquiétude que nous avons est que l'urbanisation future occasionne une surélévation des constructions et en conséquence des ruissellements d'eau importants sur notre parcelle. Enfin, nous craignons que la future voie destinée à mailler cette zone, si elle est encore en surélévation, soit à nouveau une cause de ruissellement.</p> <p>Nous avons noté la réponse de la CDA dans le cadre de la concertation : L'OAP prend en compte la gestion des eaux pluviales et notamment le risque de remontée de nappes. Une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes .Le futur projet devra respecter le principe général de « non aggravation à l'aval ».Cependant, nous tenons à vous signaler que le plan 521 2 E 05 comporte une erreur manifeste d'appréciation de la zone inondable pour cette OAP SX 03 (secteur soumis à risque inondation / trame verte) et nous l'avons décrit plus haut dans ce courrier, c'est le terrain plus à l'ouest, limitrophe avec notre fond de parcelle qui a été noyé lors des dernières inondations. Nous avons fait constater ce dommage à la mairie, à l'époque, M PEREZ, Maire de St Xandre Vice Président de la CDA de La Rochelle et vous pourriez le vérifier. Peut-on laisser ainsi construire tous ces logements en zone inondable ? Dans tous les cas, les mesures préconisées dans le règlement ne sont pas suffisantes et à notre avis, la zone constructible devrait être revue.</p> <p>Nous resterons bien évidemment mobilisés et extrêmement vigilants sur ces points. Nous estimons que l'artificialisation des terres agricoles que ce projet va créer, amènera tôt ou tard une concentration trop importante des eaux pluviales vers le point bas et des inondations inévitables que nous subiront avec les nouveaux propriétaires de ce lotissement (dont nous tiendrons directement responsables les élus en charge du PLU) du fait du changement climatique et de l'intensité toujours plus forte des précipitations que nous constatons déjà.</p> <p>2. -- Nous sommes concernés également par la construction d'une nouvelle voirie qui longe notre propriété et qui permettra la mise en relation de la zone avec la route de Dompierre, grâce à une amorce de voirie déjà réservée par le POS ancien. Nous avons constaté que l'OAP de l'Ardilère est une zone plus restreinte que celle décrite dans le PLU de 2019 et qu'elle devrait être maillée par le chemin qui borde notre propriété à l'Est, et constituer une des 2 entrées majeures de la zone pour rejoindre la route de Dompierre.</p> <p>Nous sommes inquiets de la circulation principale de cette future zone et sa desserte potentielle par ce chemin et de la tournure de ce projet car nous estimons qu'une sortie de la zone par le chemin agricole réaménagé qui longe notre propriété serait insuffisante et très dangereuse.</p> <p>Il nous paraît indispensable de garder une ligne structurante permettant de desservir en toute sécurité cette zone et de réaménager l'entrée de ville de St Xandre sur la RD 107 avec un giratoire dans le virage, gage de sécurité et de fonctionnalité, et utilement complété par une aire de covoiturage pour les trajets en direction de la Rochelle et la Vendée. La voie intermédiaire qui sortirait route de Dompierre le long de chez nous, devrait avoir vocation à partager des modes doux de liaison interquartier et favoriser l'apaisement et la sécurité dans le quartier pour les cycles et les piétons.</p> <p>Vous noterez que nous avons posé cette question à la CDA dans le cadre de la concertation mais en revanche je note aucune réponse concernant la desserte de cette nouvelle zone et du giratoire à créer au Sud de la commune avec une aire de covoiturage permettant de se rassembler à la sortie du bourg n'a été donnée. Nous sommes très inquiets et opposés à ce que l'une des deux entrées majeures de cette future zone se fasse potentiellement par le chemin agricole réaménagé qui longe notre propriété. Cette solution nous semble inappropriée et très dangereuse.</p> <p>Nous souhaitons que la future zone soit desservie par un giratoire, comme prévu initialement à l'entrée de la commune de Saint Xandre.</p> <p>Par conséquent, je demande que la commission prenne en compte ces observations et qu'elle puisse apporter des éléments de réponses pour que la CDA modifie son Plu en fonction de nos remarques.</p>	OAP habitat	<p>L'OAP a été précisée pour limiter les hauteurs à R+1 sur la rue des Vendanges ainsi qu'en limite des constructions à l'extrémité Est. Les hauteurs les plus hautes (R+2) sont attendus plutôt en coeur d'opération.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, une réponse a déjà été apportée lors de la phase de concertation : "L'OAP prend en compte la gestion des eaux pluviales et le risque de remontée de nappes. Ainsi, une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes. Le projet devra respecter le principe général de "non aggravation de l'aval".</p>	modification de l'OAP SX-03
RD 230	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>La règle « Implantation et notion de limite séparative laissée libre » était effectivement difficile à interpréter et permettait de créer des vues directes, à 2 m de distance, jusqu'à 14 m de hauteur dans la bande A, en secteur UM1, sur la parcelle voisine. Il semble qu'il y ait une volonté de restreindre la nuisance de vues trop proches, mais la nouvelle rédaction n'est pas compréhensible : - La notion de « non laissée libre » n'est pas définie. Libre par quoi ? S'agit 'il des constructions du propriétaire déjà préexistantes, de celles du projet, des extensions...des constructions sur la parcelle voisine... ? - Le lexique n'apporte aucun éclaircissement - Le « Mode d'emploi », Fiche 10, p.39 apporte quelques réponses (pas de prise en compte des constructions sur la parcelle voisine...) mais est en contradiction pour ce qui concerne les « limites non laissées libres » autant avec l'ancienne qu'avec la nouvelle rédaction. Il est donc indispensable que les notions soient clairement explicitées dans le règlement, que des schémas des différents cas de figures les accompagnent. Par ailleurs, il est logique, dans l'objectif voulu d'éviter les nuisances de vues, que la règle de recul « H/2 avec minimum 3m ...» soit étendue aux « limites laissées libres ».</p>	règlement	<p>Il ne semble pas nécessaire de définir dans le lexique la notion de "limites laissées libres". Le mode d'emploi du PLU illustre parfaitement cette notion et vient donc en aide aux pétitionnaires.</p>	pas de modification
RD 231	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>Concernant l'éventuelle installation de la logistique du nouvel hôpital de LR sur les terres de l'ESAT du Treuil Moulinier: Ce sont des hectares précieux de maraîchage en bio travaillés par des personnes en situation de handicap reconnues au coeur d'un quartier. Il nous semble inenvisageable de changer leur destination agricole qui répond au dispositif du PAT , à la santé à 360°, à la Trame verte et bleue, à la préservation de la bio-diversité...dans laquelle le territoire s'est engagé ... quand on connaît aujourd'hui l'urgence d'améliorer notre souveraineté alimentaire qui n'est que de 2%, de préserver la qualité de terres en bio au bilan hydrique remarquable; quand on sait les années qu'il faut au sol pour être converti en bio , les difficultés vers lesquelles on s'achemine quant à leur qualité hydrique ... il devient essentiel de privilégier ce qui existe déjà porté par des personnes insérées dans l'activité de notre ville. D'autres solutions existent que l'artificialisation de cet espace afin d'amorcer une véritable transition écologique et de la soutenir ; ce qui permettrait à notre région de devenir peu à peu par ses choix, une locomotive pour donner confiance aux nouvelles générations ! Nous avons tous besoin de cet élan de transition par des Actes et des Axes forts! Je vous remercie pour cette enquête publique.</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	<p>Cf. réponse apportée à l'observation n° 21</p>	pas de modification
RD 232	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Bonjour, J'ai appris récemment que la mairie projetait de démolir la maison Rétaud située au 21 rue de l'Aunis à Sainte-Soulle pour y construire un petit centre commercial. Je trouve fort dommageable de démolir cette maison qui date de 1840 (comme cela est inscrit sur sa façade) et fait le charme du bourg de Sainte-Soulle. N'est-il pas possible de protéger cette maison dans la modification en cours du PLU comme c'est déjà le cas pour d'autres maisons de la rue (petite étoile) ? Cordialement.</p>	classement patrimonial	<p>La commune ne souhaite pas ajouter une protection du bâtiment au titre du PLU.</p>	pas de modification
RD 233	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	<p>Opposition à l'emplacement réservé en zone agricole-commune de Bourgneuf En tant que native de Bourgneuf et propriétaire de la parcelle agricole à l'arrière de ma maison ,je souhaite vous faire part de ma désapprobation au sujet des projets de la commune concernant ma parcelle.de terre. Il est envisagé par le conseil municipal de créer une bande de 10 mètres de large en bordure de ma parcelle sans m'avoir concerté ,ni même mon fermier. Je ne veux pas que l'on prélève quelque surface que ce soit surtout pour la finalité prévue. En effet je suis propriétaire de ce champ qui me vient de mes parents et je ne veux pas être importunées par le passage de divers personnes et autres animaux voir même des déchets, quand cette bande deviendra un sentier de promenade. C'est ma propriété et je désire que cela le reste. Je ne veux pas que l'on me confisque ma terre.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	<p>voir réponse à l'observation n°RD111</p>	modification du do



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 234	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Remarques et demandes de modifications relatives à l'enquête portant sur la modification n01 du PLUI de La Rochelle</p> <p>1. Remarques sur la présentation et la qualité des documents D'une manière générale, l'appropriation de l'ensemble des documents de l'enquête est difficile. Le téléchargement des pièces est long et doit se faire document par document. Il aurait été souhaitable d'avoir accès à des dossiers compressés par Tome ou grands chapitres par exemple. La numérotation des pièces est parfois curieuse. On a ainsi des pièces 1.0 et 1.5 dans le Tome 1 sans savoir ce que pourraient être les pièces 1.1, 1.2, 1.3 et 1.4. La sousnumérotation 1.i laisse également supposer qu'un chapitre 2 existe ... De la même manière pour le Tome 7 qui ne comprend qu'un chapitre 1. Une fois téléchargés, la lecture des documents est tout autant difficile et désagréable : o absence parfois de sommaire, o erreurs fréquentes de signets dans les illustrations et tableaux, o généralement pas de lien direct de renvoi aux chapitres dans les sommaires o absence complète de toponymie sur les feuilles du règlement graphique qui ne facilite pas le repérage o pas de reprise des zonages pour les parcelles découpées en plusieurs feuilles Il aurait également été souhaitable pour faciliter la lecture de faire apparaître, par un code couleur par exemple, les parcelles qui font l'objet d'une modification par rapport au PLUI initial.</p> <p>2. Remarques sur les intentions et les orientations générales D'une manière générale, les documents font apparaître beaucoup de bonnes intentions, dans la logique de ce que doit contenir un PADD. Des intentions, des généralités, mais pas de données chiffrées (à part le nombre de logements produits pour les OAP habitat !). Par exemple, le PLUI vaut PDU, mais la mobilité n'est envisagée que ponctuellement sur les seules OAP, sans présentation générale de la situation actuelle, en termes de modes de mobilité, de flux ... Aucune projection sur l'évolution des flux n'est présentée opération par opération ou de manière globale sur l'ensemble des opérations et de l'agglomération. Ce manque de données chiffrées, objectivées et de projections se retrouvent dans les autres documents d'orientation, qui présentent des orientations et des règles générales d'aménagement, des fiches/guides pratiques (souvent bien faites par ailleurs). Si les intentions sont affichées, les conséquences des aménagements projetés paraissent loin d'être maîtrisées. Le MRAE pointe ainsi dans son rapport un certain nombre de lacunes et de précisions à apporter sur les impacts des opérations envisagées. Ces précisions portent particulièrement sur la gestion des eaux pluviales et les réseaux d'assainissement. On remarque en effet que l'OAP-PB-03 par ex., 2 des 3 bassins d'orage existants sont inclus dans le périmètre des opérations, sans qu'aucune information ne soit donnée sur les conséquences en termes de gestion des eaux. Quant à la future implantation du SDIS, elle n'apparaît pas comme une OAP, mais la lecture en filigrane de la feuille concernée laisse penser que le SDIS sera implanté sur tout ou partie du bassin d'orage existant. Est-ce pour être au plus près de la ressource en eau ? Un point de détail enfin, quoique... En ces temps de tension forte sur la ressource en eau et des évolutions prévisibles sur cette ressource, il n'aurait pas été déraisonnable d'introduire dans le PLUI quelques contraintes sur la construction de piscines, dont le nombre de chantiers tant pour des maisons existantes que pour des opérations d'aménagement en cours laisse pantois. Pourquoi cette absence ? 3. Remarques et demandes de modification Feuille 521-2H03 : je trouve étonnant que la pelouse du Technoforum (parcelle HI 96) ne soit pas mieux repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, exceptée une petite bande qui longe l'avenue Michel Crépeau. Rappelons que cette perspective, voulue par Michel Crépeau, n'avait pas vocation à être urbanisée, or elle apparaît en zonage Ue. Ensuite, l'aménagement de cette « pelouse » a été réalisée par Gilles Clément dans une démarche de « jardin en mouvement ». A tous ces titres, cette parcelle mérite à minima un repérage plus important au titre de la protection environnementale, mais je formule la demande d'une reclassification en zone naturelle ou de jardins. OAP LR-07 : opération phare du projet de réaménagement des abords de la gare et de l'Encan, certes, mais quand même ! Il faut certes augmenter le parc de logements pour répondre aux enjeux, mais de là à construire une ville verticale au milieu d'un tissu horizontal, il y a de la marge. Les gabarits possibles sur cette OAP à R+8 voire R+10 sont disproportionnés par rapport au tissu bâti environnant existant, qui varie lui de R+2 à R+5. La justification avancée « Ponctuellement, quelques bâtiments sont plus hauts, avec des possibilités de R+8 à R+10 maximum, pour entrer en résonance avec le grand territoire : les émergences de la place du musée maritime saluent le beffroi de la gare, le phare Saint-Nicolas, les tours du vieux port, les bâtiments de l'îlot Ouest » ne tient pas compte du fait que ces éléments existants constituent surtout des monuments historiques et patrimoniaux très isolés et se situent dans un tissu bien moins haut que celui qui est projeté sur cette opération, sans rapport à ce que seraient ces « émergences » dans ce nouveau tissu urbain. Les figures du « parti général d'aménagement » sont peu claires et ne font pas apparaître, contrairement aux autres OAP, les gabarits par zone excepté les « émergences » possibles. Même remarque pour l'OAP LR-05 avec un gabarit pouvant aller jusqu'à R+7, qui mérite d'être revu à la baisse. OAP PB-07 : il s'agit là de déclasser des espaces de maraichages actuellement exploités par l'ESAT du Fief de la Mare sur le terrain de l'hôpital pour accueillir des services de l'hôpital. Le fait est étonnant, puisque l'hôpital actuel doit être implanté sur un nouveau site. Est-ce à dire que ce nouveau site ne serait pas en mesure d'accueillir les services pressentis ? Et nécessiterait de fait de décentrer ces services sur le site du Fief de la Mare ? Ce ne serait pas un bon exemple de densification ni de déménagement vertueux puisqu'il impliquerait des déplacements entre ces services « décentralisés » et le futur hôpital, pointés par le Conseil Municipal de Puilboreau qui a émis un avis défavorable à cette OAP. On peut rappeler aussi que cette activité de maraichage s'inscrit dans une aide aux patients du site Marius Lacroix et constitue donc une activité thérapeutique. Que l'assiette d'exploitation de cet ESAT a déjà été amputé par l'opération Calypso en cours de réalisation. Bref, cette OAP n'est pas justifiée, et ne s'inscrit en aucun cas dans une démarche de durabilité, de préservation de la biodiversité, etc, etc, pourtant largement revendiquée et proclamée tout au long des documents et de la présentation des opérations. OAP-PB-03 : outre la question des bassins d'orage, est-il judicieux de prévoir une nouvelle extension de cette zone commerciale ? Une densification sur l'emprise existante de la zone serait bien plus vertueuse, et cette extension n'est en tous cas pas cohérente avec la logique de frugalité nécessaire pour un avenir durable. OAP-SS-08 : une OAP de plein champ ! Il s'agit probablement de l'extension d'une zone artisanale en cours d'aménagement, mais il aurait été bon de le préciser.</p>	divers	<p>1/ Seules les pièces modifiées ont été mis à disposition pour l'enquête publique, c'est pour cela que la numérotation ne se suit pas. Les autres documents sont disponibles sur le site internet de l'Agglo.</p> <p>2/ L'implantation du SDIS ne nécessite pas la création d'une OAP car ce projet se situe sur une seule parcelle et dans une zone urbaine.</p> <p>3/ Pour ce qui concerne la plaine du Technoforum, son classement en UE est intervenu au moment de l'approbation du PLUI en 2019. L'objectif politique est aujourd'hui de se laisser la capacité d'étudier l'urbanisation partielle de cette emprise. Une étude urbaine sur le quartier des Minimes est en cours. Elle permettra de mieux déterminer les emprises à mobiliser pour cette urbanisation. En tout état de cause, il est acquis que l'espace restera majoritairement libre de toutes constructions.</p> <p>Concernant l'OAP LR 07 voir réponse apportée à l'observation n° 21. Concernant l'OAP-PB-03 : Cf. réponse apportée à l'observation n° 76.</p>	pas de modificat
RD 235	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Remarques concernant des OAP spatialisées: 1. Commune d'AYTRE: OAP AT06: Rue Goulbenèze - Cette zone était inditenfiée comme un espace réservé pour du logement social, avec un taux de 50% de logements sociaux, sur un secteur qui en compte peu. La modification prévoit de revenir au taux minimal de 33%, ce que je regrette, vu la demande en logements accessibles à tous sur la CDA de La Rochelle. OAP AT09: ZI Cottes Mailles: La précision qui a été ajoutée sur l'OAP AT08 "Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain et s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble de l'OAP" aurait pu être ajouté à cette OAP OAP Naturel "Parc Littoral": je n'ai pas retrouvé cette OAP dans l'onglet OAP du projet de modification. J'espère qu'il ne s'agit pas d'un désengagement de ce projet structurant pour la CDA, mais de son maintien sans aucune modification, ce qui expliquerait son absence dans le document.</p>	OAP habitat	<p>OAP-AT-06 : Le pourcentage de logements sociaux a été diminué à la demande de la commune afin d'augmenter le logement abordable et ainsi favoriser les ménages aux revenus modérés à accéder à la propriété.</p> <p>OPA-AT-09 : Afin de garantir un aménagement cohérent de l'ensemble de l'OAP cette précision a été ajoutée dans le paragraphe 7 (phasage et modalités de mise en oeuvre)</p> <p>OAP "Parc Littoral" : Cette OAP fait partie des OAP spcialisées "OAP Naturel". N'ayant pas fait l'objet de modification elle n'apparaît pas dans les documents de la modification de droit commun du PLUI, mais est toujours en vigueur.</p>	
RD 236	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	<p>Opposition à l'emplacement réservé en zone agricole-commune de Bourgneuf J'ai été informé par une tierce personne, du projet PLUI de Bourgneuf, concernant la réalisation de cheminements doux+ plantations références n° bo_er_06c et bo_er_06d. En ma qualité de représentant de l'indivision qui détient la parcelle ZB 438. Je m'oppose à ce projet pour les raisons suivantes : Non information de la part du maire de Bourgneuf Expropriation illégal de mes terres Le fermage de cette parcelle perd environ 1 hectare de culture Futur nuisance sonore et olfactive du non-respect des promeneurs (bruit, non ramassage des excréments de chiens ...) car ma maison se trouve le long de ce chemin. Pour toutes ces raisons, je souhaite que ce projet soit définitivement retiré.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 237	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Observations et proposition de modification des règles de définition des voies permettant la création d'une bande de constructibilité A. (Suite à rencontre du Commissaire enquêteur le 09/03/2023)</p> <p>La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUi décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique.</p> <p>En particulier, page 100, une modification du statut des voies permettant de générer une bande A est indiquée comme possible (« Cette dernière disposition peut varier » dans le cadre des opérations d'ensemble ou des OAP spatialisées, mais sans aucune justification autre que les conséquences, ni règles précises (« Comme ça, même le long des voies privées, il sera possible d'avoir une hauteur plus importante et cela participera à la densification du territoire » !). A la définition du LEXIQUE, « Bande de constructibilité », il a été ajouté, p.329, « Dispositions particulières », un mot (souligné) : « En cas d'opération d'ensemble...la voie de desserte privée à créer peut générer une Bande A sous réserve..... ». Cependant, les schémas qui suivent conservent la condition de « Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi ». Par ailleurs, la définition générale, p. 328, reste inchangée « Les bandes de constructibilité ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exception de celles qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public... ». Le Règlement pour les secteurs UM, p.111, conserve l'ancienne rédaction « Dans le cas d'opérations d'ensemble...la voie de desserte à créer peut générer une Bande A... ». La Ville de La Rochelle a, pour sa part, dans son avis délibéré le 30/01/2023, demandé une modification supplémentaire du Lexique afin de permettre la création d'une Bande A dès qu'une voie dessert au moins 3 maisons, même si elle a une longueur inférieure à 60 m, contrairement à ce qui est prévu actuellement (2 conditions à satisfaire), sans justification autre que « écriture trop contraignante ». Pour le secteur UM1, ces deux modifications permettraient d'introduire systématiquement des constructions de hauteurs importantes au-delà de 20m, dans les quelques parcelles importantes existantes, ou d'inciter à la mutation et au regroupement de parcelles, en contradiction avec la vocation de densification douce du secteur. Elles doivent donc être abandonnées et les documents du PLUi mis en cohérence en conséquence.</p>	divers	<p>Les bandes de constructibilité n'ont pas évolué dans cette modification. Il a juste été précisé que les dispositions particulières s'appliquaient aux voies privées car ce n'était pas clair (une voie publique créée génère toujours une nouvelle bande de constructibilité). Mais la règle n'a pas changé.</p> <p>La proposition de la commune de La Rochelle a été étudiée mais n'a finalement pas été retenue.</p>	pas de modification
RD 238	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Compte tenu du nombre de logements prévu dans les OAP habitat et des projets privés sur la commune d'Aytré et notamment, sur l'avenue Lisiack (plus de 500 logements dont de nombreux logements étudiants) il est indispensable de réaliser une piste cyclable digne de ce nom sur cette avenue et de renforcer l'offre de transports en commun notamment par des lignes reliant aytré centre et La Rochelle Centre mais aussi les Minimes</p>	Piste cyclable	<p>Cette liaison cyclable est bien présente au SD Cyclable de l'agglomération mais le principe de liaison doit s'appuyer plus globalement sur la requalification de cet axe qui n'est pas encore programmée.</p>	pas de modification
RD 239	24/03/2023	registre dématérialisé	L'HOUMEAU	<p>Le camping de L'Hommeau, après avoir obtenu un permis d'aménager (non respecté dans son intégralité), a étendu son activité et sa superficie en Zone Np en y créant au prix de gros travaux de terrassement : parking, terrains de pétanque, terrain de beach-volley, barbecues, etc...</p> <p>La DDTM a déposé des procès-verbaux d'infraction auprès du Procureur de la République, ils ont été classés sans suite...</p> <p>La commune de L'Hommeau et moi-même avons intenté des actions en justice, nous avons été déboutés...</p> <p>Dans ces conditions, à quoi sert de rédiger un PLUi si le respecter n'est pas nécessaire voire obligatoire ?</p> <p>Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.</p>	Hors objet de la modification	<p>des actions en justice sont en cours sur ce dossier, qui est hors sujet de la modifications en cours du PLUi.</p>	pas de modification
RD 240	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	<p>Madame,</p> <p>je fais suite à notre rencontre d'hier matin, lors de laquelle j'ai pu vous exposer la situation de notre parcelle HH34 aux Minimes.</p> <p>Je viens d'avoir un appel de l'urbanisme pour me confirmer que celle-ci est bien EVP et la réponse au CU N° 17300 21 1839 correspond bien à la réglementation à appliquer.</p> <p>Je vois joins le courrier , que j'avais envoyé le 1er février 2021, mentionnant l'avis du commissaire enquêteur suite au recours qui avait été déposé.</p> <p>Je demande instamment qu'il soit répondu dans le délai d'un mois à ma demande.</p>	Hors objet de la modification	<p>La suppression d'une partie de l'EVP sur cette parcelle ne peut être mise en oeuvre dans le cadre d'une procédure de modification. Cette évolution est conditionnée à une procédure de révision du PLUi. L'étude urbaine en cours sur le quartier des Minimes a intégré cette demande. Une réponse au courrier a déjà été produite par la CDA le 21 mai 2021.</p>	pas de modification
RD 241	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>ESAT du Treuil Moulinier / OAP PB 07 - Puilboreau et remarques générales</p> <p>Cette structure engagée « auprès de travailleurs en situation de handicap à un accompagnement socio-professionnel dans une dynamique réaliste de travail de qualité, ainsi qu'un accompagnement médico-social », a, comme l'indique sa mission d'intérêt général, la capacité de fournir également en fruits et légumes locaux, frais et biologiques, des habitants de l'agglomération (vente directe, magasins, restauration collective).</p> <p>La structure de l'ESAT fonctionne très bien, avec une double labellisation AB et Nature et Progrès, une terre riche de plus de trente ans de soins sans aucun apport chimique. Il y a 4,7 hectares de plein champ et 9 tunnels froids, qui produisent une trentaine de tonnes de légumes annuellement, avec 47 références plantées par saison. L'ESAT emploie 98 ETP (24 en maraîchage), 13 encadrants (4 au maraîchage) pour ne donner que les principaux chiffres.</p> <p>Ces terres appartiennent à l'hôpital et ne sont pas classées en zone agricole dans le PLUi : nous demandons qu'elles le soient. L'artificialisation d'une grande partie de leur surface pour y établir des services logistiques du nouvel hôpital (cuisine et pharmacie) est choquante, injuste et grave à maints égards : au plan de la justice sociale, de la santé humaine, de la biodiversité. Ces enjeux sont critiques et le temps presse. Il faut reconquérir des surfaces pour le maraîchage bio et inversement surtout ne pas en supprimer.</p> <p>Le conseil municipal de Puilboreau s'est d'ailleurs prononcé contre cette OAP.</p> <p>Merci d'étudier d'autres options pour l'installation de ces équipements, même si elles sont moins immédiatement réalisables et un peu plus coûteuses en Euros. Ce projet a du temps devant lui et les coûts supplémentaires en Euros pour l'hôpital (et l'ARS) sont marginaux par rapport au coût d'ensemble du projet de nouvel hôpital et, surtout, ne sont rien par rapport aux coûts (cachés) pour les personnes en situation de handicap, pour le vivant, pour l'alimentation, la santé et la vie du quartier.</p> <p>Plus largement, nous nous interrogeons sur la cohérence du projet de modification du PLUi avec la vision d'un territoire en transition écologique et bas carbone que l'agglomération met en avant.</p> <p>Nous n'avons pas pu examiner en détail le projet et ses OAP – nous sommes tous et toutes des bénévoles et il s'agit par ailleurs d'un travail ardu, peu accessible au plus grand nombre.</p> <p>17 zones en 2AU passant en 1AU alors que toutes les zones 1AU ne sont pas consommées, une artificialisation accrue répondant aux demandes croissantes des communes (71 ha supplémentaires) : cela ne constitue-t-il pas une fuite en avant par rapport aux objectifs, fixés par la loi, de Zéro artificialisation net en 2050 et de diminution par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2030 ?</p> <p>A l'instar de Nature environnement 17, nous souhaiterions l'avis de la Région Nouvelle Aquitaine en tant que personne publique associée, au regard de la compatibilité avec le SRADDET et notons que la CDPNAF a donné un avis défavorable (photo jointe).</p> <p>Il est plus que jamais important et urgent d'avoir un projet de territoire lisible par tous et toutes, qui mette en cohérence PADD, PCAET, PAT, LRTZC, avec un PLUi au service de cette cohérence.</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	<p>Cf. réponse apportée à l'observation n° 21</p>	
RD 242	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>EAUX EXHAURES</p> <p>IL faut que les eaux exhaures puissent être filtrées et traitées avant d'être rejetées dans les eaux fluviales</p>	eaux et assainissement	<p>Le règlement de la CdA oblige déjà à traiter et filtrer les eaux avant de les renvoyer dans le réseau pluvial.</p>	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 243	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	<p>Madame la Présidente,</p> <p>La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a désigné aquitanis comme aménageur de la ZAC de Bongraine à Aytré et un contrat de concession a été signé en mars 2020. Le projet urbain de Bongraine est initié en 2011 par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en collaboration avec la commune d'Aytré.</p> <p>Dès 2013, elles signent la Charte nationale des ÉcoQuartiers et confirment, en 2017, leur engagement de poursuivre ce processus jusqu'à la labellisation. La démarche est motivée par le positionnement stratégique de ce site de 35 hectares, à l'interface du centre de l'agglomération, de ses grands équipements (port, universités, gare) et des paysages littoraux, comme par les sensibilités écologiques de cette friche ferroviaire. Elle est portée par la volonté politique et nourrie par la concertation menée en parallèle des études préalables. De nombreux temps d'échanges avec les habitants (réunions publiques, ateliers, forum ...) ont permis de faire évoluer le programme et le périmètre de cette Zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation principale d'habitat et d'aboutir au plan-guide. Sa trame bioclimatique valorise l'environnement et privilégie la sobriété tout en favorisant dans un quartier agréable à vivre et animé.</p> <p>.. /..</p> <p>RCS Bordeaux B 398 731 489 - Siret 398 731489000 33-APE 6820 A - TVA Intracommunautaire FR 82 398 731 489 tm li<*****9*••</p> <p>1 j lll" 8</p> <p>.. /..</p> <p>Le contrat de la concession d'aménagement (durée : 10 ans) a été signé en mars 2020.</p> <p>Le projet a pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - offrir des logements abordables, diversifiés et de qualité à une large population, - favoriser l'usage des déplacements alternatifs pour concevoir un quartier bien desservi, - proposer un projet innovant, qui valorise l'environnement en privilégiant la sobriété, - créer un quartier agréable à vivre et animé favorisant le lien urbain et social. <p>Dans notre approche du projet de Bongraine, aquitanis, en lien avec les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a souhaité porter une attention particulière à la mixité sociale des opérations de logements. Ainsi, nous avons travaillé à l'échelle de chaque îlot à proposer une offre systématique de logements libres et de logements accessibles sous plafond de ressources (accession sociale et locatif social).</p> <p>Sur le premier îlot de la ZAC, identifié comme « îlot exemplaire », trois maîtres d'ouvrage (CISN / libre ; OPH de La Rochelle / locatif social ; Axanis / accession sociale) travaillent sur un projet d'habitat participatif de 71 logements.</p> <p>L'article 2.1) du Chapitre 5 de l'actuel règlement précise l'application de l'article R.151-21 AL.3 du code de l'urbanisme en ces termes « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. »</p> <p>Nous comprenons que le PLUi est dérogatoire à l'article 151-21 Alinéa 3 C.urb. qui valide le fait que l'analyse des règles doit se faire à l'unité foncière. Or, dans le cadre de l'opération d'aménagement portée par aquitanis et travaillée en concertation avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'application de cette règle est de nature à remettre en question notre capacité à proposer une mixité sociale à l'échelle des îlots immobiliers.</p> <p>L'arrêt du Conseil d'Etat du 12 novembre 2020 précise par ailleurs : « Il résulte de ces dispositions que/ par exception à la procédure de lotissement la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme/ dite " division primaire " permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée/ celle-ci étant destinée à être accomplie après /obtention du permis de construire. Eu égard à l'objet de ce procédé permettant de combiner, pour les projets portant sur un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison individuelle destinés à occuper une partie de l'unité foncière existante/ l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au projet et la division de l'unité foncière existante/ le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de /ensemble de l'unité foncière existant à la date à laquelle /administration statue sur la demande/ bien que cette dernière soit informée de la division à venir. ».</p> <p>.. /..</p> <p>.. /..</p> <p>Cet arrêt a été publié au Recueil Lebon, ce qui signifie que le Conseil Européen entend lui donner une force supplémentaire. D'autre part, il est à noter la spécificité de la procédure de ZAC qui permet d'encadrer les règles de construction par:</p> <ul style="list-style-type: none"> un plan guide validé par la collectivité, qui permet de gérer les densités, reculs, vis-à-vis, règles de biotope, infiltrations des eaux de pluie, etc. les visas successifs de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur, avant tout dépôt de Permis de Construire. le CCCT de la ZAC et les fiches de lot annexées, approuvées par la Communauté d'Agglomération, l'aménageur et l'opérateur, qui précisent plusieurs règles garantissant la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour chacun des projets. <p>Ainsi, je vous sollicite pour compléter les termes de l'article 2.1) du Chapitre 5 d'une exclusion des Zones d'Aménagement Concerté ou plus spécifiquement de la ZAC Ecoquartier Bongraine.</p> <p>En synthèse, notre demande porte sur cette modification :</p> <p>Article actuel Article sollicité</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du foncières contiguës, les dispositions présent règlement s'appliquent à du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, foncière en propriété ou en sauf mention contraire indiquée dans jouissance, sauf mention contraire les articles du règlement. indiquée dans les articles du règlement.</p> <p>Cet article ne s'aggrave pas en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)</p>	OAP habitat	<p>Il a été décidé que pour la réussite de l'opération Bongraine, qui est un projet innovant et de test d'accorder une exception à la règle pour ce projet. La justification porte sur le caractère innovant et le souci de grande mixité opérationnelle qui nécessite de déroger à l'application de l'art R 151 -21 tel que cela est prévu dans la partie dispositions générales du PLUi.</p> <p>En effet c'est le premier projet qui propose une mixité sociale à l'échelle de l'îlot avec plusieurs maîtres d'ouvrages, permettant ainsi de pousser les réflexions sur des espaces communs de partage (espaces intérieurs, locaux communs et espaces extérieurs, lieu de partage). Il pousse également les réflexions en termes de stationnement et de mobilité. Le projet de Bongraine est un éco-quartier qui vise la labellisation, et qui est cadré par un plan guide, le CCCT de la ZAC, et la supervision de tous les projets par un Architecte coordinateur et l'aménageur. Ce qui semble garantir une bonne exécution de l'ensemble de l'opération et de modifier la règle en conséquence.</p>	modification du do reglement
				<p>Madame la Présidente,</p> <p>Je souhaite apporter, en complément de mon courrier portant spécifiquement sur l'article 2.1) du Chapitre 5 de l'actuel règlement trois nouvelles observations qui concernent les paragraphes présents dans chacun des modèles de catégorie B, dans l'article 4.1.5.4 dans le règlement écrit 5.1 (à partir de la page 266) :</p> <p>1*) Remarque sur le séquençage horizontal :</p> <p>Afin de proposer une variation dans l'écriture architecturale et les implantations de bâti, il conviendrait dans les zones IAUO et UU (+) de modifier la règle sur le séquençage horizontal pour le modèle façade en retrait (modèle de catégorie B),</p> <p>pour autoriser le recul de façade en accompagnement d'un balcon ou d'une loggia. Cela permettrait de créer un jeu de façade qui ne soit pas en alignement et évite l'effet « barre ».</p> <p>2*) Remarque sur le traitement de la partie sommitale :</p> <p>Afin de proposer une variation dans l'écriture architecturale, il conviendrait de modifier pour les logements collectifs des zones IAUO et UU (+), le paragraphe « composition et ordonnancement des volumes et façades bâtis », afin</p>			



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 244	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>de rendre possible le traitement de la partie sommitale sans préciser qu'il s'agit du dernier niveau. En effet un traitement différencier possible sur le ou les deux derniers niveaux (à partir du R+2) serait plus intéressant d'un point de vue composition architecturale sur un jeu de matériaux, ou de couleur.</p> <p>... / ... RCS Bordeaux B 398 731 489- Siret 398 731 489 000 33 - APE 6820 A - TVA Intracommunautaire FR 82 398 731 489 Im ,,,,,,, ... li i1111!11. 1 .. / ...</p> <p>3*) Remaruae sur les modèles d'insertion et d'implantation : Il a été rajouté dans le lexique que les modèles d'insertion et d'implantation s'appliquent également le long des mails et liaisons piétonnes en sus des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation. Cependant, les modèles semblent avoir été conçus par rapport à la rue « Façade sur rue », « Pignon sur rue » avec des failles ou du séquençage architectural pour animer les façades visibles depuis la rue. Cette disposition rajoute de la complexité aux projets, notamment en zone UU(+) et IAUO où les constructions doivent déjà respecter les modèles sur chaque rue. Exiger l'application des modèles le long des mails et liaisons piétonnes ne semblent ainsi pas pertinent et risque de devenir contreproductif. Vous pourrez noter que nous visons des textes faisant référence aux zones IAUO et UU(+). Bien que l'écoquartier soit situé en zone AUO-4, nous avons relevé que ces problématiques sont identiques en zone UU(+). Dans une logique d'appréciation d'ensemble des règles, il nous semble important de vous soumettre les deux zones</p>	règlement	<p>1/ Le modèle "Façade en recul" permet déjà de jouer avec des retraits et d'animer la façade en plus des balcons ou des loggias. Il n'y a donc pas besoin de modifier la règle.</p> <p>2/ Cette correction a été réalisée pour apporter de la souplesse lors de l'instruction et donner plus de diversité dans la composition architecturale.</p> <p>3/ Cf. réponse apportée à l'observation n° 140. Cette disposition a été supprimée.</p>	modification d reglement
RD 245	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Il ne faut pas autoriser les parking en sous sol, mais développer les parkings style "silo"	règlement	la collectivité souhaite en effet encourager la production de parkings silos qui proposent divers avantages par rapport au stationnement souterrain. Les parkings souterrains sont désormais interdits en zone bleue du plan de zonage pluvial en lien avec la présence de nappes.	modification de la r
RD 246	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	inraisonnable d'installer cuisine centrale et pharmacie centrale qui vont engorger la rue du Moulin des justices ,bloquer le feu du Bd Sautel et le croisement avec Beaugard. Absurde. !	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 247	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Il faut limiter les hauteurs à 11 m maximum pour ne pas gêner les maisons environnantes en terme d'ensoleillement	règlement	Dans quelle zone ?	pas de modification
RD 248	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	<p>Mon observation porte sur le secteur UM1 du PLUi. La hauteur totale dans la bande de constructibilité A de 20 m de profondeur doit être inférieure ou égale à 14 m pour des immeubles R+2 au maximum (page 109 du règlement).</p> <p>La modification précise page 341 du règlement la définition d'une mezzanine (nouveaux ajouts soulignés) : "espace non clos et aménagé dans la hauteur d'un niveau dont le plancher ne couvre qu'une petite partie et qui est ouverte généralement sur la pièce en contrebas". "La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit." "Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau supplémentaire, le traitement architectural de la façade ne doit pas faire apparaître la mezzanine comme un niveau."</p> <p>Cette nouvelle définition est plus restrictive qu'elle ne l'était auparavant dans le PLUi d'origine et elle est justifiée par le constat des interprétations préjudiciables au voisinage.</p> <p>Dans ces conditions on peut s'interroger sur la pertinence de conserver une hauteur maximale de 14 m pour des immeubles de 3 niveaux (R+2).</p> <p>De telles hauteurs ont en effet un impact important dans les zones pavillonnaires/maisons de ville en termes d'ensoleillement et de vue pour les parcelles voisines. une construction de 14 mètres de hauteur à côté de pavillons de plein pied ou à un étage qui ne dépassent pas 6 à 7 mètres mètres est tout à fait choquante.</p> <p>De plus, un immeuble R+2 ne peut atteindre 14 m de hauteur totale que s'il est réalisé une mezzanine à chaque niveau ou des hauteurs sous plafond très exceptionnelles. Ce qui est contraire aux objectifs affirmés d'une offre « banale de qualité » et d'une offre abordable pour tous.</p> <p>Ma proposition consiste donc à limiter à 11 m la hauteur totale des constructions autorisées dans la bande de constructibilité A du secteur UM1. Cette hauteur maximale serait atteinte en cas de 3 niveaux de 3 m chacun plus une mezzanine dans la pente du toit. Elle aurait l'avantage de limiter au maximum l'impact de nouveaux immeubles sur le tissu pavillonnaire/maison de ville dans le secteur UM1 très étendu à La Rochelle (quartiers de Saint-Eloi, La Genette, Fétilly, La Trompette, Tasdon, Lafond, Beaugard...) et dans les communes avoisinantes.</p>	règlement	La différence de hauteur et du nombre de niveaux n'est pas uniquement pour réaliser des mezzanines ; il s'agit là de l'unique réponse des promoteurs pour l'instant. Au contraire, cela est sensé permettre de la diversité architecturale et notamment de permettre de nouveaux modes constructifs type construction bois, d'offrir des hauteurs sous plafond plus généreuses (> au standard de 2,50 m) afin d'éclairer naturellement davantage les logements notamment en hiver et donc de réduire les consommations énergétiques... Il n'est donc pas souhaité pour l'instant revenir en arrière.	pas de modificat
RD 249	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	<p>OAP PB 07: Beaugard - Moulin des Justices - Commune de Puilboreau: Cette OAP concerne un projet de construction d'équipements sur des terres actuellement à usage de maraichage et cultivée en agriculture biologique, au sein de l'ESAT du Treuil Moulinier, permettant à une vingtaine de personnes handicapées de produire environ 30t. de légumes, avec une activité qui est non seulement rentable mais qui représente un très beau projet médico-social quasiment unique en France. L'ESAT livre des magasins, fait de la vente directe et livre des AMAP. Il participe à la vie du quartier. Le projet prévoirait de supprimer de l'ordre de 60% de leur activité de maraichage plein champs, ce qui mettrait en péril la pérennité de l'activité maraichage de la structure. La CDA de La Rochelle, avec 3 autres EPCI, travaille à l'élaboration d'un Projet Alimentaire de Territoire, qui consiste à mettre en place une agriculture de proximité, et supprimer des terres de qualité, amendées par des dizaines d'années de culture en bio, est en totale contradiction avec les ambitions du PAT et enverrait un très mauvais signal aux acteurs de ce projet et à la population concernée. Je demande donc que cette OAP soit retirée et que les surfaces consacrées au maraichage soit reclassées en zone A (actuellement en 1AUE).</p>	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 250	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	<p>Bonjour,</p> <p>Parents d'élèves et riverains des Grandes Rivières, sommes opposés au changement de zonage sur la parcelle AD93 de l'école des Grandes Rivières, qui intervient au moment où celle-ci semble mise en difficulté quant à sa pérennité. En effet, suite à la demande d'une fermeture de classe par l'inspection académique dans l'école Giraudet, nous sommes surpris de la décision prise par Mr le Maire de proposer une fermeture aux Grandes Rivières. Nous sommes fermement opposés à la fermeture définitive de l'école à terme s'il n'y avait de CP à venir. Nous ne souhaitons pas que cette fermeture de classe soit une opportunité pour troquer nos écoliers au profit de projets immobiliers plus rentables au détriment du bien-être des élèves et de la qualité de vie des riverains. Si l'école disparaît c'est la mort du hameau assurée. Pourquoi changer le zonage de cette parcelle AD93 pour la rendre constructible? Compte tenu des tendances environnementales et des enjeux écologiques actuels, nous ne comprenons pas ce choix et sommes pour le maintien de cet écosystème qui sert aussi à la ligue LPO et la préservation de ce terrain non constructible. Vous trouverez ci-joint les documents attestants de notre mobilisation ainsi que le lien ci-dessous / https://www.change.org/sauvons-notre-ecole-des-grandes-rivieres-17220</p> <p>Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous y apporterez.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception.</p> <p>Cordialement.</p>	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 251	24/03/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	Projet Cinq Quartiers: Densité prévue trop forte, trois fois plus dense que les espaces immédiats du projet : problèmes de voisinage à prévoir ... notamment des soucis de circulation qui existent déjà rue du Moulin de Pierre La hauteur imposée par les R+2 est excessive à la vue des résidences immédiates.	OAP habitat	Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements. En ce qui concerne la hauteur le schéma de l'OAP précise bien que la hauteur à R+2 est une hauteur maximale qui se concentre au milieu de l'opération pour éviter les impacts sur les quartiers limitrophes. Les nouvelles constructions bordants les maisons existantes sont limitées à R+1	pas de modification
RD 252	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	A la lecture des différentes observations, on constate que, manifestement, l'information des citoyens n'a pas été effectuée correctement et que la concertation en amont de cette modification du PLU se révèle insignifiante. La plupart semblent découvrir soudainement les OAP ou des changements qui les affectent sans qu'ils en aient été prévenus et qu'ils aient pu donner leur avis en amont des décisions prises par les services et les élus. D'autre part, la publicité sur cette enquête par les municipalités et l'information dans les médias locaux sont inexistantes. L'accès aux documents pose également de graves problèmes... Ces points cruciaux doivent être pris en compte par les enquêteurs pour émettre un avis défavorable sur la méthode. Les citoyens de l'Agglo méritent mieux que cette procédure bâclée.	procédure	Une concertation a été élaborée en amont de la procédure comprenant 7 réunions publiques. Les mesures de publicité et d'information sur l'enquête publique ont été faites dans les règles.	
RD 253	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Riverains de la rue des Chauvelles, nous sommes surpris de ce changement de zonage concernant le terrain de l'école des Grandes rivières (AD93) qui deviendrait constructible. Nous sommes contre ce changement de PLUI.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 254	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Contre la fermeture se cette école c'est la seule institution aux grandes rivières elle offre aux enfants une éducation dans un cadre environnementale que beaucoup n'ont pas. Mon fils apprécie cette école avec cette structures qui a quand même son histoire. Ça serait bien dommage de remplacer cette endroit par des blocs de bétons...????????????????	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 255	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	L'école des grandes rivières est unique de part son environnement, le nombre limité d'enfants par section ce qui permet une qualité d'enseignement et la proximité d'accès pour tous nos enfants. La fermeture de cette école rurale serait en contradiction avec les discours politiques sur le maintien de la ruralité, de l'éducation nationale, ...etc Si cette éventualité devait amener à un classement de la zone en UV 1, qui condamnerait cet espace public (le seul qui nous lie à Ste Soulle école ,bureau de vote, lieu de rencontre occasionnel...) exclurait tous les riverains des petites et grandes rivières ainsi que les lieux-dits alentours de la vie communale. Cet espace doit rester non constructible et si par malheur l'école devait fermer, il conviendrait de négocier avec M. le maire et les habitants des quartiers sus nommés de l'avenir de cet espace et locaux dans un soucis d'intégration pleine et entière à la commune. Les idées ne manqueront, j'en suis sûr: crèche, centre aéré, à temps partiel, annexe des services publics, médicaux, bibliothèque, associations diverses, lieu de rencontre pour tous, voire l'occasion de salle des fêtes, etc... les idées ne manques pas. merci de penser avant tout au bonheur de vos concitoyens	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 256	24/03/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	Les projets prévus sur Angoulins ne sont pas cohérents avec le village actuel, surtout au niveau de la densité et de l'augmentation de la prévisible de la population. Par exemple, le projet des cinq quartiers affiche une densité 3 fois supérieure au zone environnante et prévoit des bâtiments très élevés (R+2) ce qui n'est pas non plus cohérent avec les quartiers qui l'entourent qui sont au maximum en R+1. Il y a donc une rupture. Cette densité va également aggraver les problèmes de circulation, particulièrement rue du moulin de la pierre. Peut-on éviter cette concentration de population en limitant le nombre de logement, en supprimant les R+2 par exemple, et arriver ainsi à un dimensionnement mieux intégré à notre village ?	densification	Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements. En ce qui concerne la hauteur le schéma de l'OAP précise bien que la hauteur à R+2 est une hauteur maximale qui se concentre au milieu de l'opération pour éviter les impacts sur les quartiers limitrophes. Les nouvelles constructions bordants les maisons existantes sont limitées à R+1	pas de modification
RD 257	24/03/2023	boite mail	PERIGNY	TR: parcelles AM279 et AM280 perigny observations plu AR Prefecture 017-211702741-2023-DEL_2023_07-DE reçu le 06/02/2023 Observations et requêtes EXTRAIT DES DELIBERATIONS Conseil Municipal. du31 janvier 2023 Madame Vous trouverez ci dessous mes observations point par point pour le "registre délibération du CM du 31/01/2023" Puis mes observations sur les conditions de mise en sécurité des biens est des personnes passantes ou habitants à proximité immédiates de la pente douce Je ferais états d'infractions récurrentes rue du Canton à la "Super Ferme" depuis 5 ans à l'endroit de la pente La mairie n'est pas sans les ignorer et pour être factuel n'a rien fait pour y remédier -"Création d'un emplacement réservé pour établir une liaison douce entre deux axes structurants de la commune de la communes sur les parcelles AM279 et AM 280" -obs-	divers	L'emplacement réservé inscrit sur les parcelles AM 279 et 280 permettra de relier la grande rue et la rue du Canton. Le projet d'aménagement n'est pas encore défini, il prendra en compte les problématiques PMR liées à l'accessibilité des espaces publics. NB : les aménagements de voirie ne rentrent pas dans le cadre de la modification de droit commun du PLUI. En ce qui concerne le stationnement "sauvage" il convient à la commune d'y remédier, cela ne rentre pas non plus dans le cadre de la modification de droit commun du PLUI. En ce qui concerne les OAP, une précision, qui vise à garantir une cohérence d'ensemble d'un ou plusieurs futur(s) projet(s), a été apportée lorsque celles-ci sont inscrites sur plusieurs parcelles privées. Chaque propriétaire devra faire en sorte de respecter les orientations de l'OAP pour ne pas compromettre les principes d'aménagement.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
				<p>---- -l'accès en pente douce est-il compatible avec un aménagement aux PMR ? les rues avoisinantes ne permettent pas aux PMR un retour vers la voie principale grand rue :</p> <p>L'accès en pente douce est -il compatible depuis la Grande rue , artère principale qui traverse toute la commune avec une circulation dense souvent au delà la la vitesse limitée à 30KLM` Un accès qui deviendrait accidentogène Pour historique dans les années 80 à proximité ,deux décès d'enfants provoqués par des automobilistes sont à répertorier</p> <p>-"L'objectif est de créer une liaison douce dans un cadre bucolique de qualité (espace vert comprenant deux allées d'arbres identifiées au PLUI) en coeur de bourg entre Grande rue et la Rue du Canton- Obs: ` On ne peut à proprement parler de coeur de bourg pour les deux allées de tilleuls Elles sont excentrées Il n'y a pas de coeur de bourg historique à Périgny -les bâtiments historiques sont disséminés dans la commune, La commune a vraiment pris forme de taille dans années 60. environ-Anterieurement des champs et habitations de cultivateurs maraichers Sauf erreur de ma part La place de La Pommerie contemporaine a été créée en tant que coeur de bourg -"cela permettra d'assurer une liaison piétonne entre le secteur un secteur fréquenté et un foncier communal occupé par la Super Ferme obs: "(espaces verts)" sont des tilleuls centenaires de très importants dont la hauteur est supérieure d'un tiers aux maisons individuelles à un étages au droit immédiat de l'allée "Cela permettra d'assurer une liaison piétonne entre un secteur fréquenté et un foncier communal occupé par la Super Ferme le secteur n'est pas fréquenté Je suis propriétaire aux 2 rue des tulipes et avisé pour connaître les mouvements du quartiers L'argument fréquenté prête à une interprétation qui me paraît orientée</p>			
				<p>La Super Ferme en revanche génère pendant les saison set ventes de récoltes deux fois par semaines le stationnement sauvage des véhicules des clients Ils se déplacent en majorité en voiture La voie piétonne en pente douce à l'insection rue du canton face à la Super Ferme n'est pas compatible avec des stationnements sauvages rapides et en surnombre -"Afin de sécuriser la réalisation d'opérations cohérentes au sein des OAP spatialisées et d'éviter tout "COUP PARTIE"qui pourrait fragiliser leur mise en oeuvre , il est proposé d'ajouter la règle suivante sur chanque OAP spatialisée:..." Obs: COUP PARTI" Je souhaiterais connaître le sens de"coup parti" que je" ne maîtrise pas" et comprendre lla fin de phrase " de fragiliser la mise en oeuvre" Obs communication discrète sur le projet quasi à termes -Sauf erreur de ma part pas de communication dans le magazine mensuel "PERIGNY INFO " -Sauf erreur de ma part , pas de réunion d'information de quartier pour un projet déjà acté sauf nouvelle étude et réflexion sur son bien fondé "spatialisé " et son coût - Ce 24 mars 2023 et fin de l'enquête publique PLUI à 18 h j'ai connaissance des emplacement lumineux inadaptés de cette communication ou affichage les info sont furtives sur deux panneaux lumineux sur la GRAND RUE</p> <p>Obs: sécurité des personnes et des biens avec la voie en pente douce -deux énormes essains de frelons asiatiques dans les tilleuls acour des 5 années passées -qui va assure, et à quel cout annuel ,la sécurité des passants de la pente douce pour ce qui concerne l'entretien d'arbres gigantesques- - la prise en compte d'événements climatiques violents est -t-elle maîtrisé pour cet espace devenu public? -La sécurité des lieux en termes d'installations et couts d'éclairage a-t-elle abordée? -La sureté des lieux est -elle organisée de nuits? Une fermeture de nuits des deux accès de l'allée est-t-elle à l'instar du parc des Coureilles définie ouverture de 10h à 17 h en hiver de 8h30 /9H à 20H en été</p>			
				<p>-la sécurité , la sureté , mis en sécurité des biens et des personnes , propriétaires des habitations avec jardins vue directe sur l'allée ont -t-elle été étudiées?</p> <p>Pour information: cambriolages au 9 /7 /3 rue des tulipes par l'accès jardin côté l'allée des tilleuls - Tentative de cambriolage avortée au 5 - Depuis l'allée privée en pente douce et peu connue , de chercheurs de butin</p> <p>Les rassemblements autorisés ou interdits, des jeunes ou moins jeunes gens avec actes malveillants volontaires ou involontaires types incendies sont-ils sérieusement évalués dans un espaces excentrés-</p> <p>La municipalité souhaite-t-elle ou pas prévenir et évaluer les potentiels endommagements vadanismes et/ou nuisances sonores ,terrain de foot pique nique etc</p> <p>Les services publics, l'entretien et la mise en sécurité de la voierie trop déformée et très accidentogène , ce qui a trait à l'économique et social, l'aménagement des espaces opportunsur le place minérale de la Pommerie une fournise ne sont -il pas prioritaires Une pente douce paraît décalée avec les vraies priorités évoquées ci-dessus pour la jouissance de tout les habitants de Périgny de quartiers proches ou éloignées</p> <p>Je vous serais très reconnaissant de traiter en commission l'intégralité de mes observations et commentaires</p> <p>Bien à vous;</p>			
RD 258	24/03/2023	registre papier Saint-Xandre	SAINT-XANDRE	<p>Densification Saint-Xandre-OAP rue des vendanges Il apparaît aux yeux de tous ceux qui m'ont demandé d'être leur porte-parole que densifier l'habitat dans la rue des Vendanges par le biais d'une OAP serait ajouter des soucis à un quartier qui a déjà accepté de nombreux immeubles avec leur part de logement social et à intégrer des habitants. Un sentiment d'injustice par inégalité de répartition se diffuse et harmoniser la densité du bâti communal me semble une des bases d'une densité bien acceptée.</p>	OAP habitat	Cf réponse à l'observation n° 229.	Oui
RD 259	24/03/2023	registre papier Chatelaillon-Plage	CHATELAILLON-PLAGE	<p>Demande de classement en EBC de l'intégralité du parc de théâtre de verdure à Châtelailon-Plage.</p>	classement patrimonial	Compte tenu des études en cours concernant la possibilité de piétonner cette partie du front de mer et des problématiques d'accès des riverains à leur propriété inhérentes à ce projet, il n'est pas envisageable à ce jour de donner une suite favorable à cette demande.	pas de modification
RD 260	24/03/2023	registre papier Marsilly	MARSILLY	<p>Demande que les 4 ERMS soient retirés du PLUI car non conformes à la délibération de Marsilly. La discrimination par âge en matière de logement est interdite (art. 225-1 et 2 du Code Civil). Ce n'est pas le cas pour les hébergement (EPAD), la délibération porte sur du logement. La justification du PLUI ne correspond pas à celle de la délibération. La commune est très attractive pour les +55ans sans avoir besoin de créer de nouveaux logements. Il y a un problème de prix pour les jeunes ménages. Je m'interroge sur l'absence des parcelles n° 535, 525, 526, 529 et 136 voisines de la 142 (ERMS 03) non intégrées dans cet ERMS. Je m'interroge sur l'ERMS 04 (n° AA 438) éloignée à plus de 800 m du bourg alors que le PV du Conseil municipal indiquait 600 m max. La délibération indiquait la création d'OAP spatialisées or il n'y en a pas dans la modification. Les ERMS doivent être remis en cause. Un ERMS doit être affecté à un bénéficiaire public alors que le PV du Conseil municipal indique clairement qu'il le destine au privé.</p>	emplacement réservé mixité sociale	Un ERMS n'est pas un emplacement réservé classique, c'est-à-dire que l'achat du terrain n'est pas réservé à un acteur public. Un ERMS oblige seulement à faire un pourcentage minimum de logement locatif social si une opération de logement est réalisée sur la/les parcelle(s). La destination peut être du logement ou de l'hébergement. Ce n'est pas spécifié dans le PLUI. Cela sera à discuter avec la Commune lorsqu'un projet se fera sentir. Actuellement la Commune a le projet de voir construire une résidence pour personne âgée mais cela pourra être également du logement social classique. Le maintien de ces 4 ERMS est donc souhaité.	pas de modification
RD 261	24/03/2023	registre papier Marsilly	MARSILLY	<p>Mêmes observations que ci-dessus. Contesté de n'avoir pas été contacté par la mairie avant la mise en place de cet ERMS dans le PLUI.</p>	emplacement réservé mixité sociale	Cf. réponse apportée à l'observation n° 260.	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD 262	24/03/2023	registre papier Marsilly	MARSILLY	Opposition à l'institution de l'ERMS 02 à Marsilly sur son terrain.	emplacement réservé mixité sociale	Cf. réponse apportée à l'observation n° 260.	pas de modification
RD 263	24/03/2023	registre papier Esnandes	ESNANDES	En qualité de citoyen et habitante d'Esnandes, la lecture à la fois du manque de places de camping et la volonté de ne pas artificialiser me fait le questionner sur l'opportunité économique de la valorisation du camping d'Esnandes inutilisé dans une commune qui comprend de nombreux atouts touristiques (Eglise, Maison de la Baie, ostréiculture, baie de l'Aiguillon...)	Hors objet de la modification	Cette remarque n'appelle de pas de réponse au niveau de la modification du PLUI, ce secteur ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure. Néanmoins nous pouvons préciser qu'un camping sur le nord de l'Agglo est tout à fait pertinent et permet de répondre aux demandes touristiques en hausse. La commune d'Esnandes est en train de chercher un repreneur.	pas de modification
RD 264	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	<p>Monsieur le maire,</p> <p>J'ai appris hier par ma voisine (donc fort tardivement) la "création d'un espace réservé de 10 ml de large autour du bourg", et je m'étonne d'une décision municipale sans aucune concertation avec les propriétaires des maisons concernées par ce "cheminement piéton chemin doux" dans l'impasse de la Ripade, où nous habitons depuis 33 ans, et à l'extérieur de la rue de la Grenouillère, au total sans doute une trentaine de familles impactées. Je lis soigneusement les informations municipales mises régulièrement dans nos boîtes aux lettres, et je n'ai rien noté à ce sujet. Or je n'ai aucune envie de voir des piétons circuler librement à quelques mètres de mon mur de clôture (hauteur seulement 1m40 en bordure du terrain agricole de Mr ...), de mon jardin, de ma piscine et de mes deux terrasses. Sans compter que la création de haies sur l'actuel terrain agricole modifierait mon sympathique point de vue sur la campagne environnante. Au total, grosse perte de tranquillité et 'agrément! ... et peut-être même de valeur de notre maison ...</p> <p>En prime, je ne vois pas du tout quel est l'intérêt pour notre village de ce nouveau cheminement, puisque les possibilités de promenade ne nous manquent certes pas à très courte distance, et que la rue de la Muraille dessert parfaitement notre zone.</p> <p>Je serais donc curieux d'en savoir plus sur cette nouveauté que je trouve absolument inutile, et néfaste à la tranquillité des habitants concernés.</p> <p>Dans l'attente de votre réponse ...</p> <p>PS : mes deux voisins sont également hostiles à cette nouveauté, pour les mêmes raisons que moi.</p>	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	
RD 265	24/03/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	<p>REMARQUES RELATNES A L'ENQUETE D' UTILITE PUBLIQUE POUR MODIFICATION DU PLUI (MODIFICATION N° 1)</p> <p>*Sur la forme de cette enquête, nous déplorons le manque d'informations et de débats pédagogiques avec les citoyens pour les lierne les plus concernés. -En effet, l'accès au doc11ment est difficile qu[uld celui-ci es~ aussi-volumique et mal compréhensible par ses phrases administratives et ses te11nes techniques. ;' . . .</p> <p>* Notre intérêt porte surtout sur les 7 zones marquées par urie O.A.P dans la ville de La Rochelle.</p> <p>1/ La zone 1 située avenue Denfert-Rochereau (La Pallie- Laleu), pour 100 logements, est concernée par un projet ' - contestable de construction qui prévoit une sur-densification. Celle-ci est évidente en derne points : - le R+6 qui correspond à une hauteur excessive même q11and elle est annoncée comme« sentinelle»> au niveau d'un carrefour (surtout quand celui-ci s'ouvre sur le quartier ancien de Laleu). - la réduction inconsiderée d'espace vert sur la zone à urbaniser (en forme de U serré comme à la Grenouillère avenue Guiton ; alors qu'on dit devoir<< végétaliser >> selon IE: n° 147 de La R.,9., Chelle Le journal).</p> <p>2/ La zone 2 avenue Mangin (caserne de pompiers), pour 100 logements, offre un projet qui par sa densification (espace intérieur entre derne bâtis) manque d'espace vert. _</p> <p>3/ La zone 3 à Villeneuve les Salines (Lavoisier), pou.r IQ.,O . . logement.s , nous semble acceptable.</p> <p>41 La zone 4 avenue Normandin (Tasdon) pour 250 lo~ments est promise à des immeubles d' une hauteur R + 6, qui nous semble inadaptée au paysage urbain de ce quartier traditionnel.E1t face de constructions R+1, émergeraient des immeubles de hauteur R+6. Les informations sur les zones constructibles manquent globalement de précisions.</p> <p>5/ La zone 5, au niveau du tri postal, pour 130 logements, attend un projet excessif en R+5 (et R+7 pour sa position << sentinelle »).</p> <p>6/La zone 6, proche du lycée hôtelier, pour 100 logements, serait encore sur-densifiée avec des constructions en R+5 avec un espace vert exigü.</p> <p>71 La zone 7, dans les espaces gare et encan, pour 1100 logements, permettrait une verticalité .haute jusqu'à R+10 devant l'espace Encan. Cette dimension impressionne mais sa justification (si lyrique) semble pauvre puisqu'il s'agirait de repères urbains comme des << émergences qui saluent >> nos différentes tours de la ville ancienne.</p> <p>En effet, le paysage local qui est maritime est essentiellement horizontal et doit être ainsi respecté dans son urbanisation. Ceci est d'autant plus vrai dans cette zone 7 proche de la mer et-du port mais aussi de la ville ancienne et de la gare.</p> <p>L'urbanisation dans cette zone ne doit pas dépasser R + 3 et respecter l'échelle humaine à laquelle les Rochelais sont très attachés!</p> <p>L'urbanisation des Minimes, par sa hauteur, a su respecter le paysage littoral horizontal et celui de la ville ancienne voisine.</p> <p>Le belvédère imaginé par Patrick Bouchain avec le Musée Maritime n'aurait pas dépassé 12 mètres. Les Minimes Pour cette zone 7, on comprend mal pourquoi la partie ouest (au niveau de l'espace Encan) pourtant sensible esthétiquement serait si fortement construite, comparée à la partie est (au niveau de l'ancien tri postal). Cette dernière, en face d'immeubles d'architecture très contestable, gagnerait à être enrichie par un ensemble immobilier de bonne qualité associant logements et burearne, parkings et espaces verts.</p> <p>Cette sur-densification a pour conséquences fâcheuses (surtout vers le centre ville), la réduction des nécessaires espaces verts et l'encombrement de la circulation toujours indispensable.Et que dire de la qualité des logements prévus lorsque cerne-ci sont exigus ?</p> <p>Ces remarques rejoignent celles exprimées le 18 juillet par notre association sur le projet de PLUI : trop forte densité et nuisance au paysage urbain, réduction de la végétalisation problèmes de l' écoulement de l'eau et de l'ensoleillement, question de la circulation et du stationnement).</p>	divers	<p>Les OAP citées ont été produites dans le cadre du PLUI approuvé en 2019. On peut rappeler qu'elles participent clairement aux objectifs de production de logement en intensification propre à l'unité urbaine centrale. Le PADD, dans son orientation N° 4, cible des objectifs de développement du territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante et plus particulièrement sur l'unité urbaine centrale dont La Rochelle constitue le coeur d'attractivité. Concernant l'OAP Denfert Rochereau, la commune de La Rochelle a demandé par son avis PPA, une diminution de hauteur sur l'angle du carrefour Alphonse de Saintonge. Cette évolution sera mise en oeuvre au dossier à approuver. Concernant l'OAP caserne des pompiers, il est utile de préciser qu'elle indique clairement un objectif d'aménagement vertueux par la mise en oeuvre d'un futur coeur d'ilot paysager; Cette orientation entraine une plus value incontestable au regard de l'état actuel du site totalement imperméabilisé. Pour les OAP Normandin et Tri Postal , il est clairement indiqué que les hauteurs maximales ne sont que ponctuelles et les efforts d'articulation et d'insertion vis à vis du tissu existant constituent un objectif premier et commun à toute OAP de renouvellement urbain en intensification. Concernant l'OAP du lycée hôtelier elle sera ré-interrogée dans le cadre des travaux en cours sur l'étude urbaine du quartier des Minimes. Pour l'OAP Espace gare : voir reponse ligne 131.</p>	pas de modification
RD 266	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	<p>Modification du calcul des places de stationnement 80 m² au lieu de 60 m² A2 p. 79 : je suis contre car les gens ont encore des voiture et les voitures électriques nécessitent des places sur place pour recharger la nuit.</p> <p>P. 106 - recul interdit le stationnement sur l'emprise de la parcelle. Dommage pour les m^mes raison : on aura des voitures encore dans 10 ans.</p> <p>1.8.2 Notice vélo : proposition vélos cargo : 1/8 immeubles, 1/5 commerces : Pourquoi différencier selon les biens ? Garage à vélos commence à 2 logements, il faut commencer à 1.</p> <p>1.11 eaux pluviales sur la parcelle-voirie .. des arbres de trottoir des nouvelles voies en ... la règle d'infiltration sur la parcelle.</p> <p>Le Plan de Prévention des Risques prévoit que le zonage soit ... la fin des travaux PAPI. Le PAPI est fini et pas dezoanage PLUI.</p> <p>Xynthia + 20 : aucun habitat en RDC</p> <p>Xynthia + 60 : si habitat protection ... obligatoire</p> <p>OAP LR08 Les Rivauds: Pourquoi une oap sur le futur tracé ferrovière ? Zone SEVESO et talus antidflagration de 5 m minimum.</p> <p>OAP PB 07 suppression de maraichage pour la clinique Atalntique, un sol maraicher prend 15 ans à faire. Manger local ?</p> <p>OAP LR 12 au fief des ...?, zone SEVESO augmente le risque entreprise-café</p> <p>OAP LG 07 -bruit ? aéroport ? Le bruit ... de la caserne des pompiers prévue sur un .. d'orage</p> <p>le Lafond va retrouver son lit avec le champs de mars</p>	règlement	<p>Les n° de page indiqués ne sont pas les bons et les observations pas claires ce qui ne facilite pas une réponse éclairée.</p> <p>Pour le stationnement voiture, le mode de calcul n'a pas changé. Dorénavant, on parlera en tranche entière et non entamée.</p> <p>Concernant les modèles, le stationnement voiture est toujours possible mais doit être traité différemment pour ne pas systématiser l'emplacement voiture devant la maison et améliorer ainsi le paysage urbain de nos villes.</p>	pas de modification



Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	
RD 267	24/03/2023	courrier	CHATELAILLON-PLAGE	Avis sur la modification de droit commun et rappel des remarques émises sur le projet immobilier sur les terrains SNCF RESEAU, rue Paul Doumer Châtelailon-Plage	règlement	<p>Demande de la SNCF ayant été analysée dans le cadre de la concertation. Cf. tableau annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20/10/2023 tirant le bilan de la concertation "suite donnée ... Compte tenu de la pression sur le logement dans l'agglomération et du retard pris par la commune de Chatelaillon-Plage dans la construction de logements sociaux, l'emplacement réservé référencé erms_05 doit être maintenu. Une inversion des 2 emplacements réservés (l'un destiné à la réalisation d'un parking, l'autre destiné à la réalisation de 100 % de logements sociaux), la création d'une OAP voire une évolution des zonages n'est pas à ce jour envisageable compte tenu des études en cours concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) autour de la gare de Chatelaillon-Plage, - les solutions à apporter à la gestion du stationnement et du trafic automobile en centre-ville de Châtelailon-Plage, notamment en développant des parcs de stationnement relais, en particulier à l'entrée du centre-ville marquée par un passage à niveau de la voie ferrée." 	modification du do
RD 268	24/03/2023	COURRIER	LAGORD	<p>La parcelle AO 303 achetée constructible a été mise en attente et rétrogradée au PLUI en "Espace vert protégé". Nous vous proposons une solution qui pourrait satisfaire l'ensemble des parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver une part environnementale - permettre la construction d'un ensemble facilement, - faire en sorte que nous puissions vendre notre parcelle à un prix correct. <p>Ainsi, il faudrait partager la parcelle en deux : 226 m² constructible et 226 m² en espace vert protégé.</p>	Hors objet de la modification	Il n'est pas possible de supprimer ou réduire le périmètre d'une protection environnementale comme un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI. Cela est possible uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. Cette proposition sera étudiée à cette occasion.	pas de modification
RD 269	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Mon habitation est concernée par l'OAP-SM-03 (les Moquettes). Dans le plan de l'OAP, il y a un accès (route) autour de mon terrain et je "souhaite avoir l'autorisation d'avoir un accès sur cette route qui passe au niveau de mon terrain n° cadastral AB 213.	OAP habitat	La parcelle AB 213 a été exclue du périmètre de l'OAP SM03 et repassée en zone UV1. Le propriétaire devra demander à l'association de colotis l'autorisation de créer un accès sur cette voie qui reste privée dans un premier temps.	pas de modification
RD 270	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	LA JARNE	Demande la classement en zone U de la parcelle ZH 50 à La Jarne suite au déplacement de la limite communale entre Saint-Rogatien et La Jarne.	Erreur matérielle	L'erreur matérielle de délimitation a été retenue. La parcelle ZH50 forme une unité foncière avec la parcelle AA64. Cette parcelle est déjà artificialisée et construite depuis longtemps (des constructions sont apparantes sur la photo aérienne de 2010). Le zonage aurait dû être modifiée lors de l'élaboration du PLUI de 2019 au même titre que les parcelles ZH 36, 37, 38, 40, 52 et 53, à l'ouest. De plus la modification de la limite communale entre Saint Rogatien et la Jarne en 2021 intègre cette unité foncière entièrement sur la Jarne.	modification du zon
RD 271	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	SAINT-MEDARD D'AUNIS	En qualité de maire de la commune de St Médard d'Aunis, je tiens à signaler les problèmes liés aux tracés et aux positionnements des EBC (espaces boisés classés) le long des voiries et des parcelles sur la commune. De nombreuses	Hors objet de la modification	La modification de protections de type EBC ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. La révision du PLUI pourra être l'occasion de réinterroger certaines protections, les harmoniser sur le territoire de la CDA, voire les renforcer dans certains cas.	pas de modification
RD 272	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Opposition au projet de construction intensif au Treuil- Arnaudeau à Saint-Médard d'Aunis (20 logements) Agriculteur s'opposant aux constructions intensives dans les villages.	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaudea
RD 273	24/03/2023	registre papier de Thairé	Thairé	Concernant la parcelle A 1098 sur Mortagne : - comment sera intégrée l'entrée dans ce terrain avec la liaison douce ? Du fait de la prise de terrain pour cette liaison douce la parcelle devient de plus en plus petite. Peut-elle être en zone constructible ? Parcelle difficilement utilisable avec le matériel d'aujourd'hui.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification
RD 274	24/03/2023	registre papier de Thairé	Thairé	Suite au projet de liaison douce entre Mortagne et Thairé une question se pose pour sortir de la parcelle A 729. Pourra t_on couper cette liaison ? Est-ce que cette parcelle qui jouxte au village peut devenir constructible ? Mortagne devait avant que de nouvelles parcelles deviennent constructibles, boucher ces dents creuses, il semble que cela soit fait. De plus, le fait que ma parcelle devienne constructible n'occupera pas un terrain agricole , le fermier qui devait le cultiver le laisse en jachère.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUI, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification