Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

TOME

08

PIÈCES ADMINISTRATIVES

Modification n° 2

Approuvée le 29 janvier 2026

Mise en compatibilité par déclaration de projet n° 4

Approuvée le 05 mars 2026

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal a été approuvé le 19 décembre 2019.
Le document a connu les évolutions suivantes (par ordre chonologique) :

	REVISION			REVISION ALLEGEE			MODIFICATION		MODIFICATION SIMPLIFIEE		MISE A JOUR		MISE EN COMPATIBILITE	
	N°	Arrêtée le	Approuvée le	N°	Arrêtée le	Approuvée le	N°	Approuvée le	N°	Approuvée le	N°	Arrêté du	N°	Approuvée le
1									1	04/03/2021				
2											1	29/04/2022		
3				1	07/07/2022	06/07/2023	1	06/07/2023			2	06/07/2023		
4											3	14/03/2024	1-2	14/03/2024
5									2	19/12/2024	4	19/12/2024	3	19/12/2024
6							2	29/01/2026			5	29/01/2026		
7											6	05/03/2026	4	05/03/2026
8														
9														
10														

SOMMAIRE

1. Délibération approuvant le PLUi (19/12/2019) **05**

2. Délibération approuvant la modification simplifiée n° 1 (04/03/2021) **201**

3. Arrêté de mise à jour des annexes n° 1 (29/04/2022) **219**

4. Délibération approuvant la révision allégée n° 1 (06/07/2023) **225**

5. Délibération approuvant la modification n° 1 (06/07/2023) **233**

6. Arrêté de mise à jour des annexes n° 2 (06/07/2023) **309**

7. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 1 (14/03/2024) **315**

8. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 2 (14/03/2024) **323**

9. Arrêté de mise à jour des annexes n° 3 (14/03/2024) **331**

10. Délibération approuvant la modification simplifiée n° 2 (19/12/2024) **335**

11. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 3 (19/12/2024) **343**

12. Arrêté de mise à jour des annexes n° 4 (19/12/2024) **349**

13. Délibération approuvant la modification n° 2 (29/01/2026) **353**

14. Arrêté de mise à jour des annexes n° 5 (29/01/2026) **441**

15. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 4 (05/03/2026)

16. Arrêté de mise à jour des annexes n° 6 (05/03/2026)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

1. Délibération approuvant le PLUi (19/12/2019)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

20 12 19

Conseil communautaire

Séance du 19 DÉCEMBRE 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 15

Titre / ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION

Monsieur GRAU Antoine expose que :

Exposé des motifs

L'objet de la présente délibération est d'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU), document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) pour les 10 prochaines années.

I/ Rappel de la procédure d'élaboration du PLUI et de ses différentes étapes

A/ Prescription et arrêt des modalités de la collaboration

Par délibération du 24 novembre 2014, le Conseil communautaire de la CdA a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU), a approuvé les objectifs poursuivis et a défini les modalités de la concertation.

Les modalités de la collaboration entre la CdA et ses 28 communes ont été arrêtées par délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2014, suite à la conférence intercommunale des maires qui s'est réunie le 30 octobre 2014. Apres l'arrêt des modalités de la collaboration, une charte de gouvernance reprenant les éléments définis et précisant l'esprit (communautaire et collaboratif) dans lequel le PLUI devra être élaboré a été signée par les 28 maires de la CdA.

B/ Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations générales du PADD du PLUI ont donné lieu à des débats au sein des 28 Conseils municipaux (entre août et septembre 2016) et lors de la séance du Conseil communautaire de la CdA du 13 octobre 2016.

Les orientations qui ont été actées lors de ces débats sont organisées autour de trois grands axes définissant un projet de territoire proposant un mode de développement durable :

- Axe 1 : Mettre en œuvre une ambition de développement supérieure à son aire d'influence, permettant à l'Agglomération de prendre sa place dans l'Arc Atlantique entre ses deux grandes métropoles voisines, Bordeaux et Nantes.
- Axe 2 : Mettre en valeur et développer les différentes facettes d'une qualité de vie liée à « l'attractivité » et d'une qualité de vie « vécue au quotidien ».
- Axe 3 : Développer le « bien vivre ensemble » c'est-à-dire accueillir et offrir au plus grand nombre les meilleurs services urbains, profiter d'un territoire à taille humaine.

C/ Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLUI

La concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération du 24 novembre 2014 à savoir :

1. l'organisation d'une exposition publique temporaire aux grandes étapes d'avancement du projet (relative à la présentation du diagnostic du territoire, ...),
2. l'organisation de réunions publiques générales ou thématiques (zones humides par exemple) à différentes échelles du territoire,
3. la mise à disposition sur le site internet de la CdA de la Rochelle, d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure,
4. l'information préalable a été assurée par divers supports et moyens de communication (site internet de la CdA, presse quotidienne, journal de la collectivité « Point Commun », plaquettes et fascicules, bulletins communaux, site internet des communes, ...),
5. la mise en place à la CdA et dans les 28 communes membres d'un registre laissant la possibilité d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture au public. Les observations pouvaient également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la CdA.

A cela viennent s'ajouter deux supports d'information et de concertation supplémentaires :

1. La lettre du PLUI

6 numéros de la Lettre du PLUI ont été rédigés et diffusés à plus de 2 000 exemplaires.

2. Une vidéo

Une vidéo a été réalisée pour expliquer les attendus en termes de production de logements sur le territoire de l'Agglomération et les critères fixés pour les réaliser comme la proximité des équipements, la limitation de la consommation d'espace, les enjeux de l'optimisation des zones déjà bâties, etc.
Celle-ci a été diffusée au début de chaque réunion publique de la phase 3, relative au projet de règlement et mise en ligne sur le site Internet de l'Agglomération.
Elle a été visionnée plus de 4 500 fois sur le site internet de la CdA.

Par délibération du 24 janvier 2019, le Conseil communautaire de l'Agglomération a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi valant PDU. Cette délibération a rappelé les modalités de la concertation, la manière dont elles ont été mises en œuvre, les observations recueillies et la façon dont elles ont été prises en compte dans le projet.

A ce titre, plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été créés dans le PLUI, aussi bien thématiques que spatialisées. Combinées avec le règlement, elles concourent à la réalisation d'aménagements plus qualitatifs, aussi bien dans les zones d'extension d'urbanisation que de renouvellement urbain et favorisent un urbanisme négocié.

Par cette même délibération, le Conseil communautaire a décidé de mettre en œuvre la réforme nationale de modernisation du contenu du PLUI suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 et donc d'appliquer les articles R.151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur version modifiée. Cette décision a notamment permis de bénéficier de nouveaux dispositifs règlementaires permettant :

- de simplifier et de clarifier la rédaction des règles par l'usage d'illustrations,
- de structurer le règlement de manière thématique,
- de différencier les règles s'appliquant aux constructions neuves et celles s'appliquant aux constructions existantes,
- d'introduire un coefficient de biotope,
- de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale avec un accroissement des possibilités de différenciation des règles par l'introduction de 20 sous-destinations regroupées en 5 destinations,
- d'utiliser le lexique national.

20 12 19

Cette réforme est à même de faciliter la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité et d'un urbanisme de projet. Elle avait pour objectif de faire primer le projet sur la règle qui devient alors un outil de sa réalisation.

D/ Les consultations sur le projet arrêté

La délibération et le dossier d'arrêt du projet de PLUI tenant lieu de PDU ont été ensuite transmis pour avis aux Communes membres de la CdA, aux Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe). Ces institutions et collectivités disposaient d'un délai de trois mois pour rendre leur avis.

a) Avis des conseils municipaux des communes membres

Suite à l'avis défavorable émis par la commune d'Esnandes sur le PLUI tenant lieu de PDU arrêté le 24 janvier 2019 et des réserves, observations et remarques dont plusieurs communes ont assorti leur avis favorable, le projet de PLUI a été arrêté à nouveau le 23 mai 2019, sans aucune modification de forme ni de fond par rapport au document soumis à l'arrêt le 24 janvier 2019.

b) Avis des personnes publiques associées

Le dossier de PLUI arrêté a également été soumis aux personnes publiques associées (PPA) conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Le dossier a été transmis à 35 PPA. Au titre de cette consultation, 13 avis ont été rendus. A une exception près, l'ensemble des PPA a émis un avis favorable sur le PLUI assortis ou non de remarques, d'observations ou de réserves.

Ainsi, le projet de PLUI a reçu 11 avis favorables : du Conseil Départemental 17, de la Communauté de Communes Aunis Sud, de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, du syndicat mixte du SCOT La Rochelle Aunis, du Port Atlantique La Rochelle, de l'Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense (ESID) de Bordeaux, de la Direction Interdépartementale des Routes - Atlantique (DIRA), de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO), du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
La Préfecture (DDTM), la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et le Parc naturel régional du Marais Poitevin ont rendu un avis avec réserves à lever.
Un seul avis défavorable a été rendu : celui de la Chambre d'agriculture.

Ainsi, la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable fondé sur : « *Un projet de développement démographique et économique justifié et cohérent avec le projet d'accueil. Les besoins en foncier en zone à court terme répondent aux besoins de développement. Pour autant, les zones envisagées à long terme ne sont pas justifiées. Les OAP , le règlement écrit et le zonage amènent de nombreuses incertitudes sur les possibilités de développement du secteur agricole (exploitations ETA, coopérative)* ».

Si le Préfet a mis en avant le « *travail considérable* » en matière d'études diverses, « le dispositif de concertation mis en place pour l'élaboration « *qui doit être salué* », le fait que « *tous les outils ont été mobilisés par le PLUI pour stimuler la production de logement sociaux* », qu'un « *travail très fin a été réalisé pour la préservation de la biodiversité* » et que les « *dispositions de la loi littoral sont bien intégrées* » ou encore l'effort communautaire qui a « *conduit à réduire de deux tiers les zones à urbaniser par rapport aux surfaces ouvertes dans les documents d'urbanisme opposables* », il émet malgré tout deux réserves importantes à lever :

1. En terme de consommation d'espace pour l'activité économique, il note : « *Il serait souhaitable que le PLUI renonce à inscrire dans l'immédiat l'ouverture à l'urbanisation à long terme de tout ou partie de ces zones* » (zones 2AUX à Aytré et Sainte-Soulle) et « *que leur inscription soit étudiée dans le cadre des travaux menés sur l'élaboration en cours du SCOT* ».

2. En terme de capacité épuratoire liée à la station d'épuration d'Aigrefeuille d'Aunis, il indique : « *il conviendra d'adapter les zones 1AU des communes concernées en les basculant en zone 2AU dans l'attente de travaux permettant de retrouver une capacité résiduelle suffisante* ».

La Chambre de Commerce et d'industrie, au-delà de plusieurs demandes, émet notamment plusieurs réserves à lever :

1. sur la suppression du camping du Soleil à La Rochelle,
2. sur la structuration des grands équipements et notamment le positionnement du parc des expositions,
3. le projet de développement de la zone des Greffières et sa traduction dans une OAP spatialisée,
4. le classement en zone agricole d'une parcelle lui appartenant au sud de la plateforme aéroportuaire.

Enfin, le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin émet un avis favorable « *pour la commune d'Esnandes, sous réserve d'une meilleure prise en compte de la zone humide de référence, ainsi que des zones à risque d'inondation* ».

En synthèse, les principaux sujets évoqués par les personnes publiques associées sont :

- une consommation d'espace trop importante, notamment pour l'activité, et insuffisamment justifiée, notamment dans le domaine économique,
- une demande de réduction des surfaces des parcs d'activités à Sainte-Soulle et Aytré (Varaize) et qui doit trouver une normalisation à travers le SCOT,
- le lien entre urbanisation et capacité des stations d'épuration, notamment à l'Est du territoire et la demande de reclasser les zones concernées en 2AU dans l'attente de travaux à même de rétablir une capacité épuratoire suffisante.

c) Avis de la Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis défavorable sur le PLUI pour les motifs suivants :

1. la consommation d'espaces est trop importante (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées STECAL, habitat, activité) et insuffisamment justifiée,
2. les infrastructures ne sont pas comptabilisées dans la consommation,
3. il manque un inventaire des zones industrielles avec une étude détaillée de la densification possible ;
4. les principes de la Charte Agriculture et Urbanisme pourraient être mieux intégrés ;
5. les OAP thématiques apportent trop de contraintes aux exploitants agricoles ;
6. une trentaine d'exploitations agricoles doivent être mises en zone A afin de veiller à maintenir un potentiel de développement aux sièges d'exploitations existants ;
7. des STECAL doivent être créés pour les entreprises de travaux agricoles ;
8. un STECAL doit être créé pour une coopérative agricole ;
9. un zonage spécifique pourrait être créé pour suivre les projets de parc photovoltaïque au sol.

d) Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Conformément aux articles L. 104-6, R. 104-8 et R. 104-25 du Code de L'urbanisme, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a été consultée sur le projet de PLUI arrêté.

La synthèse des points principaux de l'avis de la MRAE est la suivante :
« *Les surfaces réellement mobilisées pour l'habitat et les activités économiques ne peuvent être aisément appréhendées au regard de la dispersion et du caractère lacunaire des informations présentées. Le dossier doit ainsi être complété pour faciliter la compréhension du projet intercommunal.*

Le projet propose une structuration de l'accueil de logements cohérente avec l'organisation territoriale projetée. Les objectifs ambitieux en matière d'habitat et de forme urbaine entraînent des résultats probants en matière de densités et de la consommation d'espaces.

En revanche, la MRAe considère que la consommation foncière à vocation économique est supérieure aux périodes récentes et paraît surdimensionnée aux regards des besoins évoqués.

La qualité de l'analyse des enjeux environnementaux facilite l'appréhension de leur prise en compte. Ainsi, la MRAe note globalement une démarche vertueuse d'évitement des impacts mais qui pourrait être poursuivie sur certains secteurs présentant notamment des enjeux en matière de risques et de continuités écologiques.
La faisabilité du projet au regard de l'assainissement collectif doit être démontrée, en analysant la cohérence entre l'accueil de population envisagé et la saturation, atteinte ou proche, de certaines stations d'épuration.

Enfin, le volet déplacements du PLUi pourrait être complété au regard des enjeux spécifiques de l'accueil touristique en période estivale, tant au niveau des éléments de diagnostic proposés que sur les orientations programmatiques à mettre en œuvre. »

Cet avis a été mis en ligne sur le site internet de la CdA ainsi que des éléments de réponse apportés par la Communauté d'agglomération le 20 juin 2019 date de l'ouverture de l'enquête publique du PLUI.

e) Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites consultée sur les mouvements d'espaces boisés classés des communes littorales dans le projet de PLUI avait rendu un avis favorable le 13 décembre 2018.

Le 10 octobre, suite à des demandes effectuées lors de l'enquête publique relatives à des modifications d'espaces boisés classés en communes littorales, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a été consultée. Cette commission a rendu un avis favorable lors de cette séance, sauf pour le projet d'établissement pour personnes handicapées à L'Houmeau qui devra se faire en tenant compte des boisements existants.

E/ Enquête publique

A l'issue de l'arrêt, le projet de PLUI complété de l'ensemble des avis recueillis a été soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté du Président de la CdA du 24 mai 2019.
Il s'est agi d'une enquête publique unique portant à la fois sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) valant plan de déplacements urbains, le schéma d'assainissement des eaux pluviales et les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques des communes de Esnandes, Lagord, Saint-Rogatien et Salles-sur-mer sous la responsabilité des services du Ministère de la culture (UDAP).

L'enquête a été conduite par une commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs désignés par décision du président du tribunal administratif de Poitiers en date du 14 février 2019. Elle s'est déroulée du mercredi 19 juin 2019 au vendredi 26 juillet 2019, soit durant 38 jours consécutifs. La commission d'enquête a assuré 60 permanences durant cette enquête publique. Deux pour chaque commune et six pour La Rochelle. En cas de besoin, un deuxième commissaire enquêteur s'est rendu disponible pour renforcer les permanences organisées dans les communes suivantes : Angoulins-sur-mer, Châtelaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, La Jarrie et Nieul-sur-mer et systématiquement à La Rochelle.

Ces permanences ont été tenues à des jours et des heures différents qui ont tenu compte des horaires d'ouverture habituels des mairies. La commune de La Rochelle a bénéficié d'une permanence aux heures du déjeuner et une seconde un samedi matin.

Les trois dossiers soumis à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public sous format papier dans les 28 mairies de l'agglomération, dans les 3 mairies annexes de la commune de La Rochelle, ainsi qu'au siège de la CdA, aux jours et heures d'ouverture public. Le dossier était également disponible de manière permanente sous format numérique sur le site internet de la CdA.
Un accès gratuit du public aux dossiers a été assuré par un ordinateur mis à la disposition du public à la médiathèque de La Rochelle à ses jours et heures d'ouverture. Le site de l'enquête dématérialisée a été très largement consulté (et le projet de PLUI téléchargé 23 192 fois depuis le site internet de l'Agglomération).

Le public a pu s'exprimer par de multiples moyens :
- à l'oral en rencontrant directement les commissaires enquêteurs,
- par écrit sur les registres papiers disponibles dans les mairies et mairies annexes (soit 32 lieux d'enquête),
- par courrier postal adressé au Président de la CdA,
- par courrier électronique sur une adresse spécifiquement dédiée.
- ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé.

Au total, la commission d'enquête a dénombré 829 contributions :
- 202 sur les registres papiers.
- 308 courriers,
- 319 observations électroniques (registre dématérialisé et courriels).

L'ensemble des remarques consignées via les registres d'enquête ou adressées par courrier ont été versées sur le site dématérialisé de l'enquête par les services de la CdA.

Les observations qui ont été abordées lors de l'enquête publique par la population portent sur les thématiques suivantes :
- la constructibilité des parcelles (rendre une parcelle constructible ou proposition d'une constructibilité supérieure à celle définie par le projet de règlement) pour 21 %,
- le cadre de vie, les questions environnementales (l'adaptation au réchauffement climatique), le paysage, les arbres et les espaces naturels, l'agriculture périurbaine, pour 20 %,la densification, notamment dans la 1ère couronne de l'agglomération et la capacité d'accueil du territoire pour 11 %,
- les questions de mobilité, les pistes cyclables, le réseau de bus, le contournement ferré pour 11%,
- les orientations d'aménagement et de programmation pour 4 %,
- les deux aires d'accueil des gens du voyage, pour 4%,
- les nuisances (bruit routier notamment) pour 4 %,
- la lisibilité des documents pour 3 %,
- les mixités fonctionnelles et les extensions de zone commerciale, notamment celle de Beaulieu à Puilboreau pour 3 %,
- la gouvernance et la concertation pour 2%,
- les zones d'aménagement concerté pour 1%,
- le patrimoine pour 1%
- les risques pour 1%,
- l'aspect architectural pour 1% ,
- l'écriture règlementaire pour 1%,
- l'éolien pour 1%,
- les lignes à haute tension pour 1%,
- les logements sociaux et abordables pour 1%,
- les types d'habitat (légers, éco quartier,...) pour 1%.

Les professionnels quant à eux ont plus ciblé les dispositions règlementaires, soit en zone mixte, soit dans les parcs d'activités, soit dans les campings.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le 6 août 2019, la commission d'enquête a remis au Président de la CdA le procès-verbal de synthèse des observations consignées. Le mémoire en réponse du président de la CdA a été adressé à la commission d'enquête par courrier en date du 20 août 2019.
La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 10 septembre 2019.

La commission d'enquête conclut à un avis favorable sans réserve assorti de 6 recommandations : 5 concernant la commune de La Rochelle et 1 la commune de Dompierre-Sur-Mer.

Ces recommandations sont les suivantes :
- « *Recommandation n°1 : La commission d'enquête demande que soit réexaminé le projet autour de la maison située au n°9 boulevard Joffre au regard de la qualité architecturale de cet immeuble.*
- *Recommandation n°2 : La commission d'enquête demande la validation de la proposition de modification du zonage limitant à R+1 les nouvelles constructions dans le quartier des Hauts de Bel Air.*
- *Recommandation n° 3 : Rue du Bois l'Epine - La demande de conserver des R+1 dans ce secteur est partagée par la commission d'enquête. Considérant le potentiel de risque humain suite à la densification de ce secteur elle recommande fortement une modification du zonage proposé afin de tenir compte du contexte particulier de cette rue.*
- *Recommandation n° 4 : La commission partage les propositions de la CDA et demande la validation du retrait de l'OAP_LR_ 05 du camping du Soleil pour son rôle social et touristique à proximité du centre-ville de La Rochelle.*
- *Recommandation n°5 : Conformément à la demande de la mairie de La Rochelle la commission recommande de supprimer l'OAP_LR_03 de la place Saint-Maurice et d'inclure cet ensemble urbain dans le zonage UM5 retenu pour l'axe structurant Carnot/Grasset en remplacement du secteur UU5+.*
- *Recommandation n°6 : Ne pas procéder au déclassement d'une partie de l'EBC de Belle-Croix à Dompierre-sur-mer, déclassement proposé par la Commune mais ayant provoqué une très forte opposition des riverains* ».

La commission d'enquête a salué le travail réalisé et l'ambition du projet. Elle a également relevé l'absence de dysfonctionnement dans la procédure.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête a été adressée aux 28 communes membres de l'agglomération et au Préfet de Charente-Maritime pour y être tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an. Une copie a également été mise en ligne sur le site internet de la CdA, le 12 septembre 2019.

A l'issue de l'enquête publique un important travail d'analyses techniques des avis des PPA, des recommandations de la MRAe, de la CDPNAF, des Communes et des observations du public a été mené afin d'examiner leur recevabilité et pertinence aussi bien au regard des orientations du PADD que de l'avis de la commission d'enquête. Cette analyse a été livrée pour arbitrages aux différentes instances de gouvernance du PLUI et restituée aux maires lors de la Conférence intercommunale des maires prévue par l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme qui s'est tenue le 11 octobre 2019.

Dans le cadre des relations de collaboration entre les communes et la CdA, et suite à l'avis de la commission d'enquête, toutes les demandes des communes ont été examinées et discutées avec elles. Une grande partie des remarques a été intégrée au projet de PLUI à approuver. Il a été proposé de reporter à une procédure ultérieure les demandes nécessitant des études complémentaires. Celles n'étant pas compatibles avec le PADD ont été refusées.

II/ Présentation du projet de PLUI prêt à être approuvé et prise en compte des avis des PPA et des communes, des observations de la MRAe et de la CDPENAF, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête

Le projet de PLUI prêt à être soumis au Conseil communautaire pour approbation est constitué des pièces du dossier arrêté modifiées pour tenir compte des avis des PPA, des Communes membres, des remarques émises lors de l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête et complété avec les pièces de la procédure.

On se reportera aux annexes n°1,2,3 et 4 de la présente délibération qui répondent de manière exhaustive à l'ensemble des observations effectuées.

Parmi les 829 observations reçues durant l'enquête un certain nombre de remarques sont arrivées hors délais (4 observations). Elles n'ont donc pas pu être prises en compte par la commission d'enquête. D'autres concernent des thèmes hors sujets qui s'apparentent plus à des déclinaisons opérationnelles de type plan d'action, remarques sur la tarification des transports et leur gratuité, etc. Enfin, certaines observations relatives au PLUI n'appellent pas de réponse ou d'évolution du document dans le sens où il s'agit de remarques générales ou de questions relatives à de l'instruction d'autorisations du droit des sols. Ces observations, assez peu nombreuses, n'appellent donc pas de réponse.

Les principales modifications apportées aux différentes pièces du PLUI sont les suivantes :

1. Les modifications apportées à la structuration générale du PLUI

A travers les remarques du public mais également celles de la commission d'enquête ou encore des recommandations de la MRAe, il s'est avéré que le PLUI, document complexe pouvait gagner en lisibilité, clarté et praticité.

Ainsi formellement, le document prêt à être approuvé a largement évolué dans son ergonomie et plusieurs pièces ont été ajoutées : l'ensemble du document a fait l'objet d'une nouvelle mise en page plus claire, avec des onglets de couleurs, des sommaires détaillés et une pagination systématique. Il a été ajouté un sommaire global, le résumé non technique a été largement complété, le lexique a été déplacé à la fin du règlement, des tableaux réglementaires ont été simplifiés ou regroupés. Les écritures règlementaires, redondantes ou parfois même contradictoires ont été reformulées et simplifiées pour rendre la règle plus intelligible. Certaines couleurs ou légendes ont été modifiées sur les plans pour faciliter leur compréhension.

2. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation comprend plusieurs parties qui toutes travaillent en résonnance avec les autres tomes du PLUI (diagnostic et état initial de l'environnement, justification des choix, analyse des capacités de densification, évaluation environnementale).

Ce document a été largement mis à jour suite aux remarques de la DDTM et de la MRAe. Dans sa partie diagnostic, tous les chiffres ont été actualisés dans la mesure du possible. L'analyse de la consommation des espaces a été complétée jusqu'en 2019. Un chapitre sur la densification des parcs d'activités a été ajouté ainsi qu'un atlas des enveloppes urbaines commune par commune. La justification des besoins en termes de consommation d'espace a été également étoffée. L'ensemble des éléments surfaciques ou de cartographie ont été mis à jour suite aux modifications de zonages, d'évolutions d'emplacements réservés, etc. L'état initial a été complété notamment sur le volet assainissement et mis à jour suite aux évolutions récentes des documents que le PLUI doit prendre en compte.
Suite à l'avis des professionnels ou en raison des difficultés de compréhension du public concernant des dispositifs règlementaires, mais aussi au regard des questions posées à l'enquête, des justifications d'éléments réglementaires ont été ajoutés et développés, des illustrations, photos ou schémas ont été joints au texte pour faciliter la compréhension du lecteur dans la partie justification des choix. De plus, certains chapitres ont été déplacés pour une meilleure progression logique dans le document, conformément aux recommandations de la MRAe.
L'évaluation environnementale a été actualisée en conséquence de toutes les évolutions apportées aux OAP et au règlement. La partie indicateurs a été complétée suite à l'observation de la MRAe.

3. Le PADD :

Socle du PLUI, ce document a fait l'objet de très peu de remarques et par conséquent d'aucune modification, si ce n'est des précisions relatives aux surfaces consommées pour l'activité, suite aux remarques de la DDTM.

4. Les OAP thématiques :

Ces orientations nouvellement apparues dans le document d'urbanisme n'ont fait l'objet que de très peu de remarques de la part des particuliers, elles ont été plus commentées par les PPA ou les professionnels.

a. OAP « Mobilité » : en l'absence d'observations, les modifications apportées concernent des éléments mineurs, fautes, références à d'autres documents ou légendes ont été corrigés.
b. OAP « Patrimoine Bâti » : en l'absence d'observations, les modifications apportées concernent des éléments mineurs, fautes et amélioration de la présentation.
c. OAP « Construire aujourd'hui » : cette OAP a fait l'objet d'observations de la part des professionnels de la construction et de certaines communes de l'agglomération ou encore de la part de la Chambre d'Agriculture, aussi les fiches 1, 2, 4 et 5 ont été ajustées à la marge pour en tenir compte.
d. OAP « Paysage/TVB » : les modifications ont consisté à ajouter des pages et reprendre certaines formulations (recommandations), des critères ont été ajoutés pour la détermination des « paysages sensibles », des essences arborées ont été ajoutées à la liste suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture et du CRFS. Un plan a été corrigé suite à la demande de la commune de Châtelaillon-Plage.
e. OAP « mixité fonctionnelle » : des ajustements et des corrections ont été apportés suite aux demandes d'ajouts de nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle par plusieurs communes.
f. OAP « activité » : La fiche du site de la ZA des Cottes Mailles a été ajustée pour répondre à la demande de la commune d'Aytré et une fiche a été ajoutée pour mieux organiser l'aménagement du dépôt RTCR de Lagord suite à une observation résultant de l'enquête publique.

5. Les OAP spatialisées

Le PLUI compte de nombreux secteurs régis par une OAP spatialisée, outil majeur de l'urbanisme de projet et du renouvellement urbain. Si cet outil était déjà présent dans les PLU de l'Agglomération avant son élargissement, c'est un nouvel outil qu'ont découvert de nombreux habitants des 10 communes qui ont intégré l'Agglomération en 2014. Les habitants ont été nombreux à réagir : soit pour interroger son mode opératoire, soit pour demander leur suppression ou une évolution de leur périmètre. Les PPA ont peu réagi sur cet outil, par contre les professionnels ou des propriétaires ou encore la MRAe ont proposé des évolutions. Les communes sont nombreuses à avoir demandé des modifications, voire des suppressions de périmètre liés à des déclassements de zone. Enfin, la commission d'enquête a proposé la suppression de deux OAP sur le territoire de la commune de La Rochelle.
Aussi, au regard du nombre d'OAP inscrites dans le PLUI, les modifications ont été nombreuses sans pour autant modifier l'économie générale du projet.
En conséquence, 6 secteurs d'OAP spatialisées ont été supprimés : « Saint-Maurice » et « camping des Minimes » à La Rochelle suite à la demande de la commune, « Fief Charron » à Vérines suite à l'enquête publique et « Fief de Beauvais » à Périgny en raison du reclassement de ce secteur en 2AU à la demande de la commune. C'est aussi le cas du secteur « Le bourg » à Croix-Chapeau et « Moulin du Million » à La Jarrie, en raison de l'insuffisance du réseau d'assainissement, suite à la remarque de la DDTM.

De même, à la demande des communes d'Aytré, Angoulins, Clavette, Dompierre-sur-Mer, L'Houmeau, La Jarrie, La Rochelle, Nieul sur Mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Vivien, Saint-Xandre Thairé et Vérines, 27 OAP ont fait l'objet de modifications : celles-ci concernent des évolutions de périmètre, des corrections d'erreurs matérielles, d'éléments programmatiques liés au logement, au commerce ou à l'assainissement, des mises à jour en fonction de projets de liaisons douces ou de voirie, des modifications de gabarit, d'emplacements réservés, d'ajout de protection patrimoniale ou végétale. Suite aux remarques de la MRAE, certaines ont été modifiées afin d'améliorer la cohérence avec le PPRL ou les risques d'inondation ou de prendre en compte les chauve-souris dans les OAP situées dans des zones tampon Natura 2000.

Au final, le PLUI compte désormais 103 OAP dont 92 à dominante habitat, ce qui a induit la renumérotation de toutes les OAP spatialisées.

Sur la forme, les OAP spatialisées ont fait l'objet de modifications génériques afin de prendre en compte les avis de la MRAe et des Communes ou de résoudre des erreurs matérielles : en termes de programmation, la notion de minimum de logement à produire a été supprimée et des arrondis ont été mis en place, afin d'être plus cohérents avec le règlement, une reprise rédactionnelle a été opérée en matière de mixité fonctionnelle et sociale, il en a été de même pour le volet programmation du réseau eaux pluviales en cas de risque de remontée de nappe très fort ou sub affleurant. A proximité des grandes infrastructures, un renvoi à la fiche 3_3 « Bruit » de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » a été réalisé. Ces dispositions s'imposent à tout projet d'aménagement ou de construction (suite à l'avis de la MRAe). La sensibilité aux chauve-souris soulignée par la MRAe a également fait l'objet d'ajouts dans les secteurs concernés. L'ensemble des schémas et périmètres a été vérifié et mis à jour le cas échéant pour une parfaite cohérence avec le zonage règlementaire.
Nombre de demandes de particuliers n'ont pu être prises en compte dans la mesure où les OAP ont été conçues dans un souci d'intérêt général, à moyen ou long terme et que ces demandes témoignent d'intérêts particuliers de court terme pouvant conduire à empêcher à terme le projet de renouvellement urbain escompté.

6. Le Programme d'orientations et d'actions

Ce document très technique issu du PDU n'a pas fait l'objet de remarques. Toutefois, la thématique des mobilités ayant fait l'objet de nombreuses observations et propositions durant l'enquête publique, celui-ci a été modifié pour intégrer des dispositions à même de développer l'auto-partage.

7. Le règlement écrit et le règlement graphique

Le règlement du PLUI a été l'objet d'une partie importante des observations des communes, du public et notamment des professionnels ou institutionnels. Considérant qu'il a reçu un avis favorable sans aucune demande de modification de la part des services de l'Etat. Pour autant, ces observations étant la plupart du temps motivées par des intérêts particuliers, il a été difficile de les prendre en compte et de justifier d'un intérêt général. Aussi, certaines propositions ont pu trouver une traduction dans le règlement dès lors qu'elles trouvaient une pertinence, soit en tant que traduction d'une orientation du PADD soit de leur intérêt au niveau intercommunal. En outre, les remarques émises ont permis de mettre en évidence une difficulté à comprendre certaines règles. Aussi, même s'il ne s'agissait pas nécessairement de demandes d'évolution de la règle, ces remarques ont pu être à l'origine de précisions ou reformulations apportées au règlement.

Les modifications qui ont été apportées au règlement du PLUI sont les suivantes :

a. Dans les dispositions communes à toutes les zones : un paragraphe sur la prise en compte du risque sismique a été ajouté, le régime de non construction en zone inondable a été étendu à toutes les destinations, la protection des fossés et cours d'eau a été renforcée, le nombre de places visiteurs a été réduit dans la zone 2 avec la création d'une zone 2bis et un bonus vélo, la règle de stationnement a été assouplie en rez-de-chaussée dans les secteurs couverts par le PRRL, la mécanisation des places a été autorisée, la règle relative au logement en accession abordable a été améliorée pour une meilleure efficacité, l'obligation de locaux déchets et d'aire de présentation des déchets a été assouplie pour les locaux d'activités. Les dispositions relatives au stationnement automobile et vélo ont été légèrement adaptées pour tenir compte des avis des professionnels et de certaines associations. Certaines redondances entre règlement/ lexique et OAP thématiques ont été supprimées.

b. Dans la zone U : compte tenu des remarques des communes de La Rochelle et d' Aytré sur la zone UU (+), certaines rejoignant les observations et propositions des professionnels, l'écriture de la règle a été remaniée d'une part pour éviter des redondances d'écritures, mais aussi modifiée et simplifiée, en ce qui concerne le rythme, le séquençage vertical et horizontal des constructions, les failles, la gestion des hauteurs dans des secteurs d'interface (entre zone ou en lien avec des secteurs patrimoniaux) ou en lien avec le gabarit de la voie, la hauteur des plafonds en rez-de-chaussée a été diminuée. Compte tenu de nombreuses remarques sur la largeur des chemins d'accès, ceux-ci ont été fixés à 3 m minimum dans les zones UD, UL, UV et spécifiquement en UM3 à Châtelaillon-Plage. L'écriture de la formule du coefficient de biotope a également été améliorée pour une meilleure compréhension du texte et efficience. Il en est de même pour le calcul des hauteurs dans les secteurs du PPRL afin de ne pas limiter les extensions en bande B et permettre la surélévation d'une construction en rez-de-chaussée pour créer une zone refuge. Un système de dérogation a également été introduit à la demande du public et des professionnels dans le cadre d'un projet d'ensemble pour assouplir les dispositions liées aux clôtures dans les modèles qualitatifs dans le chapitre 4 des zones U. Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et les réseaux de canalisation (électrique et gaz) ont été plus spécifiquement autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les équipements d'intérêt collectif et services publics ont vu leurs règles assouplies dans plusieurs articles pour faciliter leur construction. Les principes d'utilisation des modèles ont été précisés pour les terrains bordés par plusieurs voies et les destinations des constructions concernées par les modèles ont été listées. En zone UX les propositions faites par les professionnels liés aux locaux ont été suivies.

c. Dans la zone A et N : les remarques des associations en faveur de l'agriculture maraichère ont conduit à modifier l'écriture de la règle afin de faciliter l'installation de serres de plein champ en zone N. Les observations du public et institutionnels ou PPA ont permis de modifier la règle concernant le passage de réseaux et de faciliter les extensions de bâtiments patrimoniaux repérés. La loi ELAN a été intégrée dans le volet littoral et les Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) sont autorisés suite à la demande de la Chambre et de la CDPENAF.
d. Compte tenu des remarques formulées sur la compréhension du règlement, le lexique a été complété avec de nouvelles notions (lucarne, dispositif à claire-voie, serre de plein champ et ligne d'implantation) voire modifié, notamment sur la notion des rez-de chaussées actifs.
e. Les annexes du règlement ont été complétées par le cahier des prescriptions d'usage du port du Loiron et par la liste complète des éléments ponctuels, linéaires et surfaciques identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le règlement graphique :

Le document 5.2.1 :
Les observations des particuliers ont principalement porté sur des modifications de zonage pour : soit rendre constructible un secteur A ou N, soit revenir sur le projet arrêté qui a déclassé une ancienne zone U, soit revenir sur un système de mitage agricole en zone A et N pour les maisons d'habitations. Certaines observations ont également porté sur la protection du patrimoine, soit dans le but de renforcer cette protection via de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) ou Espaces Verts Protégés (EVP), ou une identification au titre de l'article

L. 151-19 du Code de l'urbanisme, soit au contraire afin de modifier un EBC ou un EVP ou de réduire un secteur de fonds de jardin classé en Nf.

Dans la mesure où le scenario de développement défini par le PADD a pour objet de limiter le développement et la consommation d'espace agricole, aucune demande n'a été accordée. Seules deux zones Nf ont été réduites à la demande d'habitants à Vérines, Marsilly et Sainte-Soulle dans des proportions très réduites. Concernant les EBC, des ajustements ont été apportés quand ils étaient justifiés, ce qui n'était pas le cas de l'EBC de Belle-Croix à Dompierre-sur-Mer. Il a été conservé conformément aux recommandations de la commission d'enquête.
Les communes ont fait peu de remarques relatives aux zonages et ces remarques ont conduit à supprimer des zones à urbaniser ou à déclasser des zones 1AU pour du 2AU, en raison de l'insuffisance des réseaux (Périgny, Vérines). Une seule zone UD a été agrandie à Dompierre-sur-Mer.
Les PPA se sont particulièrement exprimées sur la consommation d'espace et le lien entre urbanisation et capacités des stations d'épuration. C'est la raison pour laquelle, au regard des besoins estimés en termes de développement économique et des projets de réseaux routiers ou ferrés à créer, 38 hectares de zones 2AUX ont été supprimés et reclassés en zone A dans les communes de Sainte-Soulle et d'Aytré. C'est aussi la raison pour laquelle les secteurs d'urbanisation en extension de la tache urbaine dans les communes de La Jarrie et Croix Chapeau ont été reclassées en zone 2AU dans l'attente de travaux visant à retrouver une capacité épuratoire adaptée dans l'Est de l'agglomération. Les communes de Vérines et de Bourgneuf ont demandé la réduction de zones Nf ou de périmètres d'EVP qui ont été modifiés dans le règlement graphique.
Des mouvements d'EBC en commune littorale demandés par les communes dans leurs avis ont été soumis à l'avis de la CDNPS le 11 octobre et ont tous reçu un avis favorable, ils ont été reportés au document graphique. Seul un point n'a pas été validé et n'a pas été reporté.
Enfin les Communes ont demandé des ajustements ou de nouveaux emplacements réservés et ceux-ci ont été reportés au document graphique : Saint-Rogatien, Lagord, L'Houmeau, Clavette et La Jarrie.
Tous les ajustements de périmètre d'OAP demandés par les Communes ont été reportés au document graphique.

Suite à une remarque du Conseil Départemental, un secteur situé en 2AU à Dompierre-sur-Mer a été reclassé en A et un secteur a été classé en 2AU en compensation rue des Vergers. Certains emplacements réservés ont été ajoutés ou modifiés à sa demande.
Le diagnostic du PLUI a montré le besoin de restituer les capacités perdues en termes de lits d'hôtellerie de plein air, suite aux destructions par la tempête Xynthia. Pour autant, suite à la demande de la commune de Dompierre-sur-mer, le projet de camping classé en 2AUC a été abandonné et le camping des Minimes à La Rochelle est maintenu en zone UC en raison de l'abandon de l'OAP spatialisée. L'aire naturelle de camping de Dompierre-sur-mer fait l'objet d'un léger agrandissement.
Suite à des demandes d'institutionnels et de la Chambre d'agriculture, les EBC ont fait l'objet de réductions sous les lignes hautes tensions ou sur quelques linéaires de haies pour permettre des accès aux parcelles agricoles.
Suite au décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage les aires de grand passage ont toutes deux été portées à un peu plus de 4 ha chacune.
Suite à la demande du gestionnaire du golf de La Jarne, celui-ci a fait l'objet d'un agrandissement de 3 ha. Des mesures de protection de type EVP relatifs à des habitats protégés présents dans le périmètre du golf y ont été ajoutées suite à la recommandation de la MRAe.
Suite à la demande de la Chambre d'agriculture, deux secteurs A en relation avec la zone Ap ont été modifiés à Puilboreau et Clavette. Une zone A a été agrandie au détriment d'une zone N à Saint-Xandre en raison de projets identifiés. Certains bâtiments agricoles classés en U ont été reclassés en A à la demande des exploitants. Enfin une zone 2AU située dans un périmètre de réciprocité avec une exploitation agricole a été réduite à Montroy et à La Jarrie à la demande de l'exploitant.
Une modification du zonage N a été effectuée à la demande du Port atlantique dans son périmètre administratif.
A la demande de la commune de Saint-Rogatien, qui a demandé l'identification d'un « espace commercial de périphérie de proximité » , une zone UXc a été délimitée sur le plan.

Suite à l'avis de la MRAe en lien avec les lignes hautes tensions présentes à proximité d'un secteur d'OAP à Saint-Xandre, le zonage a été adapté et classé en N. L'OAP spatialisée a été adaptée en conséquence.

Le document 5.2.2 : les servitudes de mixité fonctionnelle ont été modifiées suite aux demandes d'évolution des périmètres exprimées par les communes dans leurs avis. Il s'agit de La Rochelle, Saint-Rogatien et La Jarne. Des erreurs matérielles ont été corrigées également (incohérence entre zonage réglementaire et périmètre de mixité).

Le document 5.2.3 : suite aux demandes de réduire les places visiteurs exprimées lors de l'enquête publique, il a été décidé de créer une zone 2bis dans laquelle les places visiteurs seraient réduites à 0.1 %. Cette zone a donc été ajoutée au plan. Une modification de la zone 2 a été opérée sur le territoire de Perigny à la demande de la commune.

8. Les annexes

Quelques communes ont dans leurs avis exprimés des demandes quant aux servitudes d'utilité publique (SUP), ne retrouvant pas dans les plans des éléments dont elles disposaient dans leur PLU. Le PLUI soumis à approbation ne comprend que les SUP dont la référence et la source ont été communiquées par les services de l'Etat. Aussi, certaines servitudes n'ont pas été reportées faute d'information. Toutefois, certaines erreurs matérielles ou oublis ont été rectifiés et des SUP ont été ajoutées sur le document graphique. Des institutionnels comme RTE ont demandé à ce que soit ajouté leur réseau, ce qui a été fait. Les servitudes suivantes ont ainsi été ajoutées aux documents graphiques :

- les servitudes de passage piéton sur le littoral (EL9),
- les abords des monuments historiques (AC1),
- les servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2),
- les réserves naturelles nationales (AC3),
- les sites patrimoniaux remarquables (AC4),
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4),

- les périmètres de servitude autour des canalisations de transport de gaz (I3),
- les servitudes relatives aux constructions et exploitations de canalisations de transport de produits chimiques (I5),
- les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5),
- les périmètres des plans de prévention des risques technologiques (PM3),
- les périmètres des plans de préventions des risques littoraux (PPRL).

Plusieurs servitudes d'utilité publique ont vu le jour après l'arrêt du PLUI en janvier 2019, aussi plusieurs servitudes ont été ajoutées aux annexes, il s'agit de tous les PPRL approuvés en 2019 :

- le PPRL de Châtelaillon-Plage approuvé par arrêté Préfectoral du 1er avril 2019,
- le PPRL de La Rochelle approuvé par arrêté préfectoral du 26 févier 2019 et modifié par arrêté du 4 octobre 2019,
- le PPRL de Saint-Vivien approuvé par arrêté Préfectoral du 22 juillet 2019,
- le PPRL de Salles-sur-mer approuvé par arrêté Préfectoral du 22 juillet 2019,
- le PPRL d'Yves approuvé par arrêté Préfectoral du 22 juillet 2019.

Les annexes du PLUI sont également complétées par les plans du zonage pluvial approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019.

En ce qui concerne les annexes informatives, suite à la demande du Département, les zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été ajoutées. Pour une meilleure information du public, les zones de présomption de prescriptions archéologiques ont également été ajoutées.

En conclusion, les modifications apportées au PLUI prêt à être approuvé sont des modifications ponctuelles, elles sont toutes compatibles avec les documents de portée supérieure et notamment le Schéma de COhérence territoriale de l'Agglomération de La Rochelle (SCOt) et le programme local de l'habitat (PLH). Elles sont toutes de nature à renforcer la portée des objectifs poursuivis par l'Agglomération de La Rochelle déclinés par les orientations du PADD qui restent inchangées. Toutes ces modifications, sur le fond, sont justifiées au regard des objectifs poursuivis par le PADD et sont d'intérêt général et intercommunal. Toutes s'appuient sur les avis des PPA et des communes après l'arrêt du projet et les observations du public effectuées lors de l'enquête publique appuyées par la commission d'enquête dans son avis.
Elles sont également justifiées, d'un point de vue formel, par un souci de meilleure ergonomie, de plus grande clarté et de compréhension des objectifs poursuivis au service d'un développement sobre et harmonieux de notre territoire. Dès lors, les modifications apportées ne modifient pas l'économie générale du plan.

Le dossier complet du PLUI prêt à être approuvé est constitué des documents suivants :

0 - Sommaire général

TOME 01 - Rapport de présentation
1.0 - Résumé non technique
1.1 - Diagnostic
1.2 - Bilan de consommation des espaces - Analyse des capacités de densification
1.3 - Etat initial de l'environnement
1.3 - Etat initial de l'environnement - Annexes
1.4 - Justification des choix
1.5 - Rapport environnemental
1.6 - Inventaire des capacités de stationnement
1.7 - Bilan du Plan de Déplacements Urbains
1.8 - Annexe - Synthèse du Schéma Directeur Multimodal de Voirie

TOME 02 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
2 - PADD

20 12 19
PREF 17

TOME 03 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
3.1 - OAP thématiques
3.1.1 - OAP Mobilité
3.1.2 - OAP Paysage et Trame verte et bleue
3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
3.1.5 - OAP Mixité fonctionnelle
3.1.6 - OAP Activités
3.2 - OAP spatialisées
3.2.1 - OAP Habitat - Partie 1
3.2.1 - OAP Habitat - Partie 2
3.2.2 - OAP Economie
3.2.3 - OAP Naturel

TOME 04 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA)
4 - POA

TOME 05 - Règlement
5.1 - Règlement écrit
5.1 - Règlement écrit
5.1 - Règlement écrit - Annexes
5.2 - Règlement graphique
5.2.0 - Plan de repérage - 2000 - 5000
5.2.1 - Plans de zonage - 2000
5.2.2 - Plans de mixité fonctionnelle et sociale - 5000
5.2.3 - Plans de zonage stationnement - 5000
5.2.4 - Secteurs à plan masse

TOME 06 - Annexes informatives
6.1 - Annexes informatives R.151-52
6.1.1 - Plans des annexes informatives R.151-52 - 5000
6.1.2 et 6.1.3 - Liste des annexes - Notices explicatives
6.2 - Annexes informatives R151-53
6.2.1 - Plans des annexes informatives R.151-53 - 5000
6.2.2 à 6.2.7 - Liste des annexes - Notices explicatives - PPRL anticipé - Cartes aléas risques littoraux- RLP - Secteur d'information sur les sols
6.3 - Annexes sanitaires
6.3.1 - Plans du schéma des réseaux d'eau potable - 5000
6.3.2 - Plans du zonage pluvial - 5000
6.3.3 - Plans du schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées - 5000
6.3.4 - Plans du schéma des réseaux d'assainissement des eaux pluviales - 5000
6.3.5 à 6.3.8 - Notices explicatives réseaux eaux usées, assainissement eaux pluviales, réseaux eau potable, Schéma d'élimination des déchets
6.4 - Annexes accessibilité
6.4.1 - Notice accessibilité
6.4.2 - Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE)

TOME 07 - Servitudes d'utilité publiques (SUP)
7.1.1 - Plans des servitudes d'utilité publique - 5000
7.1.2 - Liste des SUP par commune
7.1.3 - Notices explicatives concernant les SUP
7.1.3 - Notices explicatives concernant les SUP - Partie 1
7.1.3 - Notices explicatives concernant les SUP - Partie 2
7.1.3 - Notices explicatives concernant les SUP - Partie 3
7.1.3 - Notices explicatives concernant les SUP - Partie 4
7.1.4 - ZPPAUP La Rochelle
7.1.5 - PPRL
7.1.5 - PPRL Châtelaillon-Plage

7.1.5 - PPRL La Rochelle
7.1.5 - PPRL Saint - Vivien
7.1.5 - PPRL Salles - sur - Mer
7.1.5 - PPRL Yves

TOME 08 - Pièces administratives
8 - Pièces administratives

Aussi,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu les articles L153-15 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme,

Vu les POS et PLU actuellement en vigueur sur le territoire de la CdA,

Vu le PDU de la CdA adopté le 29 novembre 2012,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Vu la délibération du 24 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLUI et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 18 décembre 2014 arrêtant les modalités de collaboration entre la CdA et les 28 communes,

Vu la délibération du 13 octobre 2016 portant compte-rendu des débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du 24 janvier 2019 arrêtant le PLUI valant PDU et tirant le bilan de la concertation,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes membres de la CdA prises entre le 19 mars 2019 et le 20 mai 2019 portant avis sur le projet de PLUI arrêté et le tableau annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu l'avis défavorable du Conseil municipal d'Esnandes rendu le 10 avril 2019,

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 15 mai 2019 et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont cet avis a été pris en compte,

Vu la délibération du 23 mai 2019 arrêtant une nouvelle fois le projet de PLUI tenant lieu de PDU à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés et donnant un avis favorable aux propositions de modifications de périmètres délimités des abords de monuments historiques des communes d'Esnandes, Lagord, Salles-sur-Mer et Saint-Rogatien,

Vu l'arrêté en date du 24 mai 2019 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet du PLUi valant PDU, sur le schéma d'assainissement du réseau des eaux pluviales de la CdA et sur les périmètres délimites des abords (PDA) des monuments historiques des communes d'Esnandes, Lagord, Saint-Rogatien et Salles-sur-Mer,

Vu les observations du public émises lors l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 juin 2019 au 26 juillet 2019, 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,

Vu la Conférence intercommunale des aires de la CdA qui s'est déroulée le 11 octobre 2019 au cours de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

Considérant que l'économie générale du projet de PLUI tenant lieu de PDU 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,

Vu le projet de PLUI valant PDU annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis émis par les Communes,
- Annexe 2 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis des personnes publiques associées,
- Annexe 3 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux recommandations de la MRAE,
- Annexe 4 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux observations du public durant l'enquête publique,
- Annexe 5 : dossier du PLUI.

Après délibération, Conseil communautaire décide :

- D' approuver le projet de PLUI tenant lieu de PDU tel qu'annexé à la présente délibération sur la base du projet présenté à l'enquête publique, assorti des modifications présentées ci-dessus et dans les annexes 1, 2, 3 et 4.

Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Alain DRAPEAU et M. Vincent COPPOLANI ne prennent pas part au vote.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 59
Nombre de membres ayant donné procuration : 16
Nombre de votants : 75
Abstentions : 10 (M. JOUBERT, M. MALBOSC, Mme JAUMOUILLIE, Mme ROUSSEL, Mme EL IDRISSI, Mme AOUACH-BAVEREL, Mme FRIOU, M. CHEKROUN, Mme DESIR et M. MORISSE)
Suffrages exprimés : 65
Votes pour : 62
Votes contre : 3 (M. MAUVILLY, Mme LAFFARGUE et M. GESLIN)

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
Le Vice-Président

Antoine GRAU



En vertu de l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, 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 communes membres. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et accomplissement des mesures de publicité précitées.

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Le projet de PLUI, une fois approuvé par le Conseil communautaire sera mis à disposition du public au siège de la CdA. Ce document sera également consultable sur le site internet de la CdA.

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Date de convocation :13/12/2019
Date de publication :27/12/2019

Séance du 19 DECEMBRE 2019 à Vaucanson (PERIGNY)

N° 15
Titre / ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION

Sous la présidence de, Monsieur Jean-François FOUNTAINE (Président),

Membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LEONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, M. Guy DENIER, M. David CARON et M. Michel SABATIER Vice-présidents ;

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. David BAUDON, M. Eric PERRIN, Mme Catherine LÉONIDAS, autres membres du Bureau communautaire.

M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Patrick BOUFFET, M. Yannick CADET, M. Michel CARMONA, Mme Sally CHADJAA, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Mireille CURUTCHET, Mme Nadège DESIR, Mme Patricia DOUMERET, Mme Samira EL IDRISSI, Mme Patricia FRIOU, Mme Sophorn GARGOULLAUD, Mme Magali GERMAIN, Mme Bérangère GILLE, M. Arnaud JAULIN, M. Patrice JOUBERT, M. Jonathan KUHN, Mme Véronique LAFFARGUE, Mme Line LAFOUGERE, M. Pierre LE HENAFF, Mme Catherine LE METAYER, Mme Isabelle LEGENDRE, M. Jacques LEGET, M. Pierre MALBOSC, M. Jean-Claude MORISSE, M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Géraldine SAGOT (suppléante de M. Vincent DEMESTER), M. Yves SEIGNEURIN, Mme Catherine SEVALLE, M. Jean-Marc SOUBESTE, Nicole THOREAU, et M. Paul-Roland VINCENT, conseillers.

Membres absents excusés : Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, Vice-présidente ;
M. Alain DRAPEAU, M. Dominique GENSAC procuration à M. Christian PEREZ, M. Yann HÉLARY procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Philippe PLEZ procuration à Mme FLEURET-PAGNOUX, autres membres du Bureau communautaire ;

Mme Séverine AOUACH-BAVEREL procuration à Mme Samira EL IDRISSI, Mme Brigitte BAUDRY, Mme Sylvie DUBOIS procuration à M. Henri LAMBERT, M. Philippe DURIEUX procuration à M. Jacques PIERARD, M. Didier GESLIN procuration à M. Hervé PINEAU, M. Christian GUEHO procuration à M. Michel ROBIN, M. Dominique HEBERT, M. Brahim JLALJI, Mme Anne-Laure JAUMOUILLIE procuration à M. Patrice JOUBERT, M. Jean-Michel MAUVILLY procuration à Véronique LAFFARGUE, M. Pierre ROBIN procuration à Mme Séverine LACOSTE, Mme Mathilde ROUSSEL procuration à M. Yves SEIGNEURIN, Mme Salomée RUEL, M. Alain TUILLIERE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Mme Chantal VETTER procuration à M. Michel SABATIER, Mme Anna-Maria SPANO procuration à M. Antoine GRAU, M. Stéphane VILLAIN procuration à M. Jean-Louis LEONARD, conseillers.

Secrétaire de séance : Christian GRIMPRET

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE D'ANGOULINS	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
OAP thématique "Activité" - Fiche 19 : surligner la zone les Cadelis			X	Le lotissement des Cadélis ne fait pas partie du parc commercial. Il est classé en UX et non Uxc. La fiche 19 a été modifiée en ce sens.
OAP spatialisées Habitat :				
- OAP Les grandes maisons : insérer la mention d'un phasage de l'opération	X			La notion d'opération d'ensemble a été supprimée pour faciliter la mise en œuvre de l'opération.
- OAP Les cinq quartiers : modifier le titre en précisant 150 à 200 logements (et non 200)	X			Apporter plus de souplesse, compatible avec le PADD.
- OAP Le parc : nuancer le libellé et le dessin de l'OAP afin de réaffirmer et de valoriser les principes directeurs de l'organisation de la forme urbaine sans en figer la ligne de façon trop précise ; insérer la mention d'un phasage de l'opération	X			L'OAP a été modifiée dans ce sens (voir remarque 306).
OAP spatialisée Economie Nord du Bourg - Carrefour : lire RD 137 et non RN 137 ; photographie p. 4 vue depuis l'avenue Edmond Grasset (et non Pasteur) ; insérer la liaison viaire entre le lotissement le Parc et la voie privée de Carrefour ; mettre en cohérence l'espace boisé à créer avec le projet à court terme d'accueil d'une activité tertiaire	X			adaptations mineures
Règlement écrit :				
Dispositions communes à toute zone : 1/ Gestion des risques, érosion, submersion et risques technologiques				
- manque la mention Porter à connaissance du 6 juillet 2018 et du 9 novembre 2018 relatif au PPRL	X			Information manquante donc élement ajouté.
- ajouter la mention "dans les périmètres de submersion, la hauteur maximale de la construction sera calculée à partir de la cote de plancher (court terme ou long terme) imposée par l'application du PPRL ou du PAC, et non pas par rapport au niveau du terrain naturel"		X		La demande a été prise en compte d'une autre façon : intégration dans le règlement écrit d'une dérogation dans les zones submersibles permettant un dépassement de la hauteur maximale autorisée en cas de contraintes techniques pour la réalisation d'une extension en Rdc.
- manque la mention de la reconstruction après sinistre : article L.111-15 code de l'urbanisme mal cité	X			Information manquante donc élement ajouté.

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE D'ANCOULINS	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
6/ Aspect extérieur des constructions :				
- souhait que soit fait un renvoi aux annexes du règlement pour les Chartes Architecturales	X			Information manquante donc élement ajouté
- ajouter la définition de lucarne dans le lexique	X			Information manquante donc élement ajouté
9/ Conditions d'accès au terrain d'assiette dans la construction : il est souhaitable que dans les secteurs U de la commune, les chemins d'accès et/ou servitude de passage desservant au moin un logement, aient une largeur minimale de 3 mètres	X			Cette règle qui existait pour les secteurs UL2, UM3 et UV4 à Châtelaillon-Plage a été élargie à l'ensemble des zones UD, UL et UV pour une assurer une cohérence d'ensemble au sein de la CDA.
Zones urbaines :				
- UD : insérer la mention inscrite dans le PLU actuel qui prescrit un recul de 10 m de toute construction par rapport au DPM	X			Information manquante donc élement ajouté
- UD : rajouter la mention du recul des ouvertures à minimum 3m			X	Cette demande n'a pas été validée au niveau intercommunal
- UPp : manque la mention de report au cahier communal des prescriptions d'usage et d'architecture des cabanes du Port du Loiron	X			Information manquante donc élement ajouté.
Zones naturelles :				
- Np : préciser la possibilité de créer des piscines			X	En Np (espace protégé et proche du rivage), la loi ELAN autorise seulement les aménagements légers et la piscine n'en fait pas partie.
- Ns : demande de passer la hauteur de 5m à 6m	X			demande justifiée
Les annexes :				
- Elément du patrimoine : lister l'intégralité des éléments de patrimoine répertoriés sur les documents graphiques de zonage	X			Information manquante donc élements ajoutés
- modifier l'emprise de l'ERMS 02 pour une mise en cohérence avec l'assouplissement demandé à l'OAP spatialisée Le Parc	X			compatible avec le PADD, voir remarque 306
- Insérer le cahier communal des prescriptions d'usage et d'architecture des cabanes du Port du Loiron	X			Information manquante donc élement ajouté
Règlement graphique :				
- ER01 : prévoir l'élargissement de l'emplacement réservé sur toute la longueur de la voie et des deux côtés en vue de l'élargissement de voirie et de la création d'une piste cyclable ; prévoir la modification de l'EBC associée à la réalisation de cet emplacement réservé	X			adaptation mineure et validation de la modification de l'EBC par la commission des sites
- Demande à reclasser les zones UD2 et UD3	X			demande justifiée
- Zonage Np à ajuster sur le littoral	X			demande justifiée

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE D'ANGOULINS	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Les SUP :				
- Mettre en adéquation les plans de servitudes avec la liste	X			adaptation mineure
- Manque la servitude I4 - canalisation électrique (liste)	X			Information manquante donc élement ajouté
Prescriptions particulières : Ajouter :				
- Zones d'archéologie préventive 25 novembre 2004, modifié le 21 mars 2005 (Voir plan Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie)	X			Information manquante donc élement ajouté.
- ZNIEFF de type I n°390 dite de la Pointe du Chay + ZNIEFF de type I n°393 dite de Saint-Jean-des-Sables + ZNIEFF de type I n°854 dite du Marais de Salles-sur-Mer + ZNIEFF de type II n°588 dite du Marais de Rochefort			X	
- ZPS 4 mai 2007 ZPS FR5410013 dite de l'Anse de Fouras, Baie d'Yves, Marais de Rochefort			X	Ces éléments ne font pas partie de la liste des élements à annexer au PLUI (cf. article R.151-52 et R. 151-53 du code de l'urbanisme).
- Proposition de Site d'Intérêt Communautaire : mars 1999 PSIC FR5400469 dite des Pertuis charentais + avril 2002 FR5400429 dite des Marais de Rochefort			X	
- Bâtiments agricoles pouvant générer des distances d'éloignement Code Rural (art L111-3) voir plan DDTM servitudes pour l'entreiten des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement Code Rural (art L152-7)			X	
- Canaux de marais : associations syndicales des marais Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles Code rural (art 152-22) Canaux de marais Associations syndicales des marais			X	

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE D'AYTRE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Zonage Np proposé rue de Roux inapproprié			X	La loi littoral s'impose et nécessite de definit un zonage indiquant les espaces proches du rivages (Np).
OAP spatialisée AT 01 la Courbe : périmètre à mettre en cohérence avec l'emplacement réservé de mixité sociale correspondant	X			adaptation mineure
OAP spatialisée : assouplir l'obligation de satisfaire totalement aux modèles d'implantation notamment en ce qui concerne les failles au voisinage d'infrastructures ou d'activités possibles sources de nuisances	X			la référence à certains modèles d'implantation a été supprimée dans l'OAP pour autoriser tous les modèles d'implantation permis par cette zone.
Réinsérer dans les OAP spatialisées où elles ont été parfois omises, les préconisations du PLH relatives à la taille des logements en limitant la part des petits logements à 40% maximum du nombre de logements de l'opération		X		Cette phrase n'est pas reportée dans l'OAP 06 de Goulbenèze car elle est déjà comprise dans un secteur de programmation comportant une proportion de logements d'une taille minimale.
Créer un secteur UXe spécifique à la zone des Cottes Mailles	X			Vu la configuration de la zone et des projets d'évolution souhaités par la Mairie, créer un secteur spécifique est judicieux et compatible avec le PADD pour la prise en compte des risques de nuisances.
Enlever la notion de "minéral" dans le paragraphe qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère	X			adaptation mineure
Pointe Lisiack : enlever la notion de "minéral" dans le parti général d'aménagement	X			adaptation mineure
Modalités de réalisation des stationnements résidentiels couverts et/ou en rez-de-chaussée			X	La rédaction du PLUI a pour objectif une meilleure qualité des projets d'urbanisme et dela qualité des rez de chaussée, la demande n'est pas compatible avec cet objectif
Mise en cohérence des niveaux de référence pour la hauteur des constructions du PPRL et du PLUi		X		La demande a été prise en compte d'une autre façon : intégration dans le règlement écrit d'une dérogation dans les zones submersibles permettant un dépassement de la hauteur maximale autorisée en cas de contraintes techniques pour la réalisation d'une extension en Rdc.

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE BOURGNEUF	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
déplore la non prise en compte de l'instauration d'une OAP spatialisée (ou thématique) pour la construction d'habitation à énergie neutre ou positive			X	Cette demande n'a pas été prise en compte, nécessitant des études complémentaires pour définir des performances énergétiques à inscrire dans cette OAP, en outre une OAP thematique ne peut s'appliquer que dans une commune. Ce sujet est donc reporté à une étude et des evolutions à apporter au PLUI à moyen terme.

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Diagnostic 1.1 : p. 131 il convient de modifier la rédaction car l'école des boucholeurs est fermée depuis plusieurs années			X	Le texte rédigé ne fait pas référence à l'école des Boucholeurs
OAP paysage :				
p. 25 Colline d'Angoute : la représentation d'un espace vert est à corriger	X			adaptation mineure
p. 105 Le Château d'eau va être détruit cet été, le permis de démolir est délivré	X			adaptation mineure
OAP Patrimoine bâti :				
- Il est nécessaire de préciser un renvoi en début d'OAP vers les chartes architecturales	X			adaptation mineure
- p. 54 Pour Châtelaillon l'exemple de la photo bois naturel est à supprimer	X			adaptation mineure
- p. 55 pour les clôtures il convient de retenir une hauteur de muret de 0,60m et de supprimer celle de 0,40m. Il y a également nécessité de supprimer les "lames horizontales"	X			adaptation mineure
Lexique :				
- p. 44 la communes souhaite que la largeur de l'accès imposée s'applique aux espaces non bâtis et non aux portes de garage	X			Pour faire cette distinction, le règlement parle de "chemin d'accès" et plus uniquement "d'accès." Il a été fait le choix de spécifier la définition de lexique en ce sens, et de réduire à une hauteur de 0,20 m (au lieu de 0,60 m comme proposé) pour être conforme à la définition "d'emprise au sol hydraulique" du PPRL.
- p. 53 dans la définition de l'emprise au sol, les terrasses sont exclues mais aucune distinction n'est faite entre les terrasses au sol et les terrasses en étage. Il convient donc de préciser que "seules les terrasses au sol de moins de 0,60m de hauteur ne créent pas d'emprise au sol"		X		
Dispositions communes zone U et AU : p. 37 pour la partie mixité fonctionnelle, l'obligation de réaliser un accès différencié aux étages dans le cas d'une opération de restructuration d'un immeuble existant, d'agrandissement de surface de vente, ou de fusion de cellules commerciales sera difficile à tenir : il convient de l'assouplir en écrivant "un accès différencié aux étages serait souhaitable"	X			Afin de ne pas contraindre certains projets selon la configuration des lieux (en centre urbain dense notamment), la règle a été assouplie.
Modification emplacement réservé : les Tennis : sortir le terrrain non submersible	X			adaptation mineure
Création d'un emplacement réservé : 2 emplacements doivent être créés : Fort Saint Jean et Parking de la gare (avenue des 4 sergents)	X			adaptation mineure
Servitudes d'utilité publiques : Il est nécessaire d'ajouter le PPRN de Châtelaillon-Plage approuvé le 1er avril 2019.	X			evolution obligatoire pour intégrer une SUP

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Réserves :				
Dispositions communes : p. 18-7 les dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état d'éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique, en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme imposent dans sa partie 1, pour les ruisseaux, les canaux et les fossés non cadastrés dont la largeur est inférieure à 8 m : - Un recul de toute construction de 7 m en zone A et N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé, - Un recul de 5 m en zone U et AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé. Afin de garantir le libre écoulement des eaux, la commune souhaite que le recul soit calculé à partir du haut de la berge et non à partir du milieu du fossé.	X			les reculs ont été adaptés, cette demande étant compatibles avec les objectifs du PADD en termes de gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas de figure, le recul des constructions est de 4 m minimum calculé depuis la berge afin de permettre le passage des engins d'entretien.
Règlement zone UL : p. 143 pour les implantations de constructions en zone UL2, il est précisé que "Lorsque la limite séparative correspond à un réseau hydrographique existant qui nécessite le libre écoulement des eaux et l'entretien d'ouvrages, toute construction doit être implantée à une distance au moins égales à 10m mesurés depuis l'axe des cours d'eau et fossé. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales". Il convient de préciser dans le PLUi la définition du réseau hydrographique et de mettre en cohérence cette règle avec l'article 7 (p. 18) des dispositions communes pour des raisons identiques à celle évoquée à la réserve précédente.		X		Cette règle a été supprimée comme dans les autres zones urbaines mixtes. Il s'agit d'une erreur matérielle oubliée au moment de l'arrêt du document.
Règlement : Le PLU actuel précisait une cote minimum de plancher de 3,50m NGF pour toute construction créant de la surface de plancher hors zones submersibles. Cette obligation n'ayant pas été reprise dans le PPRN, il convient par mesure de précaution et surtout afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, d'inscrire au PLUi cette cote minimum de plancher de 3,50m NGF.			X	Le PPRL de Châtelaillon-Plage a été approuvé en avril 2019 avec des études de modélisation de la submersion. La cote de 3,50 m n'a donc plus de raison d'être. La partie justification des choix (pièce 1.4) a été complétée en ce sens.
Déchets ménagers : p. 36 il est noté que "... tout bâtiment d'activité professionnelle doit disposer d'un local pour le stockage des déchets". Il convient de préciser la définition de bâtiment d'activité professionnelle, en reprenant la terminologie des destinations (équipements d'intérêt collectif et service public ; autres activités des secteurs secondaire et tertiaire) ainsi que des sous destinations (restauration, commerce de gros ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma) et ainsi exclure l'artisanat, le commerce de détail et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.		X		Les exigences pour le stockage des déchets dans les bâtiments d'activité ont été assouplies pour ne plus exiger un local dédié + l'aire de présentation des déchets n'est plus obligatoire mais recommandée en fonction de la disposition parcellaire.

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Annexes sanitaires 6.3.6 : Notice explicative concernant les réseaux d'assainissement des eaux pluviales. La présentation du document en cette forme, même s'il stipule que l'assainissement pluvial secondaire est de la compétence des communes, oblige à respecter les préconisations et le cahier technique de la CDA notamment : - p. 3 "Ce document constitue donc la base du futur zonage d'assainissement pluvial à l'échelle communautaire, dont les prescriptions seront reportées au PLUi" - p. 8 "Dans tous les cas, la délivrance des permis de construire / d'aménager est soumise au respect des prescriptions du présent document et des prescriptions types de la CDA fournies en annexe 3 - p. 41 du cahier des prescriptions techniques : "L'objet du présent document est de définir les prescriptions techniques relatives prescriptions aux ouvrages pluviaux du domaine public ou des espaces suceptibles d'être rétrocédés au domaine public" Ces dispositions sont reprises dans les dispositions communes du règlement p. 32. Les communes n'ayant pas délibéré sur ce document technique, il ne peut être annexé au PLUi sous cette forme.	X			Remplacement du terme "prescriptions" par "dispositions"

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE CLAVETTE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
La commune souhaiterait que concernant l'OAP-CL-02, soit supprimée la flèche sur l'ouverture du Chemin du Chapitre, la commune ne souhaitant aucun accès direct par ce chemin, ainsi que soit supprimé le front bâti	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait concernant l'OAP-CL-03, soit rajouté au dessin de l'OAP l'objectif de se raccorder à une future piste cyclable avec réserve de voie piétonne, une intention de voierie apparaissant bien dans l'OAP même du Petit Rabeau	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que, pour les parcelles situées dans les 100m des lignes à moyennes et hautes tensions, toutes nouvelles construction et extensions à usage d'habitation soient exclues. Pourront être acceptées piscine, préau, car-port et autres aménagements non-clos. Les vérandas seront aussi acceptées (entièrement transparentes) dans la limite de 20m²		X		Accepté pour toutes les constructions non clauses. Pour des mesures de précaution, les vérandas ne sont pas autorisées car pourrait evoluer vers du logement.
La commune souhaiterait que soit supprimée la zone de constructibilité à l'intersection du Chemin de la Laiterie et du Chemin du Chapitre, à proximité des lignes HT.	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que, dans le hameau de Pommerou, situé en zone UD3, soit interdit le modèle de maison "pignon sur rue", afin de conserver un retrait de 6 à 7 m par rapport à la voie communale.	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que, concernant la parcelle n°AB0001, le zonage UD3 soit conservé ainsi que l'espace boisé classé. Toutefois la commune souhaite que soit affiné le dessin de l'EBC au niveau du perron pour la possibilité de construction d'une future terrasse, ainsi que le déclassement du reste de la zone UD3 au profit de la zone UV3	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
En ce qui concerne les EVP sur les parcelles n° AB0010, 0012, 0013 et 0019 il est demandé à la CDA d'affiner sa protection en se calant sur les arbres existants et non pas sur toute la surface des parcelles.	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que la zone 1AUV derrière l'école (cl-er-04) soit réduit pour une largeur de 3,5 m au lieu de 7m, la zone sur la parcelle donnant sur le chemin de la cave. Il est demandé d'adapter le périmètre de l'OAP au chemin piétonnier de 3,5m.	X			demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que la zone réservée au niveau de la Chêneraie (cl-er-04) soit agrandie et conservée dans sa globalité, comme cela était le cas dans le PLU actuel de Clavette.	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que soient rajoutés certains arbres protégés au titre de l'article L151-23 code de l'urbanisme : - Chemin de la cave : arbres le long de la rue 46.140013,-1.024668 a 46.139500,-1.025526 - Plaine de la chênaie : bosquet d'arbres 46.142796,-1.019085 "chêne et fruitier" - Chêne vert : rue du Goyau 46.136531,-1.030043 - Bosquet d'arbres 46.143055,-1.052280	X X X X X			Demande compatible avec les objectifs du PADD Demande compatible avec les objectifs du PADD Demande compatible avec les objectifs du PADD Demande compatible avec les objectifs du PADD Demande compatible avec les objectifs du PADD

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE CLAVETTE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
- Chêne vert 46.143412,-1.052700	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
- Chêne vert 46.358,-1.052230	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
- Fief nouveau tilleul au rond-point 46.141163,-1.024216	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
- Chêne au terrain multisport 46.140540,-1.021624	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
La commune souhaiterait que la haie située 46.136850,-1.018329 répertoriée en "EBC linéaire" soit modifiée en "haie protégée"			X	Cette haie est protégée en Espace Boisé Classé car elle appartient à la Trame Verte et Bleue majeure (corridor boisé). Tout le réseau de haies de la TVB majeure est protégé par un classement EBC à l'échelle de l'Agglomération.
La commune souhaiterait que soit précisée la signification des zones en orange dans la rubrique "protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 code de l'urbanisme" sous l'appellation "autres" dans la légende des plans de zonage graphique et que cet élément de légende soit rendu explicite.	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE CROIX-CHAPEAU	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
La commune souhaiterait introduire un phasage en deux temps pour la zone 1 AUV avec une partie en 2 AUV			X	La zone 1AUv bascule entièrement en zone 2AU (cf. Avis DDTM et MRAE).
La commune souhaiterait corriger le relevé des éléments protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme et indiquer le puits à conserver au lieu d'un l'arbre protégé au lieu-dit « La Garde aux Valets ».	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD.

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Plan 2E05 :				
- conserver la parcelle BE en zonage UD2		X		Compensation à la suppression de la zone 2AU sur périmètre AFAF
- préserver le secteur A autour du bâtiment agricole parcelle BE 0066	X			Demande compatible avec les objectifs du PADD
- conserver en zone UD2 la parcelle BE 0256		X		Compensation à la suppression de la zone 2AU sur périmètre AFAF
Plan 2E06 :				
- supprimer l'OAP numéro 1			X	Pas compatible avec le PADD
- conserver le zonage existant UL2 sur la parcelle BL 0134	X			Pas compatible avec le PADD
Plan 2F06 :				
- supprimer la zone 2AUC sur la parcelle BD 0029	X			Demande du département, périmètre d'AFAF
- création et extension du zonage Ap afin de garantir la continuité du corridor			X	Pas de corridor à ce niveau
- corriger le zonage Ag en Nf sur les parcelles BA 0036, BA 0423, BA 0027, BA 0026, BA 0025, BA 0452, BA 0453, BA 0471, BA 0470 et BA 0015	X			Pas de pertinence à modifier le zonage, pas de projet connu
Plan 2F07 :				
- agrandir la zone UD3 aux parcelles ZS 0082, ZS 0060, ZS 0061 et ZS 0073		X		Compatible avec une autorisation accordée par la mairie, adaptation mineure
- agrandir les zonages 2 AUXc pour obtenir une superficie de 2 ha pour chaque zone soit au total une superficie de 4 ha			X	Pas compatible avec le PADD
- en extension du zonage 2 AUXc, créer un zonage 2AUe d'une superficie de 1,5 ha et suppression de la zone 2AUe inscrite au plan en remplacement	X			Maintien de la même consommation d'espace, déplacement compatible avec le projet global
Plan 2F08 : supprimer le classement en EBC pour les parcelles BX0174, BX 0175 et BX 0176, aucun arbre remarquable n'existant sur ces trois parcelles.			X	Recommandation de la commission d'enquête de ne pas suivre cette observation
Plan 2G06 : lors d'une prochaine évolution du PLUi, lorsque la zone 2AU sera ouverte, il sera créé dans la future OAP une bande tampon entre la zone habitée et le parc d'activités.				Sans objet pour la présente approbation
Plan 5C03 : supprimer le classement ZAD.	X			ZAD obsolète

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
OAP-DP-05 :				
- Paragraphe "La voie principale à créer" : "Depuis la René Caillie [...] nouvelles cellules commerciales" doit être remplacé par "Depuis la rue René Caillie, une voie principale d'orientation globalement est/ouest dessert l'ensemble du projet dans la longueur de l'opération et est doublée d'une coulée verte"	X			Adaptation mineure
- Partie "programmation" schéma à supprimer car le périmètre de certaines tranches va bientôt être modifié.	X			Adaptation mineure
- Eaux pluviales : Supprimer le paragraphe "L'opération présente un risque de remontée [...] à l'échelle de l'opération" car un dossier loi sur l'eau a été réalisé. Il est proposé de le remplacer par "la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de mai 2008 de la ZAC"	X			Adaptation mineure
- La partie phasage et modalités de mise en oeuvre est à supprimer.	X			Adaptation mineure
OAP-DP-07 Chagnolet-Maubec : il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP pour la caler sur la zone 1AUV du PLU arrêté	X			Adaptation mineure

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE D'ESNANDES	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Développement de pistes cyclables sécurisées entre Esnandes et Saint Xandre			X	Sans objet
Urbanisation, en plus des emplacements prévus dans ce PLUi, de la parcelle 153 ZC 430			X	Consommation d'espace non compatible avec le PADD
OAP-ES-04 (Pas des Roches Sud) :				
- desserte sud de ce lotissement à redéfinir (rue de Chasserat, rue des Chênes)		X		Le tracé de la voie doit être compris dans un rapport de compatibilité (notamment concernant le tracé de la voie). Il a été ajouté dans l'OAP : "L'ambiance recherchée est celle de la ruelle étroite ou de la ruelle où la circulation est apaisée (ralentisseurs. chicanes....), dans laquelle la priorité est donnée au piéton."
- urbanisation des parcelles comme prévue dans l'OAP "Sions Est" de l'actuel Plu d'Esnandes.			X	Consommation d'espace non compatible avec le PADD

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE L'HOUMEAU	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Avis favorable sans remarque				

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA JARNE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Agrandir la zone Ns à l'ouest de la commune (limite commune Aytré) d'une parcelle vers l'est pour recouvrir la zone d'activité actuelle du centre équestre	X			Adaptation mineure compatible avec le PADD
Décaler limite entre zone A et zone N au niveau du centre équestre vers l'est pour que tout le centre équestre soit en zone A	X			Adaptation mineure compatible avec le PADD
Décaler la limite de l'OAP mixité fonctionnelle d'une parcelle vers l'ouest et même sa limite est	X			Adaptation mineure compatible avec le PADD
Lors d'une modification du PLUI prévoir réalisation d'une aire de parking relai sur la commune d'Aytré (bordure RD939) au nord ou au sud à la sortie ouest de La Jarne			X	Sans objet pour la présente approbation
Maintien de la ZA du Pas-des-Eaux en 1AUX peu pertinent			X	Site facile d'accès et bien placé, nécessité de le conserver au plan
Exclure de la zone Av à l'extrémité sud de la commune une haie protégée			X	Le secteur doit faire une taille minimale (au moins 4 ha) pour être conforme au schéma départemental des gens du voyage.

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA JARRIE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
La commune trouve que le PLUi est constitué d'une superposition de couches règlementaires trop nombreuses mixant rapport de conformité et de compatibilité => complexité de compréhension pour le public, pour les instructeurs / risque de notions contradictoires internes au PLUi / risque de contentieux des actes.			X	cette observation n'appelle pas de réponse
Règlement : - OAP patrimoniale du bourg : la commune souhaite que le PLUi interdise la création de nouveaux accès automobiles dans les venelles ainsi que cela figure dans le PLU en vigueur.			X	La combinaison des dispositions règlementaires et des orientations de l'OAP Patrimoine bâti permettent d'empêcher cela
- Clôture bordure voie publique : "dispositif à claire voie" : la commune souhaite que la définition de cette notion soit précisée dans le lexique.	X			Adaptation mineure
- Zone A, p.448 : la commune souhaiterait que soit clarifiée la présentation des chapitres pour mieux distinguer ce qui relève des extensions possibles pour l'habitat non agricole et l'habitat agricole.	X			Adaptation mineure
Plans de zonage - limites de zone à modifier : *Centre bourg :* - Propriété AH 96 : la commune souhaiterait intégrer l'ensemble de l'unité foncière en zone constructible UL2 car propriété close de mur moellon (surface à rajouter environ 280 m².			X	Consommation d'espace incompatible avec le PADD
- Propriété AH 62 : la commune souhaiterait reconsidérer la limite de zone nord pour flécher 1000 m² en UV3.			X	Consommation d'espace incompatible avec le PADD
Puyvineux / propriétés cadastrées AB 157, 158, 159 retirées de l'enveloppe urbaine : la commune souhaite les réintégrer en zone constructible UD3 pour la cohérence de cette entrée de hameau et la sécurité des déplacements automobiles sur la RD.			X	Consommation d'espace incompatible avec le PADD
ER : La commune souhaiterait que l'ER 05 rue des alouettes soit déplacé pour le positionner à l'Est du bâti sur parcelle AI 25 (comme actuellement au PLU) sous réserve des observations émises ci-après sur l'OAP spatialisée "Le Château d'eau".	X			Adaptation mineure
OAP thématiques : OAP patrimoniale : renforcer les prescriptions opposables aux tiers (encadré gris foncé) afin de rendre leur application plus stricte.			X	Ce n'est pas le souhait de la collectivité au niveau intercommunal
OAP périmètres de mixité fonctionnelle et sociale : - Dans un souci de simplification d'exploitation du PLUi, il serait souhaitable que l'OAP intègre les éléments d'application de la règle qui figurent dans les dispositions communes aux zones AU et U et le contenu du lexique pour ce qui concerne les activités de la sous destination "artisanat et commerces de détail".			X	L'OAP qui est opposable dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme n'a pas à décliner de normes qui s'apprécient dans un rapport de conformité

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA JARRIE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
- Dans les dispositions communes aux zones U et AU : "toute opération immobilière donnant sur une rue DEVRA proposer une cellule commerciale..." la commune souhaite que cette disposition soit supprimée ou nuancée pour ne pas imposer cette règle à tous les projets.	X			Il a été rajouté que cette disposition s'applique uniquement dans les périmètres de mixité fonctionnelle
- "Dans le cas d'une opération de restructuration, accès différencié aux étages" la commune souhaite supprimer cette disposition.		X		Le mot "devra" a été remplacé par "serait souhaitable" (Cf. avis de Châtelaillon-Plage)
- Hors périmètre de mixité : commerce existants : augmentation de 10% possible : la commune souhaite que soit rajouté "par rapport à sa surface à la date d'approbation du PLUi.	X			Le réglement a été complété dans ce sens
OAP spatialisées : numérotation à modifier (OAP n°1 à 4 et non pas 1 à 5)	X			Adaptation mineure
OAP 1 Château d'eau :				
- Phasage : la commune souhaite qu'il soit modifié de la manière suivante "d'un seul tenant de préférence" et "toutefois l'aménagement de la partie sud peut être autonome si le programme d'ensemble est respecté notamment la desserte automobile avec entrée et sortie distincte sur la voirie existante.	X			
- Haie protégée : la commune souhaite que le tracé du plan de zonage soit repris dans l'OAP	X			Modifications compatibles avec le PADD
- Profil de voirie C1 et C2 : préciser à quoi correspond les croquis - la commune souhaite que la largeur soit réduite dans l'hypothèse d'un sens unique	X			
- Liaison automobile avec la rue des Alouettes : la commune souhaiterait que l'er 05 soit placé à l'est du bâti sur parcelle AI 25. Si cette modification est possible avec maintien d'un projet d'aménagement rationnel, il faudrait que l'OAP soit mise en cohérence avec cet er.	X			
OAP 2 Mallolière :				
- Profil de la voie C1 : rendre possible le sens unique	X			Modifications compatibles avec le PADD
- Front bâti plus haut et plus dense en limite de zone A : la commune ne souhaite pas que cette orientation apparaisse dans l'OAP afin de laisser le choix de cette implantation en fonction du projet.	X			
OAP 3 Moulin du Millon :				
- Limite de zone entre 1AUV et 2AUV : la commune souhaite que la parcelle AH 97 (pour partie) soit zonée en 1AUV pour permettre le raccordement viaire à la rue des Colombes dès la 1ere tranche de l'opération.			X	OAP supprimée, passage en 2AU (Cf. Avis DDTM)
- Pluvial : l'OAP doit préciser que seule la surverse après infiltration sera rejetée dans le réseau public route de Châtelaillon.			X	
- La commune souhaite que la proportion de logements sociaux /abordables (20/20) soit modifié : 30 % de logements sociaux et 10% de logements abordables.			X	

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA JARRIE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
OAP Le Parc :				
- La commune souhaite supprimer le terme "salle polyvalente" et le remplacer par le terme "équipement public"	X			
- Secteur rétention EP : le bassin pluvial ne représente qu'une partie de la zone identifiée : à flécher en "espace constructible à dominante d'équipement"	X			
- Nord-Ouest : "place/placette" ou "parvis mutualisé" pas d'enjeu véritable à la création d'un espace public sur ce secteur : à flécher en "espace constructible à dominante habitat"	X			Modifications compatibles avec le PADD
- La commune souhaite que la liaison automobile vers la rue du petit Verdot soit supprimée	X			
- La commune souhaite que la liaison automobile traversante entre la rue de l'Alerte et providence ne soit conservée que pour l'amorce automobile qui desservira l'opération d'habitat avec le profil "voie de desserte" (au lieu de "rue de quartier") plus adapté et que cette voie soit prolongée vers la rue de la providence par une liaion douce à créer.	X			
- La commune souhaite que soit supprimée la précision concernant le nombre de logements au total sur cette OAP (qui sera bien supérieur à 25m sur un terrain supérieur à 1Ha puisque l'habitat concernera également une part importante du secteur en reconversion de l'ancien intermarché)		X		Un nouveau nombre de logements a été renseigné : 40 logements
- La commune souhaite que la proportion de logements abordables suivante : dans la partie habitat nord (reconversion Intermarché) : 0 / Dans la partie habitat sud : 20%		X		Cf. réponse à l'observation E202 émise lors de l'enquête publique
- La commune ne souhaite pas que la localisation préférentielle des typologies les + denses et hautes aparaisse dans l'OAP.	X			Adaptation mineure

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA ROCHELLE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
1- Concernant des ajustements se répercutant sur les documents graphiques de zonage :				
1.1- Compte-tenu de la poursuite des études relatives à la programmation urbaine depuis l'arrêt du PLUi, il est proposé :				
- D'agrandir le périmètre de mixité fonctionnelle de l'îlot Ouest du projet espace gare pour y inclure la partie sud du bâtiment ENCAN ;	X			Demande compatible avec le PADD
- De délimiter un nouveau périmètre de mixité fonctionnelle sur l'emprise du futur projet du quartier de Beauregard, parcelle CO 136, située à l'angle des rues de Beauregard et du Moulin des Justices.	X			Demande compatible avec le PADD
- D'identifier, par un nouvel emplacement réservé, en vue de la réalisations d'équipement d'intérêt général et notamment pour un projet de délocalisation du dépôt d'espaces verts de la ville à Villeneuve les Salines. Cet emplacement réservé devant être créé sur les parcelles (ER3,4,5,7,59,62 à 65, et 74), rue pont des salines.B8	X			Le site est facilement accessible et sa situation permet de répondre aux enjeux de gestion
- D'intégrer l'ensemble du tissu de l'ancien musée océanographique (quartier des Minimes), classé en UX au projet de PLUi, dans la zone mixte UU3. Il n'y a pas lieu de maintenir un zonage à vocation uniquement d'activité qui serait trop limitatif dans sa capacité à faire muter ce tissu vers une plus grande mixité.	X			Demande compatible avec le PADD
1.2- Compte-tenu des réflexions en cours sur la programmation d'équipements publics en lien avec le projet de PRU de Villeneuve les Salines, il est proposé de réduire l'emprise d'une protection de type espace vert protégé (EVP) sur la parcelle (ET 350) située sur la frange sud du quartier de Villeneuve les Salines. Il s'agit de ne pas bloquer de futures constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Une réduction d'environ 3000 m² est souhaitée sur l'emprise totale de l'EVP qui représente 24 000 m².	X			Demande compatible avec le PADD qui ne remet pas en cause la présence arborée existante
1.3- Compte-tenu d'études encore nécessaires pour définir et stabiliser les attendus d'aménagement d'une OAP, il est proposé de ne pas figurer d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-LR-03) de la place Saint Maurice et d'inclure cet ensemble urbain dans le zonage UM5 retenu pour l'axe structurant Carnot/Grasset en remplacement du secteur UU5+.	X			Demande compatible avec le PADD qui permet de garder de possibles ambitions d'aménagement
1.4- Compte-tenu de l'approbation du PPRL approuvé le 26 février 2019, il est proposé :				
- De modifier l'OAP LR- 08, du tri postal, en localisant les entrées de parking sur les parties nord-ouest du terrain, le long de l'avenue de Mulhouse, dans la zone d'aléa de submersion BS2 au lieu de BS1. En effet, le règlement du PPRL autorise un niveau de parking souterrain en zone BS2 et pas en BS1.	X			Ajustement qui permet de prendre en compte le PPRL qui s'impose
- De réduire le zonage UP concernant le secteur du Bout blanc, à l'ouest de l'avenue Michel Crépeau, qui est entièrement sous le zonage RS1 (zone de sur-aléa en arrière de protections d'extrême danger) et donc inconstructible, au profit d'un zonage naturel pour la réalisation d'un futur parc littoral et ludique.	X			Ajustement qui permet de prendre en compte le PPRL qui s'impose
1.5- Compte-tenu de l'avancement des études relatives au projet urbain du boulevard André Sautel, il est proposé de réduire le périmètre de la zone UU5+ en excluant les zones de tissu d'habitat pavillonnaire et ainsi rendre possible une transition apaisée entre deux types de tissus urbains.	X			Demande qui permet de répondre aux nécessaires transitions en volume avec le tissu pavillonnaire existant

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA ROCHELLE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
2- Concernant des corrections et ajustements d'écriture réglementaire :				
Afin d'améliorer l'interprétation de la règle, il est proposé :				
- D'assouplir l'écriture de l'article UP 2 en supprimant l'obligation de respecter le caractère et la vocation de la zone pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;	X			Pour répondre aux besoins des habitants, il est pertinent d'autoriser l'implantation sur l'ensemble de la CDA de tous types d'équipement public.
- De corriger une erreur matérielle d'écriture dans les dispositions particulières des secteurs UU+ relative à la notion de bande A. Ces secteurs ne sont pas concernés par des bandes de constructibilité ;	X			Erreur matérielle corrigée
- De remplacer le terme « rubrique » par celui de « régime » dans l'ensemble des zones mixtes, paragraphe 2.2, correspondant aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;	X			Erreur matérielle corrigée
- D'ajuster les valeurs du coefficient de biotope et plus particulièrement de pleine terre en zone UM afin de les rendre plus efficaces et de revoir la formulation des % attendus de pleine terre pour le coefficient de biotope dans toutes les zones U du règlement ;	X			Amélioration de la rédaction pour une meilleure compréhension
- De permettre une application de règles moins contraignantes pour la destination de construction d'«équipements d'intérêt collectif et services publics »	X			Modification compatible avec le PADD
- D'améliorer la compréhension de la rédaction de l'article 4, commun à toutes les zones, qui précise les conditions dans lesquelles s'appliquent les modèles d'implantation et d'insertion ;	X			Amélioration de la rédaction pour une meilleure compréhension
- De préciser le rapport de l'application croisée des OAP en UU+ et du règlement écrit ;	X			
- De préciser l'écriture de l'OAP thématique « construire aujourd'hui » dans sa partie concernant les projets de nouvelles habitations afin de cibler plus particulièrement la typologie de l'habitation individuelle.	X			Amélioration de la rédaction pour une application plus adaptée aux futurs projets
2.1- Compte-tenu de l'approbation du PPRL le 26 février 2019, il est proposé d'améliorer l'écriture réglementaire pour ne pas bloquer, dans les bandes B des zones concernées, des capacités de surélévation d'un étage des constructions en RDC dans les secteurs impactés par le zonage du PPRL (RS1, RS2, et RS3). Il s'agit de permettre de constituer une zone refuge.	X			Modification compatible avec le PADD pour assurer la sécurité des personnes
2.2- En ce qui concerne la norme de stationnement, il est proposé de revoir les exigences de stationnement pour les places visiteurs dans la zone 2 considérant le type de public hébergé dans les résidences de type : résidence de service, résidence étudiante, résidence sociale, de jeune travailleur ou foyer.	X			Amélioration de la rédaction pour une application plus adaptée aux futurs projets

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LA ROCHELLE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
2.3- En ce qui concerne la régulation des mixités fonctionnelles, il est proposé :				
- De préciser l'écriture des dispositions communes à toutes les zones U et AU afin de ne pas interdire la possibilité de découpe d'un commerce existant en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle ;	X			Modification compatible avec le PADD
- De préciser que la règle d'extension de 10% de la surface de vente est calculée à compter de la date d'approbation du PLUi ;	X			Modification compatible avec le PADD
- De corriger une erreur d'écriture sur la norme concernant les regroupements de professionnel de santé. Il doit être possible de les autoriser en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle à condition qu'ils réunissent moins de trois professionnels ;	X			Erreur matérielle corrigée
- De garder l'obligation de proposer une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense uniquement dans le cas bien spécifique de l'identification, au règlement graphique N°5.2.2, d'un linéaire commercial.	X			Erreur matérielle corrigée
3. Concernant l'adaptation de l'écriture réglementaire pour permettre la mise en œuvre de projets dont les études ont été poursuivies depuis la finalisation de l'écriture du règlement :				
3.1- Compte-tenu de l'avancement des études relatives au projet urbain du boulevard André Sautel, pour la zone UU(+), il est souhaité d'améliorer l'écriture réglementaire par une simplification et des ajustements de l'écriture réglementaire concernant les points suivants :				
- Le principe de séquençage vertical et horizontal des façades,	X			
- La valeur de % d'ouvertures sur modèles façades sur rue et façades en retrait,	X			
- L'objectif de ménager une transition en volume dans les espaces en contact avec une autre zone de type U,	X			Evolution des règles afin de permettre une meilleure transition entre les zones UU(+) et les autres, notamment en terme de hauteur
- Les valeurs des % de hauteurs autorisées (hauteur composée + bonus de constructibilité) favorisant les logements traversants sans augmenter les hauteurs maximales autorisées,	X			
- L'application de la règle de hauteur composée dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur plusieurs voies.	X			
3.2- Compte-tenu de l'avancement des études relatives au projet urbain Espace gare, pour le secteur UU8+ et dans l'attente de la définition du projet global aujourd'hui cadré par une OAP, il est proposé de ne pas maintenir les exigences de séquençage vertical et/ou horizontal ni de hauteur composée. La hauteur maximale étant spatialement circonscrite dans les localisations des typologies bâties les plus hautes de l'OAP.	X			Assouplissement de l'écriture réglementaire qui permet de mieux répondre aux futurs enjeux du projet d'aménagement

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE LAGORD	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Extension de la zone UM3 sur une partie de la propriété du Château du Bois d'Huré	X			
Secteur caserne de gendarmerie: verifier la pertinence du dessin de la zone inondable			X	Erreur dans le système de projection de la couche SIG
Modification du périmètre patrimonial de la Cité Lefort (voir plan joint avec délibération)	X			Adaptation mineure
Prise en compte de la présence d'installations sportives de tir à l'arc rue de la Descenderie et ajuster trame de l'espace boisé classé	X			Adaptation mineure
Ajout de toponymes sur les plans de zonage			X	Le document source utilisé par le logiciel SIG ne le permet pas

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE MARSILLY	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Avis favorable sans remarque				

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE MONTROY	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Suppression de l'emplacement réservé « mo_er_05 » au sud du lotissement « Le Clos des vignes » (Voir plan 01 joint).	X			Mise en cohérence des outils règlementaires avec les objectifs du PADD
Création d'une zone NJ en lieu et place de l'emplacement réservé « mo_er_05 » (voir plan 02 joint).			X	Cf. réponse à l'observation E203 émise lors de l'enquête publique
Conservation de la distance de 3 mètres qui existe dans son PLU actuellement opposable entre toute construction sur deux parcelles différentes qui ne serait pas au droit de la limite séparative et la séparation mitoyenne afin de laisser un espace suffisant pour accéder en fond de parcelle.			X	Objectif non souhaité au niveau intercomunal
Requalification en espaces boisés protégés (EVP) des zones figurant sur les plans en annexe (voir plans 03 et 04 joints).		X		Mise en cohérence des outils règlementaires avec les objectifs du PADD
Requalification en espaces boisés classés (EBC) des zones figurant sur le plan en annexe (voir plan 05 joint).		X		Mise en cohérence des outils règlementaires avec les objectifs du PADD

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
1. **Correction de quelques éléments cartographiés sur le plan de zonage général (pièce n°5.2.1) :**				
- Ne pas identifier au titre du L151-23 du code de l'urbanisme les arbres d'alignement situés sur le domaine public et au niveau des rues suivantes : rue des primevères ; rue Jauffret ; rue de Marsilly ; rue du Pas de Loup ; avenue du Grand Large ; rue de Lauzières (devant L'Espace Michel Crépeau) ; rue de Grimaud et Chemin Royal ;	X			
- La représentation graphique de la haie protégée sur le chemin des Grands Champs prend en compte une partie qui n'a pas lieu d'être ;	X			
- Compléter la liste des arbres isolés à protéger avec celui se situant devant le n°7 de la rue du Petit Plomb parcelle n° E 525 ;	X			
- Modifier la limite d'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP) « patrimoine traditionnel » du secteur de la rue des Moureilles, zone UV1 en retirant les 5 maisons de lotissement rue des Moureilles, parcelles AE n° 611, 610, 167, 166, 170 et rue Coquier parcelle AE 513 ;	X			
- Rajouter sur le plan de zonage, l'emplacement réservé pour la mixité sociale (ERMS) n°1 qui se situe dans l'OAP spatialisée n°4 « Clos de Nalbret 2 » ;			X	Redondance avec le plan de mixité sociale et fonctionnelle (1/5000)
- Mettre en cohérence la liste des 5 emplacements réservés (ER) de voiries entre les éléments cartographiés sur le plan de zonage 5.2.1 qui sont de 1 à 5 et ceux de la liste dans le document 5.1.8 « Annexes du règlement » ou ils sont de 1 à 3 et 6 à 7.	X			
2. Correction de quelques éléments cartographiés sur le plan mixité fonctionnelle et sociale (pièce n°5.2.2) :				
Compléter le secteur de mixité fonctionnelle avec le magasin Hypermarché U, dans lequel se trouvent plusieurs cellules commerciales en plus de l'Hypermarché U.			X	Sans objet
3. Correction de quelques éléments cartographiés sur le plan des réseaux d'assainissement des eaux pluviales (pièce n° 6.3.4) :				
Ajouter les déshuileurs :				
Il y en a 3, rue du Port entre la rue de La Chapelle et le chemin Labourelle:	X			
- Devant la parcelle A 348, en face du n° 74, la canalisation et l'exutoire vers le chenal sont sur une servitude de passage sur les parcelles A348 et 349.	X			
- Sur la parcelle A 436, en face du n° 80B, la canalisation et l'exutoire vers le chenal sont sur une servitude de passage sur la parcelle A436.	X			
- Devant la parcelle A 1334, en face du n°106, la canalisation et l'exutoire vers le chenal sont sur une servitude de passage sur la parcelle A1181.	X			
Il y en a 1 sur l'aire de stationnement de service de L'Espace Michel Crépeau, côté salle Cordouan,			X	Ouvrage qui restera dans le domaine privé communal
il y en aura 2 en projet devant les exutoires sur le chenal, 1 impasse du Chenal et 1 rue du Vieux Pont.	X			
Ajouter les bassins de rétention à sec réseau communal :				
Il y en a 1 dans l'espace vert central du lotissement L'Estran, rue de L'Estran,	X			
Il y en a 1 dans l'espace vert à l'intersection de l'avenue du Grand Large et de la rue de Grimaud, lotissement Béchevel.	X			

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Ajouter les bassins de rétention à sec réseau CDA : Il y en a 1 dans l'extension de la ZA du Nalbret à l'extrémité de la rue de la Gralette, derrière la déchèterie.	X			
Supprimer la représentation d'un fossé pluvial qui n'existe pas rue du Petit Plomb entre le n°3, à la hauteur du passage piéton surélevé, et le n°11, à la hauteur de l'accès à la propriété. A modifier sur toutes les représentations en plan.			X	Erreur / à la symbologie sur la couche hydrolin
Ajouter un fossé pluvial derrière les maisons du lotissement Le Petit Plomb, Impasse de l'Obione.	X			
4. Ajouter le périmètre de protection des abords des monuments historiques : Il manque dans le dossier transmis le plan réprésentant le périmètre de protection modifiée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2011.	X			
5. Modification à apporter dans le paragraphe 5 de l'OAP spatialisée n° 1 « Sud Bourg – Point P » : Il avait été acté par le Bureau municipal du 02 octobre 2018, transmis à la CDA le 08 octobre suivant, d'acter la demande de la municipalité quant à la programmation, la mixité fonctionnelle et sociale de prendre en considération une part de 10% de logement en accession abordable en plus des 40% de logements locatifs sociaux (LLS)	X			Demande compatible avec le PADD
Cet OAP étant un projet urbain de compétence CDA, il est souhaité de mettre en cohérence la ventilation de logements abordables à hauteur des standards des projets CDA à savoir 20% de logements abordables.	X			
6. Modification à apporter dans le paragraphe 5 de l'OAP spatialisée n°2 « Guifette Noire » : Il avait été acté par le bureau municipal du 02 octobre 2018, transmis à la CDA le 08 octobre suivant, d'acter la demande de la municipalité quant à la programmation, la mixité fonctionnelle et sociale de prendre en considération une part de 10% de logement en accession abordable en plus des 40% de logements locatifs sociaux (LLS). A compléter	X			Demande compatible avec le PADD
7. Modification à apporter dans l'OAP spatialisée n°3 « Champ-Pinson » : - Considérant la teneur des échanges lors du COPIL du 06/02 dernier, où il a pu être mesuré l'intérêt d'une desserte en impasse par le secteur sud ainsi qu'une desserte en impasse par le nord de l'opération, il est demandé une adaptation de l'OAP :	X			Adaptation mineure
- Mettre en cohérence l'OAP Champ Pinson avec les différentes pièces objet de la consultation d'aménageur, faisant l'objet de l'appel d'offre publié le 19 février 2019.	X			
8. Modification du zonage UD à apporter sur le plan général n° 5.2.1: Considérant la contrainte des emprises au sol maximale des constructions, il est demandé de modifier les secteurs : - Chemin des Grands Champs, rues du Marais et des Mottes de UD2 à UD3	X			
- Le secteur de Lauzières, rues du Port et Chapelle de UD2 à UD1.	X			

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE PERIGNY	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
PADD, page 16, il est indiqué, §5, « Parallèlement, le déplacement de l'hôpital et la construction d'un nouvel équipement ont été actés par la gouvernance du Centre Hospitalier de La Rochelle (CHLR). Et c'est le site de l'actuel parc des expositions, qui semble de plus adapté pour l'accueillir ». Ce point ne figurait pas dans le PADD approuvé le 13/10/2016 hors : L'hôpital de La Rochelle est un grand équipement dont le déplacement doit être réfléchi comme un enjeu majeur à l'échelle métropolitaine. Cet établissement de santé est un des employeurs les plus importants du département. Sa localisation ne peut pas s'exonérer d'une concertation allant bien au-delà du seul avis de la gouvernance du Centre Hospitalier de La Rochelle. En conclusion, le conseil souhaite que le paragraphe concerné soit supprimé.			X	La collectivité ne souhaite pas modifier le PADD
Zone de stationnement : concernant les règles applicables au stationnement, la pièce n° 5.2.3-stationnement, plan_523_5C2 fait apparaitre un classement en secteur 2 sur des franges urbaines dans les secteurs de Rompsay et à proximité du rondpoint de la République. Le conseil considère qu'il s'agit là d'une erreur matérielle et souhaite que les secteurs concernés soient remis en zone 3 comme l'ensemble du territoire communal.	X			Adaptation mineure
Zonage : que l'ensemble des cartes soient corrigées et conforme au plan de zonage général, pièce n°5.2.1. Erreur constatée de zonages différents Nf ou Nr notamment sur une zone en limite de la zone industrielle, plan_521_2G05, le plan de zonage général indique un zonage Nf (correct) les autres cartographies indiquent la même zone en Nr. Le conseil souhaite la rectification de cette erreur matérielle et que le site concerné soit en Nf	X			Rectification errreur matérielle
Zone Av : pièce n°5.2.1-plan de zonage général, plan_521_2G07, des parcelles sont classées en zone Av « aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ». Le conseil note que cet éventuel futur équipement est mitoyen d'installations existantes génératrices de nuisances et qu'il semble positionné à cet emplacement par défaut. Il n'a fait l'objet d'aucune réelle concertation, et qu'en aucun cas, s'il devait être réalisé il ne pourrait être une réponse aux déplacements de petits groupes de voyageurs tout au long de l'année.			X	Sans objet
Orientations d'Aménagement et de Programmation, dites OAP : sur l'OAP-PG-05 dite Fief de Beauvais, au vu des enjeux liés à l'extension urbaine prévue en 1AUM et notamment ceux liés à la prise en compte des équipements publics induits directement ou indirectement par cette extension, le conseil municipal propose que ce secteur soit classé en 2AU** en attendant une écriture plus précise des règles et participations qui régiront cette nouvelle urbanisation.	X			Adaptation règlementaire aux objectifs du PADD

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE PUILBOREAU	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Elargir le périmètre de l'OAP La Fromagère/Les Grands champs pour y intégrer la rue de La Fromagère ; réduire le pourcentage de logements abordables de 30 à 20%	X			Adaptation mineure
Exclure d'une zone 2AU les fonds de jardins des parcelles ZH 508, 959, 958 c'est-à-dire la parcelle cadastrée section ZH n°65	X			Adaptation mineure
Réduire espace vert protégé Place des Droits de l'Homme	X			Adaptation mineure

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SALLES-SUR-MER	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Avis sous réserve de l'acceptation de l'autorisation de construction de chaines d'embouteillage sur la propriété du Château du Roullet demandées par la ou les sociétés de Cognac Godet ; et du déclassement relatif de la ou des parties de parcelles nécessaires à la réalisation du projet dans son ensemble			X	Un projet pour le moment incompatible avec les enjeux patrimoniaux en place

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Une petite modification sur le hameau de Cugné qui intègre une zone d'habitat existante est à réaliser	X			Adaptation mineure

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-MEDARD D'AUNIS	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Il est nécessaire d'ajouter au règlement une interdiction d'accès implanté en zone agricole pour un accès à une parcelle située en zone urbaine	X			Compatible avec les ojectifs du PADD
Les aires de stationnement de 6 mètres sur 6 mètres ouvertes sont absentes du règlement alors qu'elles seules permettent de désencombrer les voiries des hameaux et du centre bourg			X	Les dimensions proposées sont trop consommatrices d'espace.
Le zonage Nf à l'Est du Moulin Neuf déborde sur les habitations (carte 2H10) : à modifier	X			Adaptation mineure
Des secteurs soumis à risques d'inondation à l'Ouest du Moulin Neuf sont à ajouter (cartes 2H10+ 2G10)	X			Adaptation mineure
La Navisselière : un fossé inexistant est représenté (carte 2H10) : A redessiner	X			Adaptation mineure
Le Pontreau, la zone UV1 doit être étendue au sud pour accès aux habitations en UV1 (carte2F11)	X			Adaptation mineure
La Martinière, ajouter une zone Nt ; étendre la zone N et la zone UV1 (carte 2H11)	X			Adaptation mineure
La Fontaine aux Trois Fonds est à ajouter comme élément patrimonial (carte 2G10)	X			Adaptation mineure
Les exploitations au Nord Est de la commune (au nombre de 3) sont classées en N et non plus en A. Quelles sont les raisons de ce classement ?			X	Espaces agricoles concernés par un périmètre de protection des captages d'eau (servitude AS1)

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-ROGATIEN	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Demande que, considérant l'avis positif de la CDAC du 12 février 2019, les parcelles cadastrées AB 4o7, AB 4o8 et AB 411 soient incluses dans un "espace commercial de périphérie de proximité" dans l'OAP thématique mixité fonctionnelle et dans le règlement	X			Compatible avec le PADD, ajustement suite à dossier CDAC validé
Demande que la parcelle cadastrée ZI 16 de 23 3oo m² fasse l'objet d'un STECAL (Ax) (secteur de Taille et capacité d'Accueil Limitées) afin de permettre d'y développer un projet de panneaux photovoltaïques	X			Adaptation mineure, correction erreur materielle
Demande de supprimer le STECAL Ax cadastré ZD 14	X			Adaptation mineure, correction erreur materielle

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINTE-SOULLE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Reclasser les hameaux de Grolleau, Coudin/Cheusse et Péré Durand en zone UD3 (et pas UD2)	X			Adaptation mineure
Corriger le zonage du village de Saint-Coux en UV1 (et non UD2) pour harmoniser avec village de Fontpatour	X			Adaptation mineure
Reclasser le lotissement rue des prés mollés et zone à l'Ouest de la rue de Chavagne à l'Ouest du chemin du Cormier qui se prolonge rue des Guillaudes et rue de la Raise Mariette en zone UL2 (et non UD3)	X			Adaptation mineure
Reclasser les Petites Rivières en UV1 (et pas UD2) comme les Grandes Rivières	X			Adaptation mineure
Classer la partie du Raguenaud et d'Usseau situé au Nord de l'ancienne RN11 en UV1 sauf la partie à gauche de la route de Marans qui serait à reclasser de UD2 à UD3	X			Adaptation mineure
Reclasser La Mare (partie à extrémité de la rue du chemin Vert) de UD1 en UV1	X			Adaptation mineure
Classer le lotissement du fief Raveau en zone UL2 au lieu de UV1	X			Adaptation mineure
Classer le secteur à l'est des rues Chantemarie et les 3 canons ainsi que la route de Saint-Coux de UV1 en UL2 (lotissements)	X			Adaptation mineure
Classer angle des rues des 3 canons et du chemin de la ville de UD3 à UV1	X			Adaptation mineure
Règlement écrit p.20 et 21 : porter la largeur du stationnement à 2,50 mètres en épi (au lieu de 2,20 et 2,25 mètres) quel que soit l'angle			X	Les dimensions proposées sont trop consommatrices d'espace
Faire apparaître la commune de Sainte Soulle dans le document 5.1.8 qui concerne la liste des éléments surfaciques par commune au titre des éléments de paysages bâtis identifiés	X			Adaptation mineure

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-VIVIEN	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Modification du zonage UJ des jardins partagés	X			Adaptation mineure
Remarque : des terres agricoles fertiles à Loin du Bruit ont été affectées à l'accueil d'infrastructures, accueil qui aurait pu se faire sur des terres moins fertiles				Le choix de l'implantation des projets se fait en fonction de plusieurs critères (proximité, fonctionnement, cohérence spatiale, coûts, etc..)

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
OAP-SX-01 : La voie à créer dessinée au Nord Est est impossible à réaliser en raison de places de stationnement existantes impasse Eric Tabarly (à supprimer sur schéma d'aménagement p. 609) L'intention de liaison douce au Nord direction rue du Levant est à retirer du schéma d'aménagement p. 609 pour sa portion sitiée en dehors du périmètre de l'OAP (liaison se raccordera à rue du Levant) De même pour liaison douce au Nord direction rue de la République qui se raccordera par la suite à l'opération d'aménagement du centre bourg	X			Adaptation mineure
OAP-SX-02 : Il conviendrait de reporter l'arbre isolé protégé identifié sur le plan 5.21_2D04 sur l'OAP-SX-02 p. 615	X			Adaptation mineure
OAP-SX-05 : p. 622 et 623 il serait souhaitable de déplacer légèrement vers le Nord le patatoïde représentant l'équipement public à créer positionné sur la liaison piétonne La rédaction du paragraphe "implantion des formes urbaines et architecturales du secteur ouest" sera mis en cohérence avec les schémas Entre la rue de la Lavande et la rue des Vendnges, la portion de rue existante est dénommée rue du Cornouiller	X			Adaptation mineure
OAP-SX-06 : p. 632 "le chemin de la pépinière" est en fait la rue A. Jacquard p. 632 "la rue de la fontaine blanche" est en fait la Fontaine au Blanc Mettre l'OAP en cohérence avec la ZAC en cours de réalisation (le % de logements locatifs sociaux est à l'échelle de la ZAC et non des 2 secteurs concernés par les OAP spatialisées ; ne pas imposer de phasage du Sud vers le Nord aux vues des questions de maîtrise foncière) Tranche 3 : supp le principe de liaison douce vers l'Ouest car pas de débouché possible ; supp l'alinéa qui définit une typologie de type MIG en frange Est p. 631 Tranche 4B : supprimer le principe de "haie, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer" en bordure de la voie à créer : la haie en vordure de la rue A. Jacquard est à conserver mais une percée en son sein est à prévoir par rapport à des contraintes de collecte des déchets Tranche 4A et 4C : principe de liaison viaire entre ces deux tranches en direction de l'urbanisation à l'Ouest est erroné : il s'agit d'une liaison douce.	X			Demandes compatibles avec le PADD
Plan 521_2E05 : supprimer la haie identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en bordure de la rue A. Jacquard	X			Adaptation mineure
Annexes du règlement écrit : Emplacements réservés : - sx_er_01 l'ER ne tombe pas dans la continuité de la zone 2AU à revoir sur le plan 521_E05 - sx_er_02b erreur de localisation de la liaison douce des Bouyers au chemin communal n°4 sur plan 521_2D05. à basculer à gauche des pointillés, sur parcelle ZC 27 - sx_er_03 liaison douce prolongeant le chemin rural n°14 de Candé à rectifier sur le tableau La commune de Saint-Xandre a été oubliée dans la liste des éléments surfaciques par commune	X X			Adaptation mineure Rectification errreur matérielle
Tome 7 : Plan _711_5B2 : il manque les servitudes suivantes : PT2 Servitude de transmissions radioélectriques et radionavigation, protection contre les obstacles, PT3 servitude de réseaux de télécommunications, I4 ligne de distribution d'énergie électrique Plan_711_5B3 : il manque les servitudes suivantes : AC1 périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits ; I4, A5, EL3 La commune de Saint-Xandre ne figure pas dans la liste des servitudes d'utilité publique	X			Rectification errreur matérielle

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE THAIRE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justifications
Zonage des parcelles G488 et G528 en UL2 en laissant les bandes des parcelles G297 et ZN38 en zone A	X			Adaptation mineure
Trouve présence d'éoliennes industrielles incongrue sur les hauteurs et les vues sur mer			X	Cela ne concerne pas le PLUi
Rappel de la destination des emplacements TH02 (création d'un cheminement doux) et TH03 (recueillir les eaux pluviales de ruissellement)			X	Remarque qui n'appelle pas de modification

Annexe 1

AVIS DE LA COMMUNE DE VERINES	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Vérines Centre-Bourg :				
Modification de l'OAP 4, zone 1AUV : - retrait des parcelles B2263, ZI136, ZI137 et ZI138, - ajout des parcelles ZI6p, ZI7p et ZI8p, la desserte du futur lotissement se fera en partie via la parcelle ZI8p.		X		Un permis récemment accordé obère le raccordement gravitaire du site au réseau d'assainiseement des eaux usées et compromet sa desserte viaire et la sécurité des futurs usagers. Des études complémentaires concernant notamment les réseaux viaire et d'assainissement doivent être menées pour pouvoir envisager l'urbanisation du site. La zone 1AUV bascule en zone 2AU qui est légèrement aggrandie.
Modification du zonage Nf en UL2 dans centre-bourg	X			
Village de LOIRE :				
- Modification du périmètre de la zone Ax STECAL : ajout de la parcelle ZO184,	X			Adaptation mineure
- Modification du zonage UD1 situé au Nord, en bordure de la RN11 en UV1,	X			Adaptation mineure
- Modification du zonage UD1 au Sud-Est et au Sud -Ouest en UL2,	X			Adaptation mineure
Village de FONTPATOUR : Modification du zonage UD1 en UL2	X			Adaptation mineure

Annexe n°1

AVIS DE LA COMMUNE D'YVES	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE			
	Demande prise en compte	Demande partiellement prise en compte	Demande non prise en compte	Justification
Passer de UD à UL les secteurs Boucholeurs, Les Trois Canons, Le Marouillet (proposition en UL)		X		Loi Littoral
Faire figurer la zone de retrait 50-75 m RD137			X	Pas d'obligation réglementaire
Réglementer la hauteur maximale des clôtures en limite séparative à 2m	X			Dans le règlement de la zone UD, il est rajouté qu'une hauteur inférieure à 1,80 m pourra être exigée pour être en harmonie avec les clôtures voisines. Pas de changement en UV où les clôtures sur rues sont attendues hautes, conformément à la pluplart de l'existant sur la CDA.
Les hauteurs de clôture sur rue en UV (2m maxi), en UD (1,80 m maxi) sont trop importantes, préférence pour une hauteur maximale à 1,50 m sur rue		X		
Préciser la règle / à l'obligation de dépôt de dossier concernant les annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur n'excédant pas 4m			X	Pas besoin de le rajouter dans un PLUi.
SUP à faire figurer sur plan et à lister en annexe	X			Adaptation mineure

Annexe 2

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER Service d'aménagement territorial Ouest littoral	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
L'actualisation prévue de l'étude retrospective de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est nécessaire.	Cette actualisation a été faite, elle est disponible dans la pièce n°1.2 du tome 01 : bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification.
La différenciation faite par le PLUi entre intensification et extension s'opère en fonction de l'enveloppe urbaine. Toutefois, les éléments versés au PLUi ne permettent pas de vérifier cette répartition dans la mesure où les enveloppes urbaines définies pour chacune des communes ne sont pas connues et que les OAP n'indiquent pas, pour chacune d'entre elles, s'il s'agit d'intensification ou d'extension.	Un atlas des enveloppes urbaines des 28 communes a été joint en annexes de la pièce n°1.2 du tome 01 : bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification.
En l'absence de l'analyse des capacités de densification et de mutation du bâti mutable dédiée aux activités économiques, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont insuffisamment justifiées et ne permettent pas de qualifier l'objectif de gestion économe de l'espace.	Cette analyse a été complétée et ajoutée par un nouveau chapitre 2.3 "l'activité : un gisement de densification, des marges de manœuvre assez faibles" à la pièce n°1.2 du tome 01 : bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification. En outre, une étude fine de la denification des parcs d'activités a été lancée par la CDA en juillet 2019, le rendu de cette étude et ses conclusions opérationnelles pourront être inclues dans une évolution prochaine du PLUi.
Certaines zones 2AUx (Sainte-Soulle et Varaize à Aytré) sont conditionnées à la réalisation d'infrastructures de transport dont les délais de mise en oeuvre en sont pas connus ou garantis, de ce fait, ces zones ne seront vraisemblablement pas urbanisées dans le pas de temps du PLUi. Le PLUi aurait pu renoncer à inscrire, dans l'immédiat, l'ouverture à l'urbanisation à long terme de ces deux zones et renvoyer leur inscription au futur SCoT La Rochelle-Aunis.	Les zones 2AUX de Ste Soulle/ Vérines et Varaize à Aytré sont maintenues dans le zonage du PLUI modifié après enquête publique, pour autant, afin de prendre compte les avis des PPA, une réduction des surfaces destinées à être urbanisées a été opérée, notamment pour s'adapter aux emprises potentielles du futur contournement ferré nord et aux projets de voirie portés par le Département, soit une réduction des zones à urbaniser d'environ 38 ha.
Le SCoT a défini seulement deux zones d'activités destinées à occuper une superficie supérieure à 25Ha : à l'est, le parc d'activité de Sainte-Soulle/Usseeau et au sud, celui de Salles-sur-Mer/L'Aubépin 2. Or la zone des Bonneveaux à Saint-Vivien, qui occupe aujourd'hui une superficie de 16Ha, doit être étendue de 14Ha en additionnant les zones 1AU et 2AU, soit 30Ha au total.	Une augmentation de 5 ha est compatible avec les objectifs de surfaces de zones définies par le SCOT. En outre le PLUI dédie une surface globale dédiée aux activités, bien inférieure aux surfaces totales définies par le SCOT : 190 ha au lieu de 220 ha.
En matière d'habitat, le PLU indique que 8 700 logements peuvent être construits en intensification et fait état de 5 829 logements vacants comptabilisés en 2012. Une définition du rythme de mobilisation de ces logements vacants permettrait de mieux justifier les besoins de logements en extension.	L'agglomération a lancé en juin 2019 une étude sur la vacance dans la perspective de faire un bilan du PLH et de le faire évoluer. Les résultats n'étant pas encore disponibles, le PLUi n'est pas en mesure de répondre à des éléments qui n'ont pas encore été développés par le PLH.
Le PADD prévoit le recentrage du développement urbain au coeur de l'agglo, en complémentarité avec les pôles d'appui. Cependant, il n'est pas fait mention d'un objectif chiffré de réduction du rythme de consommation foncière par rapport aux années passées. Les éléments du PLUi ne permettent pas par ailleurs de vérifier strictement la ventilation annoncée pour la production de logements.	Ce point a été complété dans le PADD, l'objectif de consommation d'espace est de 40 ha par an. La ventilation annoncée de production de logement a été ajoutée au rapport de présentation dans un tableau page 41.
L'article R.151-33 code de l'urbanisme précise que le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. L'article 2 du règlement du PLUi a pour objet de définir ces conditions particulières d'admission. Or, pour certaines destinations listées dans cet article, aucune limitation n'y est indiquée.	Il s'agit ici d'une faculté dont ne s'est pas saisi le règlement car elle n'était pas nécessaire.
En zone UC (p.69) sont autorisées les constructions à usage d'habitation d'hébergement à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de la résidence touristique sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100m² de surface de plancher. Il conviendrait d'enlever le mot "hébergement". En effet, la sous-destination "hébergement" n'entre pas dans la vocation de la zone UC.	Ce point a été corrigé, le mot "hébergement" a été supprimé.
En zone UC (p. 69 et 70) l'article UC-1 interdit les équipements d'intérêt collectif et les services publics et l'articel UC-2 autorise les ouvrages techniques d'intérêt public de toute nature sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site. Ces deux articles sont contradictoires.	Ce point a été corrigé : il a été rajouté dans l'article UC-1 "à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2" après équipements d'intérêt collectif et services publics.
L'annexe dédiée aux servitudes comporte la liste des servitudes d'utilité publique mais ne comporte pas l'ensemble des actes ayant institués les différentes servitudes. Or, après l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLUi seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.	Les servitudes ayant des actes connus ont été jointes au tome 7. Certaines servitudes ont été ajoutées, soit en raison de documents mis à jour depuis l'arrêt (approbation de 5 PPRL) ou pour complétude : EL9, AC1, AC2, AC3, AC4, I4, I3, I5, 15, PM3.
Aménagement, protection et mise en valeur du littoral :	
La capacité d'accueil a été abordée non seulement pour les communes littorales où elle est obligatoire mais aussi pour les communes non littorales. Les différents indicateurs de cette capacité sont analysés : équipements, réseau viaire, traitement des déchats et gestions des eaux pluviales et usées. Deux indicateurs paraissent particulièrement sensibles dans l'évaluation de la capacité d'accueil : le réseau viaire et la capacité épuratoire.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
- A propos du réseau viaire il est indiqué "une augmentation des trafics routiers est prévue se traduisant par une augmentation de la congestion. Or il est précisé p. 202 (rapport de présentation) que la capacité d'accueil n'est pas limitée par ce réseau viaire. ces deux affirmations paraissent contradictoires.	Il convient de se rapporter à l'annexe présentant les principaux résultats du Schéma Directeur Multimodal de Voirie. En quelques mots, la modélisation issue de ce schéma directeur sur la base d'une hypothèse haute de l'évolution de la population et d'un report modal plus faible que celui affiché dans les orientations du PLUi met en exergue in fine, une répartition des flux permettant de réduire les expositions des populations aux nuisances sonores et polluants. Il est indiqué sur certains tronçons une augmentation de la circulation par le jeu de transfert d'un itinéraire vers un autre du fait de la priorisation du mode cyclable ou bus sur certains axes. Globalement, le scénario retenu du Schéma Directeur Multimodal de Voiries induit bien un report modal de la voiture particulière vers les modes alternatifs (baisse du trafic routier d'environ 5% par rapport à la situation Fil de l'eau).
- Les taux importants de sollicitation hydraulique des stations d'épuration d'Aigrefeuille et de Port Neuf ont bien été identifiés et pourraient limiter en l'état l'urbanisation future.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Annexe 2

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER Service d'aménagement territorial Ouest littoral	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
- Dans le cas de la STEP d'Aigrefeuille, la capacité maximale épuratoire de l'équipement est atteinte. Or, l'ouverture à l'urbanisation des zones situées à Clavette, Croix-Chapeau et La Jarrie est conditionnée au fait de disposer d'une capacité épuratoire résiduelle. Dans l'attente de travaux permettant de retrouver cette capacité résiduelle, ces secteurs devraient être zonés en 2AU. En revanche, les OAP CL 02 et 03 qui sont de petite taille et situées dans l'enveloppe urbaine de Clavette, pourront être maintenues en zone UV. Les constructions de logements ne pourront alors être autorisées qu'à condition que les capacités épuratoires le permettent.	Les zones 1AU situées en extension de l'enveloppe urbaine dans les communes concernées : Croix- Chapeau et La Jarrie ont été rebasculées en 2AU. Les OAP concernées supprimées.
- Pour ce qui concerne la station d'épuration de Port Neuf, la capacité épuratoire nominale est actuellement limitée par arrêté préfectoral. Le classement en 1AU peut être maintenu mais l'urbanisation de ce secteur ne pourra être effective qu'après la prise d'unu nouvel arrêté préfectoral, suite à l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux usées.	
- Pour mémoire, la capacité nominale de traitement est définie pour la pointe de fréquentation et non sur la moyenne annuelle conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015.	
- Dans le même ordre d'idée, l'état des équipements nécessaires à la défense incendie des zones ouvertes à l'urbanisation par le projet devra être précisé, dans le respect des dispositons de l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017	Cela a été ajouté dans l'Etat initial de l'environnement du PLUI (p. 274). Les OAP indiquent dans la partie programmation : "La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation."
- La thématique des "eaux de baignades" mériterait également d'être approfondie : des modalités d'aménagement sont à définir pour assurer le maintien de la qualité des lieux de baignades actuels et futurs. Des restrictions d'usage des sols des espaces influençant directement la qualité des eaux de baignade pourraient être apportées. Une OAP avec des orientations d'aménagement des zones ayant une influence sur la qualité des eaux de baignade, notamment en terme de cheminement, de stationnement, de végétalisation, d'emplacement pour sanitaires et récupération de déchets, pourrait venir compléter le dispositif.	Faute d'étude adaptée, cette proposition n'a pas été suivie.
- Pour les zones 2AU située en espace proche du rivage qui ne font pas l'objet d'une OAP, le caractère limité de l'urbanisation devra nécessairement être appréhendé, comme il est indiqué p. 214 de la justification des choix. Ainsi en est-il de la vaste zone 2AUE prévue à Aytré (pièce 5.2.1 olan 2l01) réservé à la construction d'équipements publics à vocation universitaire (pièce 3.2.3 page 5)	Cette urbanisation limitée est induite par la caractérisation de cet espace en "espace proche du rivage", une carte l'indique dans le rapport de présentation.
- Le rapport de présentation évoque la nature évolutive du trait de côte (à partir duquel a été dessinée la bande des 100m) mais ne propose aucune adaptation de la bande littorale pour en tenir compte. Une réflexion complémentaire aurait pu être menée à l'échelle du territoire pour intégrer ces évolutions et proposer d'éventuels élargissements de la bande des 100m afin de limiter la constructibilité dans les secteurs présentant des risques d'érosion importants, en s'appuyant sur l'article L 121-19 code de l'urba.	Le trait de côte évolue peu sur le territoire de la CDA, le risque erosion étant faible et très circonscrit. En outre, la bande des 100m apparait sur tout le lineaire côtier, y compris dans certaines remontées de cours d'eau côtier comme à L'Houmeau/ Nieul-sur-Mer par exemple, complété le cas écheant par une bande Np ou Nr qui garantie l'inconstructibilité dans les zones non urbanisées en bordure de trait de côte.
- Le PLUi ne distingue pas les espaces boisés devant nécessairement être classés au titre de la loi littoral ("espaces boisés les plus significatifs") des espaces boisés classés de droit commun. L'absence de cette distinction peut être problématique en cas de levée future d'espace boisé classé.	Tous les espaces boisés classés en EBC dans les communes littorales le sont car il s'agit d'espaces boisés significatifs, il n'y a donc pas lieu de faire le distinguo. Les autres sont classés en EVP.
Mobilité :	
- Le rapport de présentation est relativement exhaustif sur le sujet : p. 150, les flux de véhicules aux heures de pointe ont été quantifiés, il serait intéressant de traduire ces éléments en termes de durées d'attente, pour les voies régulièrement congestionnées. De plus, l'analyse prospective menée pour le grand port maritime pour 2020 pourrait être étendue à l'ensemble de la politique de la mobilité (p. 168). Enfin, le diagnostic n'aborde pas les échanges avec les territoires en matière de mobilité . Il serait judicieux que le PLUID inscrive dans son programme d'actions une analyse plus élargie du système de mobilité à l'oeuvre autour du pôle urbain que constitue l'Agglo en relation avec les flux venant de ou allant vers la Vendée, les Deux-Sèvres et l'agglo rochefortaise.	La durée d'attente peut se traduire de deux manières : - Nous avons apprécié les taux de saturation à l'horizon 2030 par tronçon de voies. La saturation peut se traduire lorsqu'elle atteint 100% par l'attente de plus d'un cycle de feux tricolore pour franchir le carrefour. - De manière plus globale, nous avons apprécié le temps moyen d'un trajet aujourd'hui et évalué la durée de celui-ci en 2030, soit une augmentation de 8 min et 55 s à 9 min et 30 s et une distance parcourue en moyenne de 8,9 km à 9,4 km en 2030. Ces phénomènes de congestion peuvent s'expliquer de différentes manières : - Parcours plus longs car itinéraires contraints et donc répartition des flux en fonction du temps de parcours le plus performant. - Les contraintes sont apportées par le plan de circulation (apaisement de certaines voies), par la mise en œuvre de BHNS par exemple ou encore par la présence de liaisons cyclables protégées. Néanmoins, la saturation/congestion nécessite d'être appréciée plus finement avec une modélisation microscopique permettant d'intégrer les programmes de feux et les particularités géométriques des carrefours, ce qui à ce stade n'a pas été entrepris. De manière caricaturale, il pourrait s'entendre de souhaiter la congestion/saturation pour induire des changements de comportement pour du transfert modal vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Il est à préciser que l'étude stratégique du SDMVoiries a été très prudente sur la répartition des parts modales à l'horizon 2030 d'autant que la population projetée a été fortement surdimensionnée. De ce fait, les effets et donc les tendances sont accentuées pour la saturation. Comme son nom l'indique le modèle macroscopique a un rôle d'aide à la décision dans un objectif d'étude stratégique. Il est à noter que les flux venant ou allant vers l'extérieur du territoire de l'agglomération rochelaise a été prise en compte dans l'étude du SDMVoiries. Une synthèse du SDMVoiries a été ajoutée au rapport de présentation : pièce n°1.8.
- L'orientation du PADD p. 6 prévoit de "s'inscrire dans un partenariat au long-court avec le grand port maritime pour notamment garantir et accompagner la réalisation future d'un contournement ferré nord permettant une desserte fret" La zone 2AUx permettant l'extension de la zone d'activités de Sainte-Soulle (plan 2D07) empiète sur le fuseau de 500m de large de ce contournement ferré. Il convient d'y remédier pour garantir la cohérence avec l'orientation du PADD.	Cette modification du zonage a été realisée et calée sur le faisceau.

Annexe 2

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER Service d'aménagement territorial Ouest littoral	RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
La couverture numérique totale du territoire est prévue à l'horizon 2020. Le PADD aurait pu proposer de déployer des tiers-lieux destinés à l'accueil de professionnels travaillant à distance. Le développement de ce type d'espaces partagés est nécessaire pour répondre aux difficultés d'accès à certains services éloignés ou pour limiter les déplacements professionnels. Le déploiement du numérique aurait en effet pu être affiché comme un levier au "non déplacement".	Faute d'étude adaptée, cette proposition n'a pas été suivie.
- L'OAP mobilité prévoit 5 fiches relatives à la hiérarchisation du réseau de voirie, à l'organisation de la voirie d'un nouvel aménagement, au développement des modes doux, à l'intégration des transports collectifs et à l'organisation des espaces de stationnement. Seul l'aspect qualitatif du stationnement est traité. L'OAP aurait pu intégrer la logistique urbaine, en traitant la problématique de l'accessibilité et du stationnement pour la livraison des marchandises aux commerçants par leurs fournisseurs.	Faute d'étude adaptée, cette proposition n'a pas été suivie.
Elle pourrait aussi être complétée par des orientations sur l'évolution des zones d'activités, de commerces et de services, permettant la récupération d'un important gisement d'espace afin d'y apporter plus de mixité urbaine, de densification, mais aussi d'y prévoir l'installation d'équipements produisant des énergies renouvelables. Il s'agirait par exemple de réfléchir à la mutualisation des parkings ou à la possibilité d'installer des ombrières sur certains espaces de stationnement. Ces zones sont souvent situées en entrée de ville ou de bourg qui ont consommé de l'espace agricole et doivent donc faire l'objet d'une attention particulière dans le PLUi.	Ce choix n'a pas été celui de la gouvernance du PLUI, cette proposition n'a pas été suivie.
- Le POA fait référence à plusieurs documents dont le schéma directeur multimodal de voirie non présenté et non disponible sur le site de la CDA et le schéma directeur vélo, disponible sur le site de la CDA. La transcription dans le PADD des éléments de ces schémas est parfois incomplète. La lecture du POA serait plus aisée si les conclusions des schémas des voiries et du plan vélo y étaient reportées. Le POA devrait s'appuyer davantage sur ces pièces.	La hiérarchisation du réseau de voirie a été actée en conseil communautaire et repris dans le PLUi : la traduction opérationnelle de cette hiérarchisation est tout l'enjeu de cette approche stratégique. Sont ajoutés en Annexe : une synthèse du SDMVoiries, le POA renvoie au SDCyclable Vélos.
Le POA évoque dans son action 2.1.2 une hiérarchisation des voiries d'intérêt communautaire à venir. Elle ne sont pas définies dans le présent document qui indique "lorsque la hiérarchisation du réseau viaire sera actée, il s'agira de redéfinir le statut des voiries d'intérêt communautaire. Cela devra passer par la consolidation de leur définition et donc leur identification". La hiérarchisation du réseau viaire a été actée par délibération du conseil communautaire le 5 juillet 2018 approuvant le shéma directeur multimodal des voiries. Cela laisse supposer qu'il y aura une hiérarchisation différente des voiries actées dans le cadre du PLUi.	La définition des voiries d'intérêt communautaire n'a pas pour but de redessiner la fonction des voies et donc la hiérarchisation du réseau. L'objet est de définir le statut des voies d'intérêt communautaire et de les identifier comme telles. Le statut engage ensuite les collectivités et notamment la Communauté d'Agglomération sous l'angle du périmètre d'intervention, des maîtrises d'ouvrage et d'œuvre, de l'entretien et des modalités propres à la police de circulation ou à la police de conservation du domaine. La citation est supprimée du POA.
Satisfaction des besoins en logement/typologie des formes urbaines :	
- Le besoin en nombre de logements dans le temps du PLUi est compatible avec les objectifs fixés par le PLH : 19 000 logements sur 10 ans pour l'ensemble de l'Agglo. Ce besoin apparaît cependant très important au regard de la population supplémentaire qu'il est envisagé d'accueillir et semble être lié à un "point mort" très important (12 000 logements envisagés pour maintenir le niveau de population actuel). Un argumentaire sur ce point mériterait d'être détaillé.	En effet, le besoin en population a été estimé à partir du "point mort" et défini par le PLH approuvé en 2017.
- Concernant les logements sociaux, pour certaines communes déficitaires, les objectifs de production fixés par le PLUi sont en dessous des objectifs de rattrapage imposés par la loi SRU. Il s'agit des communes de Châtelaillon, Dompierre, Lagord, Nieul, Périgny, Puilboreau et Saint-Xandre.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
- La part de logements sociaux à construire en dehors des OAP et des ERMS aurait pu également être évaluée dans le PLUi.	Par defaut, le reste de la production devra se réaliser hors OAP et ERMS.
- A noter que le terme logement locatif "aidé" indiqué p. 292 dans l'OAP habitat relative au projet de Monsidun à l'Houmeau ne permet pas de connaître la part effective de logements sociaux à construire sur ce projet candidat à la labellisation EcoQuartier. Même si la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, une part de logement locatif "social" dans ce projet serait de nature à répondre à l'engagement n°1 de la Charte écoquartiers ainsi qu'à l'engagement 7.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
- En complément des différents types d'aires d'accueil des gens du voyage, le shéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la réalisation de terrains familiaux locatifs pour 35 ménages correspondant à 35 emplacements. Le PLUi n'identifie pas si ces 35 emplacements ont été intégrés aux STECAL dédiés aux gens du voyage. Une précision sur ce point permettrait de vérifier que le projet de PLUi respecte les exigences du shéma.	Le PLUI n'a pas à identifier ces emplacements dans la mesure où le règlement de la zone U les autorise sur tout le territoire.
En ce qui concerne la réalisation des aires de petit passage, le schéma recommande de réaliser un emplacement provisoire de 25 caravanes pour compléter les aires de Sainte-Soulle et La Jarne. Cette dernière pourrait être réalisée à proximité d'une des deux aires de grand passage afin de mutualiser l'installation des réseaux et d'amortir ainsi le coût de réalisation.	Ceci est une recommandation, ce n'est pas une obligation, en outre un secteur Av à Ste Soulle le permet.
- Le volet architectural est bien pris en compte cependant, la grande majorité des exemples présentés et les indications données concernent le traitement de l'habitat individuel. La politique d'intensification du tissu urbain que porte l'Agglo n'est eut-être pas suffisamment illustrée dans les ex présentées.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Concernant l'OAP thématique Construire aujourd'hui les coupes illustratives représentent des maisons alignées sur la voirie. Elles ne sont pas représentatives de la majeure partie de OAP spatialisée habitat.	Ceci est une mauvaise interprétation des OAP spatialisées habitat. C'est le zonage qui détermine les modèles d'implantation autorisés dans les OAP. Les OAP peuvent préciser parfois des implantations à privilégier, notamment à l'alignement pour cadrer le paysage de certaines voies ou places, ou constituer des fronts bâtis.
Concernant les OAP spatialisées habitations il aurait été souhaitable que chaque OAP fasse figurer le nombre d'habitants et le nombre de logements existants dans la commune, le déficit éventuel de logements sociaux, le nombre de logements à l'Ha et la typologie.	Cette proposition n'a pas été retenue.
L'ensemble des coupes en R+1 présentées au niveau des OAP ne reflète pas véritablement l'ambition de densifier le tissu urbain de l'Agglo. l'absence de plans ne permet pas de comprendre si des mitoyennetés sont prévues à La Rochelle, avec des épannelages autorisés jusqu'à R+10.	Pour comprendre cela, il faut se reporter au règlement des zones U.

Annexe 2

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER Service d'aménagement territorial Ouest littoral	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Le nombre de logements projeté dans certaies OAP ne correspond pas toujours à celui répertorié dans le tableau synthétique en 1ère page de chaque partie dédiée à une commune.	Les erreurs matérielles et incohérences de ce type ont été corrigées dans toutes les OAP.
- Le paysage au sens large compris comme un élément de construction de cohésion et de solidarité intercommunale aurait mérité un focus spécifique.	Le paysage fait l'objet d'une très large place dans le rapport de présentation, un volet spécifique dans le PADD et une OAP thematique dédiée.
Régulation des dynamiques économiques :	
- Il aurait été souhaitable que l'OAP thématique "activités" donne la surface exacte de la zone d'activité, la surface occupée, la disponibilité foncière et la surface potentiellement extensible.	Cette proposition n'a pas été retenue.
Les sujets suivant auraient pu être développés au sein du PLUi :	
- La partie offre touristique qui évoque peu la partie retro-littorale	Cela pourra faire l'objet de nouvelles études pour l'amélioration continue du PLUi.
- La partie agricole, les principales conclusions du diagnostic n'ayant pas été retranscrites dans le rapport de présentation	La partie agricole du diagnostic du PLUi sera complétée : en effet, il est apparu que certains chapitres avaient disparu au moment de la mise en forme du document pour l'arrêt.
- L'enjeu de l'emploi saisonnier et de ses conséquences (précarité, qualification, logement). Il aurait été pertinent de mettre une carte en lien avec l'équipement touristique.	Cette proposition n'a pas été retenue.
- La partie consommation de l'espace avec un stock permanent de foncier à vocation économique de l'ordre de 50Ha pour 5 ans. Cette enveloppe n'est pas justifiée dans la partie justification des choix. C'est pourquoi il est difficile d'en comprendre le but et donc de confirmer ou le réalisme de cette donnée. De plus, il aurait été pertinent de localiser les situations géographiques de ces stocks.	Ce point a été developpé avec un tableau qui localise les espaces densifiables dans la piece n°1.2 du tome 01 : bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification.
- Les ICPE : un recensement des ICPE est effectué dans l'état initial de l'environnement mais aucun action concrète n'est prévue dans le PADD ni dans le règlement. Il aurait été souhaitable de favoriser des orientations en matière de développement industriel, artisanal et agricole : stratégie d'implantation et de maintien de ces activités, stratégie de développement de l'urbanisation à proximité de ces activités, interdiction ou restriction concernant l'implantation de certaines destinations du sol, conditions de recul réciproques entre ICPE/bâtiments d'élevage et habitations/immeubles habituellement occupés par des tiers.	Les ICPE ont été reduites dans le règlement (avec des zones dédiées sans ICPE autorisées comme la zone UXe par exemple), et les OAP activités ont permis de flécher les sites pour développer en priorité des activités industrielles. Cela a été développé dans le rapport de présentation et la justification des choix.
Préservation des activités agricoles et conchylicoles :	
- Certaines exploitations dont les sièges sont situés hors CDA, mais dont une part importante des terres sont cultivées sur le territoire de la CDA, n'ont pas été prises en compte et mériteraient de l'être.	Ces exploitations situées hors territoire de l'EPCI sont inconnues et n'ont pas pu être recensées par la CDA étant hors de son champ de compétence.
- La synthèse du diagnostic agricole en fin de pièce 1.1 n'en expose pas les principales conclusions, comme demandé par l'article R151-1 code de l'urbanisme. Pour compenser cet écueil, le diagnostic agricole pourrait utilement être inséré en annex du PLUi.	La partie agricole du diagnostic du PLUi a été complétée.
Transition énergétique :	
- Sur la réduction de la production de GES, les objectifs sont parfois différents entre la délibération relative au débat sur les PADD, le PADD et les éléments de PCET. L'intégration des conclusions du bilan carbone produit par la CDA permettrait de faire une analyse satisfaisante.	Cette proposition n'a pas été retenue.
- Sur la production d'énergie renouvelable, les objectifs inscrits au PADD sont plus précis que ceux mentionnés dans l'état initial de l'environnement. Une programmation annuelle permettrait de clarifier l'articulation entre ces deux objectifs : celui du PADD (réduire les émissions de GES de 40% à l'horizon 2030 et parvenir à la neutralité carbone en 2040) et celui de l'état initial de l'environnement (le facteur 4, c'est à dire diviser par 4 les émissions d'ici 2050)	Cette proposition n'a pas été retenue.
- L'état initial de l'environnement p. 194 fait référence au bilan carbone réalisé dans le cadre du PCAET en 2016. Il pourrait être demandé à un organisme tiers, reconnu en la matière, d'établir un état zéro, afin d'assurer l'incontestabilité de la mesure des progrès que l'Agglo réalisera en mettant en oeuvre son plan d'actions.	Le PCAET est en cours de révision.
- L'objectif de la politique de transition écologique est de réduire de moitié l'empreinte carbone de l'Agglo d'ici 2030 et de devenir le 1er territoire urbain littoral français à afficher un bilan "zéro carbone" à l'horizon 2040. Pour s'assurer de l'atteinte de cet objectif, il conviendra de calibrer la trajectoire en la phasant et en mettant en place un dispositif de suivi de ces indicateurs.	L'eligibilité au territoire zéro carbone a été connue au mois de septembre 2019, et n'a donc pu être intégrée au PADD du PLUi.
Préservation de la biodiversité :	
- Une définition plus précise des conditions à respecter pour autoriser les constructions en zone A et N concernées par un site Natura 2000 est attendue, notamment pour les constructions liées à la gestion agricole.	Les sites Natura 2000 sont classés en "R", c'est-à-dire "remaqraubles" : de fait, c'est la réglementation des espaces remarquables de la loi littoral qui s'applique alors.
- La longueur du linéaire de haie à créer a été estimé (pièce 1.3.1 p. 105) et cette estimation devrait être reportée dans l'évaluation environnementale (pièce 1.5) qui devrait également expliquer la manière dont ces opérations seront portées et financées.	Ce report a été fait et actualisé.
- Au delà des SDAGE, il serait important de faire le lien avec les dispositions des SAGE concernés, en relation avec les parties spécifiques développées dans l'évaluation environnementale.	La compatibilité du PLUi avec les différents SAGE est développée dans le rapport environnemental : pages 45 à 50 pour le SAGE de la Charente, et pages 51 à 53 pour le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin.
- Si une cartographie des zones humides hors marais est présentée pour chaque commune, il conviendrait de préciser les classements des différentes parcelles et le % des zones A et N	Les zones humides sont toutes protegées par un zonage spécifique matérialisé par un applat blanc avec pointillés bleus sur le plan de zonage général.
- Un travail de délimitation des zones de marais serait nécessaire car celles-ci ne sont pas toutes classées en Natura 2000 et en ZNIEFF.	Les zones de marais sont toutes classées en Nr

Annexe 2

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER Service d'aménagement territorial Ouest littoral	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels :	
- Il serait nécessaire d'indiquer que les règles parasismiques prévues par le code de la construction s'imposeront aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de l'Agglo.	Cela a été ajouté dans le règlement et dans l'état initial de l'environnement.
- Une partie de l'information relative au risque d'inondation est représentée tandis que l'information relative aux risques majeurs ne l'est pas et doit être consultée sur un document indépendant, sans possibilité de superposition sur le plan de zonage. Ce mode de représentation peut rendre l'inteprétation des documents graphiques délicate pour les futurs usagers et les instructeurs du droit des sols.	Les informations liées aux risques submersion et technologiques sont disponibles dans les PPRL et PPRT dans le Tome 7 : Servitudes d'utilité publique. Le risque inondation figure sur le plan général, n'étant pas une servitude d'utilité publique, et ce en l'absence de PPRI.
Remarques d'ordre général :	
Dans certains domaines, les diagnostics d'appuient sur des données déjà anciennes :	
- En matière de mobilité : enquête déplacement ville moyenne de 2011 qui portait sur 18 communes.	Les enquêtes déplacements ville moyenne sont realisées tous les 10 ans (méthodologie nationale). La prochaine sera donc réalisée en 2021.
- Les données concernant le Grand Port Maritime devraient être actualisées (les données 2018 sont disponibles pour le traffic et le fret)	Ces données ont été actualisées.
- Les info concernant la présentation des équipements portuaires devraient également être mis à jour (données INSEE)	Ces données ont été actualisées.
- Les points durs de frainchissement identifiés dans le schéma directeur vélo sur la période 2017-2030 ne sont pas repris. L'intégration de ce schéma dans le suivi global du PLUI-D est une opportunité à saisir.	Page 13 du Schéma Directeur Cyclable (non disponible dans le PLUi), les points durs sont identifiés. Certains sont réglés ou en cours de réflexion pour pouvoir les atténuer, voire les résoudre.
- En matière agricole, le PLUi s'appuie sur le RGA de 2010, le RPG 2012 et l'enquête auprès des exploitants de 2014.	Les diagnostics du PLUI en la matière ont été effectués en 2014 et complétés pour partie durant l'été 2019 par la chambre d'agriculture via des plans de localisation de certaines exploitations dont les exploitants n'avaient pas répondu au questionnaire de la CDA. Il n'existe pas de donnée plus récente disponible.
Des données chiffrées différentes apparaissent dans les pièces constitutives du PLUi, parfois au sein d'une même pièce. Elles rendent peu aisée la compréhension du document et son appropriation. (ex : pour les surfaces dédiées à l'extension des zones d'activités économiques, le PADD indique en p. 15 187Ha contre 210HA en p.18.)	Les erreurs matérielles et incohérences de ce type ont été corrigées dans toutes les pièces du PLUI.
Un classement des communes par le degré d'éloignement de La Rochelle aurait aidé à la construction d'une vision globale. Une carte de la consommation d'espace, distinguant d'une part l'habitat de l'activité et d'autre part l'existant des extensions projetées en spatialisant les limites des enveloppes urbaines aurait facilité l'analyse.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Au regard de l'ampleur du document, un résumé non technique décrivant le projet aurait pu être ajouté au rapport de présentation.	Un résumé non technique a été ajouté au document. Il s'agit de la pièce 1.0 du Tome 1, un sommaire général a été également ajouté pour faciliter la navigation dans le document.
La territorialisation des orientations et des projets est traduite dans les nombreuses OAP spatialisées. Des documents de synthèse faisant apparaître les liens spatiaux ou des interfaces permettrait de mieux comprendre la politique que porte le PLUi. Outre une carte du projet de développement urbain, quelques cartes bien ciblées (projet de mobilité, projet de paysage...) participeraient à la formation d'une vision d'ensemble.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Annexe 2

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CHARENTE-MARITIME	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
I - Dans le domaine des Infrastructures :	
1/ Les projets de desserte des différentes zones 1AU, 1AUx, 2AU, 2AUx, …. nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental devront être présentés au Département, au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Si ces jonctions nécessitent des aménagements routiers, ceux-ci devront être financés par les différents intervenants du projet (commune, aménageur, …).	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
2/ Les projets de cheminements doux (cycles, piétons, …) situés le long d'emprise routière départementale, ou en connexion avec celles-ci devront être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
3/ Les extensions des zones urbanisées à proximité des réseaux routiers structurants devront tenir compte de la problématique des nuisances sonores. Les éventuels dispositifs de protection acoustique collectifs ou individuels seront financés par les différents intervenants du projet (commune, aménageur, ….).	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
4/ Les emplacements réservés au bénéfice du Département doivent couvrir l'ensemble de l'enveloppe foncière nécessaire au projet départemental, y compris les parcelles privées détenues par d'autres collectivités (commune ou CDA). A titre d'illustration, il convient de compléter les trames d'emplacement réservé concernant les projets de l'échangeur de Fief Rose (lg_er_1a à lg_er_1o), le giratoire de Chagnolet – rue Jeanne Barret (dp_er_01), ainsi que l'aménagement de la connexion de la zone d'Atlanparc de Sainte Soulle sur la RD 137.	Cette observation a été prise en compte.
5/ Il est souhaité que les dépôts de matériaux du Département listés ci-dessous soient classés en Ae, et non en A : - Commune de Sainte Soulle, parcelle cadastrée Section ZC n° 93 - Commune de La Jarrie, parcelle cadastrée Section ZA n° 294	Cette observation a été prise en compte et ajoute de nouveaux STECAL au projet de zonage.
6/ il est souhaité que l'L'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'Angoulins – zone commerciale (OAP-AG-07) soit complétée dans son paragraphe 4 (accès et fonctionnement viaire) afin de tenir compte du projet global d'entrée Nord d'Angoulins en faisant référence au PADD. Dans l'ensemble du document, le terme RN137 devra être remplacé par le terme RD137.	Cette observation a été prise en compte.
7/ Liaison RN 11 – RD 108. Conformément au projet d'aménagement de la liaison RN 11 – RD 108, déclaré d'utilité publique le 19 octobre 2009, aucun accès ne sera autorisé sur la RD 111. Par ailleurs, il est souhaité que les plans de zonage du PLUi intègrent les modifications de fossés de bassin versant qui seront créés en pied de remblai routier ainsi que les espaces boisés classés (EBC) et haies conformément aux plans communiqués par la Direction des Infrastructures du Département (Service Grands Travaux de La Rochelle). Ceux-ci devront être identifiés comme « fossés à conserver » et EBC à créer et/ou espaces verts protégés ou haies à créer.	Cette observation a été prise en compte.
8/ L'emplacement réservé lg_erep_1b sur la commune de Lagord, au bénéfice de la commune, ayant pour objet « sports, équipements socio-éducatifs » devra être accompagné d'un projet de sécurisation du carrefour entre la Route Départementale n° 104 (route de Nieul) et la voie communale (avenue du Fief des Jarries). En effet, l'extension des équipements sportifs va générer des flux et des mouvements tournants importants depuis l'axe principal qu'est la RD 104. La configuration actuelle du carrefour ne répond pas à une telle demande.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
9/ Commune de Saint - Xandre, Route Départementale n°107, à l'Est du carrefour giratoire avec la Route Départementale n°105 (L'Aubreçay). Il est demandé que la dépendance du domaine public situé au Nord de la RD 107, servant de contre-allée et d'arrêt bus soit classée en UR et non en A.	Cette observation a été prise en compte.
10/ Commune de Montroy ; l'emplacement réservé mo_er_04 au bénéfice de la commune, ayant pour objet la « création d'un cheminement piéton » se connecte à la Route Départementale n°110 dans une zone qui ne peut recevoir un cheminement piéton en sécurité (absence d'accotements sécurisés, vitesses importantes, peu de visibilité, …). Aussi, nous souhaitons que l'implantation de ce cheminement piéton soit revue.	Cette observation n'a pas été prise en compte
11/ Commune de Saint Rogatien ; l'emplacement réservé sr_er_03a au bénéfice de la commune ayant pour objet la « création d'une piste cyclable » entre la Route Départementale n°108 et la rue du Moulin ne pourra se connecter sur la RD 108 à l'emplacement indiqué sur le document graphique. Son cheminement devra se prolonger vers l'Ouest afin de rejoindre les traversées cyclables qui seront réalisées à l'intersection de la RD 108 et de la RD 203E4 dans le cadre du projet de carrefour giratoire porté par le Département.	Cette observation a été prise en compte.
12/ Commune d'Aytré ; l'emplacement réservé at_er_04 au bénéfice de l'agglomération a pour objet la création d'une « voie d'entrée Est Belle-Aire-Nord ». Ce projet impactant une voie structurante (Route Départementale n°939) n'est pas connu du Département. Il est demandé de bien vouloir vérifier l'opportunité de cet emplacement réservé. Si celle-ci était avérée, les services du Département devront être associés à la définition du projet.	Cette observation a été prise en compte.
13/ Commune de La Jarne ; Orientation d'Aménagement et de Programme OAP-LJ-01 « Les quatre chevaliers ». La connexion du programme d'habitat avec la Route Départementale n°111 devra se faire via les carrefours existants (rue Pierre de Coubertin et chemin rural) qui devront être aménagés en conséquence. Pour des raisons de sécurité (problème de perception et de visibilité), il ne peut être accepté une nouvelle connexion au travers des haies à préserver comme indiqué sur le schéma de principe de l'OAP.	Cette observation n'a pas été prise en compte impliquant une modification majeure du parti d'aménagement.
14/ Commune d'Yves ; il est prévu une zone d'urbanisation 1AUV à l'Est, et à proximité immédiate de la Route Départementale n°137. Cette zone d'urbanisation sera exposée aux vents dominants qui porteront les bruits de cette infrastructure départementale majeure. Il est donc demandé aux porteurs de projets de prévoir, à leur charge, les dispositions acoustiques nécessaires dès la conception du projet .	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
15/ Commune d'Yves ; emplacement réservé yv_er_03 au bénéfice de la commune a pour objet la « création d'une voie de liaison entre la RD137 et la rue Fief des Vignes ». Ceci doit être une erreur de libellé, le Département n'autorisant pas de carrefour plan sur cette section de RD 137 à 2x2 voies. Il doit s'agir d'un projet de voie liaison entre la voie de désenclavement longeant la RD 137 (voirie communale) et la rue Fief des Vignes. Il est souhaité que cet emplacement réservé soit redessiné en conséquence.	Cette observation a été prise en compte.

Annexe 2

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CHARENTE MARITIME	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
II - Dans le domaine de l'Aménagement Foncier Dompierre – Périgny lié au projet de la liaison routière RN11 – RD 108	
Dans le projet de PLUi, des parties de parcelles sises "Fief de la Garenne", à Dompierre sur Mer, cadastrées section ZK n° 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49 changent de destination et passent de la zone agricole à la zone 2AU. Ces parcelles sont inclues dans le périmètre de l'opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental (AFAFE) ordonné le 11 avril 2017. Ces parcelles ont été redessinées et seront attribuées à de nouveaux propriétaires. Il est donc nécessaire, pour éviter les contentieux, que l'ensemble du périmètre d'AFAFE reste en zone agricole (plan ci-joint).	Cette observation a été prise en compte, le zonage a été reclassé en A.
III - Dans le domaine de l'Environnement	
Concernant les Espaces Naturels Sensibles, il est nécessaire que les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) figurent dans le PLUi car il s'agit d'une information majeure pour les particuliers et les collectivités qui doivent être informés préalablement à une vente ou un achat, au risque d'un recours juridique par le Département et d'une annulation de la vente pour non purge du droiA23:A27t de préemption risquant ainsi des recours contentieux auprès des communes qui n'auront pas pu renseigner correctement les intervenants. Les communes concernées par les ZPENS sont les suivantes : Esnandes • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 • Extension de la zone de préemption par délibération n° 330 du 12 juin 1997 de l'Assemblée départementale Marsilly • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 21 février 1979 Nieul sur Mer • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 • Extension de la zone de préemption par délibération n° 333 du 24 juin 2005 de l'Assemblée départementale • Correctifs sur les lieux-dits de la zone de préemption par délibération n° 304 du 3 mars 2006 de l'Assemblée départementale complétant la délibération n° 333 du 24 juin 2005 L'Houmeau • Création de la zone de préemption par délibération n° 310 du 15 février 1995 de l'Assemblée départementale La Rochelle • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 18 août 1980 Aytré • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 • Extension par délibération n° 336 du 18 mai 1995 de l'Assemblée départementale • Délimitation de la zone de préemption par délibération n° 330 du 23 juin 2011 de l'Assemblée départementale • Délimitation de la zone de préemption par délibération n° 2014-01-75 du 17 janvier 2014 de la Commission Permanente Angoulins • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 Châtelaillon Plage • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 • Délimitation de la zone de préemption par délibération n° 330 bis du 23 juin 2011 de l'Assemblée départementale Yves • Création de la zone de préemption par arrêté préfectoral du 8 juillet 1977 • Extension de la zone de préemption par délibération n° 336 du 18 mai 1995 de l'Assemblée départementale • Délimitation de la zone de préemption par délibération n° 326 du 30 octobre 2014 de l'Assemblée départementale	Les ENS ont été reportés au plan dans la pièce n° 6 du PLUI : annexes informatives.

Annexe 2

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA ROCHELLE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Proposition d'amélioration enjeu Mobilité-Accessibilité :	
Propose que toute ouverture d'une zone d'activité ou agrandissement conséquent de zones existantes soit précédée d'un renforcement des infrastructures d'accès et de circulation correctement étudié, selon le fonctionnement actuel et les impacts à venir.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Accroître le développement des transports en commun sans passer nécessairement par le centre ville et penser la mobilité au délà du territoire de l'agglo.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Une attention devrait être portée sur l'accès aux bornes de recharges électriques publiques trop peu nombreuses et malheureusement réservées au Service Yelo.	C'est effectivement une action communale qui est en cours de prise de possession pour un travail en partenariat avec le SDEER.
CCI souhaite être consultée sur les réflexions stratégiques de déplacements.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Proposition d'amélioration enjeu Densification/Parc d'activités :	
Densification pose question en termes de risque de congestion de la ville et de cohabitation de l'habitat avec les activités commerciales et industrielles.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Prévoir autant que possible une zone neutre paysagée entre les espaces d'habitat et d'activités artisanales ou de production.	Les OAP spatialisées, le zonage et l'OAP thématique paysage prennent en compte et mettent en œuvre ces espaces tampon.
Demande supplémentaire : Enseignement supérieur : Dde à permettre l'élargissement du campus d'enseignement supérieur de La Rochelle aux Minimes notament en vue du projet de nouveau campus pour EXCELIA GROUP.	Cet agrandissement est prévu dans le cadre du développement à long terme en 2AUe dans le quartier Bongraine.
Une réserve : OAP-LR-05 Camping de La Rochelle : la diminution de la surface va rendre cette activité non viable à terme.	Cette OAP a été supprimée et le camping zoné en UC.
Deux réserves à lever :	
Orientation n°3 Une structuration des grands équipements : juge pertinent le déplacement de l'hôpital sur le site du parc des expositions mais trouve regrettable de ne pas avoir prévu de repositionner le transfert du Parc des Expositions qui génère une activité économique très importante. CCI souhaite être associé à ces réflexions.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Parc ATLANTECH Zone des Greffières : CCI propose une modification du futur aménagement de site. Atlantech nord et Atlantech sud ne demande qu'à être réunis , il serait judicieux de ne pas couper cette dynamique par l'apport de nouveaux logements donc réserve sur OAP envisagée.	Cette observation n'a pas été prise en compte, le projet Atlantech devant permettre aussi l'évolution de la ville de Lagord vers plus de mixité fonctionnelle. En complément, l'OAP dite des Greffières prévoit une structuration par une liaison douce nord-sud permettant cette mise en relation des deux parties citées d'Atlantech.
Une demande importante : enjeu accueil des activités économiques/schéma de développement : souhaite que le PLUi intègre une complémentarité entre l'Agglo et les les CDC Aunis sur leur schéma de développement et d'accueil d'activités économiques.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Avis défavorable sur le point suivant classement en zone 25 / Aéroport : parcelle BW 264 passe du zonage UX au zonage A dans le PLUi alors qu'une activité commerciale est déjà installée sur cette parcelle et que la CCI envisageait le développement et l'aménagement du solde du site.	Cette observation n'a pas été prise en compte, dans la mesure où la CDA applique la demande faite par le porter à connaissance de l'Etat. Les besoins en extension pourront s'étudier dans le cadre d'une première évolution du PLUi tout en répondant aux exigences de l'Etat concernant la desserte ferrée du Port Atlantique.

Annexe 2

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CHARENTE MARITIME	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Concernant le développement du territoire établi dans le rapport de présentation :	
1. Ne comprend pas le besoin de surface constructible en zone 2AU de 116 h	La démonstration des besoins pour l'activité et les grands équipements a été complétée dans le rapport de présentation, dans le diagnostic et la justification des choix.
2. Il est mentionné en page 15 du PADD un besoin de 187 ha pour le développement économique. Par ailleurs dans ce même document en page 18, un besoin de 210 ha est identifié. Ce différentiel de surface pour le même objectif nécessite une mise en cohérence du projet.	Ce type d'incohérence a été corrigé voire complété pour être plus explicite.
3. Les zones 2AUX semblent surdimensionnées d'environ 90 ha par rapport aux besoins présentés et justifiés.	L'analyse des besoins a été consolidée, explicitée (justification des choix et diagnostic) et adaptée, les surfaces 2AU ont été réduites de 38 ha par rapport au document arrêté.
4. Le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments sur les projets de circulation douce qui vont impacter les espaces agricoles en terme de surface perdue. (idem pour équipement classé en zone Ng (à vocation de golf) qui s'étend sur 6 ha actuellement cultivés.	Dans le rapport de présentation, la justification des choix par destination a été complétée et mise à jour par grandes destinations. Il n'y a pas de focus qui a été fait spécifiquement sur les emplacements réservés pour des circulations douces qui impactent la zone agricole. La surface du golf de La Jarne a été précisée p. 44 dans la justification des choix.
5. La problématique des Entreprises de Travaux Agricoles n'est pas traitée dans le projet de PLUi : c'est un élément important pour l'évolution des activités agricoles et de ce secteur d'entreprises, pour lesquelles un zonage et un règlement doivent être élaborés.	Le diagnostic agricole (p. 230 du diagnostic) a été complété sur la partie agricole (notamment p. 233).
Concernant le règlement :	
6. Pour les communes littorales (zone Ap) la loi ELAN du 23 novembre 2018 étend à toutes les activités agricoles la possibilité d'implanter des constructions en discontinuité de l'urbanisation existante et en dehors des espaces proches du rivage en supprimant la notion d'incompatibilité avec le voisinage. Il nous semble nécessaire que le règlement proposé tienne compte de cette évolution règlementaire permettant, après avis de la CDNPS et le CDPENAF, avec l'autorisation du Préfet, d'implanter des constructions qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, notamment si elles prennent en compte les prescriptions du PLUi.	La rédaction a été corrigée pour se mettre en cohérence avec la loi ELAN (p.298 du règlement) : les nouvelles constructions ou installations en discontinuité de l'urbanisation à l'exception des constructions ou installations liés aux activités agricoles ou forestières, situées en dehors des espaces proches du rivage, et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
7. Il semble nécessaire de qualifier la notion d'"atteinte" (à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages p. 444)	Cette notion étant définie par la jurisprudence, elle est évolutive, il ne peut être répondu favorablement à cette demande.
8. p. 445 "les constructions pour la vente de produits agricoles sont possibles "exclusivement" si les produits sont issus de l'exploitation." Cette notion d'exclusivité est drastique et va au-délà de ce qui est permis pour une exploitation agricole. Il nous semble intéressant pour le territoire de permettre, dans une démarche de circuit court, l'aménagement nécessaire à la vente directe sur l'exploitation de produits.	La rédaction a été modifiée en remplaçant le mot "exclusivement" par "principalement" (p.299 du règlement) : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, telles que les activités agricoles de productions animales ou végétales, activités de transformation et de conditionnement de produits agricoles si les produits proviennent principalement de l'exploitation agricole, les activités de vente de produits agricoles dans des locaux spécialement aménagés à cet effet et à condition que les produits écoulés proviennent principalement de l'exploitation agricole… sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Quelle est la notion de serre de plein-champ ? Quelle autorisation d'urbanisme au titre du droit des sols est visée pour être autorisée ou interdite?	Cette notion a été ajoutée dans le lexique.
10. Le règlement autorise les centrales solaires (p. 445-446). La chambre d'agriculture est défavorable aux projets de centrales solaires au sol en espaces agricoles dès lors que ces projets génèrent une concurrence avec les terres agricoles. Les deux cas identifiés (diversification et centrales solaires) nécessitent d'être modifiés.	Cette observation n'a pas été prise en compte. Il est souhaité les autoriser sous conditions : les centrales solaires sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
11. En zone Ap sont admis "l'extension des bâtiments agricoles sous réserve qu'elle constitue une urbanisation limitée au titre de la loi Littoral" Nous nous interrogeons sur la justification réglementaire de la réserve émise par le règlement du PLUi concernant l'urbanisation limitée?	Selon l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit être limitée en dehors des espaces urbanisés. L'appréciation de la notion d'urbanisation limitée se fait au moment de l'instruction, notamment en fonction des actualités jurisprudentuelles.
12. L'implantation des STECAL doit également intégrer comme condition d'implantation et d'extension la réserve de ne pas créer des nuisances aux activités agricoles voisines.	Cette demande n'a pas été prise en compte. Les STECAL ne prévoient que des extensions des constructions existantes à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
13. Le STECAL Ax (p. 447) correspond aux activités industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale situées en milieu agricole. En dehors des espaces qui ne peuvent pas retourner à l'agriculture, le règlement ne peut pas autoriser les centrales solaires au sol d'autant plus si la zone Ax permet des extensions de ces zones.	Il a été choisi d'autoriser dans les secteurs Ax, qui sont des secteurs artificialisés voire pollués, les centrales solaires au sol. Les centrales solaires au sol sont un des moyens qui permettent d'atteindre les objectifs de réduction des GES définis par le PADD
14. La hauteur maximale des constructions au faitage est de 9m, sauf pour des impératifs techniques justifiés. Une hauteur de 11m ou 12m serait plus adaptée pour les nouveaux bâtiments qui répondent à des besoins techniques.	La hauteur a été modifiée à 11 m (p. 302 du règlement).
=> Le règlement de la zone N amène le même type de remarques que celles de la zone A (ci-dessus) à propos des énergies renouvelables, des serres de pleins champs.	Même réponse que pour la zone A.
15. A propos du règlement et de l'identification des haies au titre du L151-23 code de l'urbanisme, le règlement proposé n'autorise l'abattage et le dessouchage uniquement pour la création d'accès agricoles et la création de voiries. Pour un besoin autre (regroupement de parcelles par ex), la mesure BCAE7 liée à la PAC ne peut pas être mise en oeuvre, alors qu'elle a pour objectif après autorisation préfectorale de délocaliser la haie avec la condition de replantation. Cette règle conduit à considérer la haie comme un élément géré au même titre qu'un EBC et donc figer le territoire agricole dans son paysage.	Le règlement a été complété pour permettre la création d'accès agricoles. La règle n'a pas été assouplie pour permettre le regroupement de parcelles (celui-ci étant à l'origine de la disparition de nombreuses haies, dont la protection fait partie des objectifs du PADD).

Annexe 2

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CHARENTE MARITIME	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Concernant les OAP :	
OAP thématique "Construire aujourd'hui" concernant la fiche 3.6 "Projets de nouveaux bâtiments agricoles":	
16. Nous nous interrogeons sur l'interprétation et l'application de ces orientations pour l'implantation de nouveaux bâtiments : les conditions d'implantation dépendent également d'éléments sanitaires, d'accessibilité, de proximité de réseau, de la position par rapport au parcellaire et également de la notion de propriété par ex.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
17. L'implantation mentionnée à des niveaux altimétriques différents correspond effectivement à des milieux physiques le permettant comme la Saône et Loire, mais semble difficilement envisageable en Aunis.	Le relief du territoire de la CDA bien que peu ample propose de nombreuses ondulations (Cf. Rapport de présentation - Diagnotic - Partie 4 : Paysages de l'agglomération de La Rochelle). Cette remarque n'appelle donc pas de réponse.
18. La dissimulation des cuves et silos sous hangar n'est pas envisageable de manière majoritaire d'autant plus que cela va conduire à majorer les coûts de construction.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
19. La volumétrie préconisée sur les nouveaux bâtiments amène à "préférer plusieurs petits volumes" ce qui conduit à une démultiplication des faîtages. Le surcoût est alors de l'ordre de 15 à 20% par surplomb supplémentaire. Quelle serait alors la source de financement possible pour répondre à cette problématique? Ces préconisations peuvent également conduire à une certaine perte de fonctionnalité des bâtiments (aération, stockage...)	L'illustration montrant un bâtiment agricole de grande taille scindé en plusieurs petits volumes a été supprimée dans la fiche 6 relatif aux bâtiments agricoles.
20. La recommandation de réaliser des toitures à deux versants égaux conduit à proscrire les couvertures photovoltaïques.	La production d'énergies renouvelables est une activité de diversification pour les exploitants agricoles. Les évolutions actuelles et à venir en matière d'architecture des bâtiments agricoles peuvent aboutir à ne pas réaliser des toitures à 2 pans. Une évolution rédactionnelle de la fiche 6 concernant le paragraphe relatif aux toitures a été réalisée.
21. L'implantation d'un fin débord de toit est contraire aux enjeux de création d'aire ombragée pour les bâtiments agricoles. Cette ombre correspond à un besoin sanitaire en cas d'élevage, mais également de confort de travail sous bâtiments et d'éviter tout ensoleillement direct.	Une évolution rédactionnelle de la fiche 6 concernant le paragraphe relatif aux toitures a été réalisée.
22. Pour les types de couleurs, pour limiter l'échauffement sous ces bâtiments, les couvertures recherchées sont le plus claires possible.	Plusieurs références RAL figurant dans la palette de couleurs pouvant être utilisées dans le cadre d'un projet agricole ont été supprimées.
23. La portée juridique des OAP (p.49) du règlement indique un "rapport de compatibilité des projets avec les orientations fondamentales définies". Ces orientations sont-elles celles indiquées dans les objectifs de chaque OAP?	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
24. OAP "Améliorer la lecture des paysages - Préserver les espaces agricoles à haute valeur paysagère" : Les objectifs de cette OAP nous interrogent fortement sur les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles puisqu'il s'agit d'espaces à enjeux prioritaires. L'objectif de ne pas miter ces espaces avec les recommandations qui y sont associées d'implantation laisse peu de possibilité et ne tient pas compte des contraintes agricoles.	L'OAP n'empêche pas la construction dans les espaces sensibles à préserver identifiés. Il est attendu néanmoins une réflexion sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
25. Cela nos amène à solliciter la définition des critères d'admissibilité des projets dans ces espaces.	Les critères de détermination de ces espaces sensibles et les moyens pour préserver ces espaces ont été développés dans l'OAP.
OAP 06-7 traitant des haies protégées :	
26. Il est proposé les frênes communs et oxyphylle à planter de manière privilégiée. Une attention particulière doit être faire notamment par rapport aux risques sanitaires liés à la chalarose. Pourquoi ne préconiser que le pin maritime et pas d'autres essences pour les arbres de 15 à 20m. Des essences comme l'amandier et le cameriser à balai pourraient être également préconisées.	Les frênes ont été supprimés de la liste des espèces à privilégier. Les essences citées ont été ajoutées.
27. Pour les arbres de moins de 10m, il serait souhaitable d'intégrer également le prunier commun, le saule osier également qui sont utilisés en espace agricole.	Les essences proposées ont été ajoutées à la liste des espèces à privilégier.
28. Une adéquation avec les essences définies par le programme EVA porté par le département de la Charente Maritime est à rechercher.	La liste des essences à privilégier a été complétée dans ce sens.
29. Concernant l'aubépine, il est nécessaire de faire une demande de dérogation de plantation et non une déclaration en application du décret ministériel.	Sans objet. Demande d'autorisation de plantation d'espèce soumises à dérogation.
Concernant le zonage :	
30. Des sites d'exploitation sont identifiés en zone N ou N indicé, il est nécessaire pour ces installations de les identifier zone A afin de leur garantir une pérennité et une viabilité. (EARL LSDLS, DERAZE JEAN-PIERRE, GAEC SAINT GERMAIN, BRETON LAURENT, ASS. LA PETITE ECURIE, EARL CHOLLET VIVIEN, SCEA BEAUREGARD)	Certains secteurs ont été classés en zone N car ils se situent dans des espaces naturels ou des espaces à préserver du fait de la ressource naturelle (périmètre de captage). Les sièges d'exploitation en N ont les possibilités d'évolution que ceux situés en A.
31. Afin de garantir un avenir aux exploitations, il n'est pas envisageable d'étendre l'urbanisation en direction des sièges comme cela est envisagé à l'ouest et au nord-ouest de La Jarrie, au nord de Saint Vivien ou à l'ouest de Saint Médard par ex.	Le choix des zones à urbaniser se fait en fonction de différents critères (proximité de la centralité, des réseaux, des sites d'exploitation en places, ...). Si des zones à urbaniser ont été inscrites dans le PLUi à proximité de sites d'exploitation, elles ont soit respecté un périmètre de 50 m vis-à-vis de l'exploitation, soit l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée qui la concerne la prendra en compte.
32. Le classement en zone Ap ne permettra pas aux exploitants de se développer. Les sites d'exploitation situés sur les communes soumises à la loi littoral doivent pouvoir évoluer. Un périmètre de 100m en zone A autour des installations leur permettra d'envisager des évolutions qui seront soumises à l'avis de la CDNPS.	Le secteur Ap correspond soit aux espaces proches du rivage au titre de la loi littoral, soit aux relictuelx de corridors écologiques de milieux ouverts. Il n'est pas possible de faire un "pastillage" A en Ap.
33. Il nous semble opportun de permettre les évolutions des entreprises agricoles au même titre que les activités industrielles : à Saint Xandre, une zone 1AUx est proposée sur un secteur qui est classé en zone N dans le PLU actuel. Nous soutenons ce projet industriel (délocalisation des Cognac Godet) qui contribuera au développement agricole. Nous souhaitons, dans la même logique de développement du territoire, que les entreprises agricoles puissent bénéficier de la même capacité de développement économique à travers un zonage le plus favorable.	Cette observation a été prise en compte, ce secteur a été classé en A et la rypisilve maintenue en zone N.
34. La délimitation de la zone agricole sur la commune de Puiboreau à La Motte est enclavée entre une zone d'urbanisation et une zone de développement touristique sur une surface réduite laissant penser que cette zone agricole serte de bande tampon. Il nous semble plus opportun de rattacher cet espace à l'une des deux zones.	La zone 2AUC a été supprimée et reclassée en A. La zone A de la Motte reste telle quelle.
35. Concernant les éléments arborés, nous nous interrogeons sur la justification du classement de haies dont le linéaire est très limité, et pour lequel un enjeu environnemental n'est pas démontré.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Annexe 2

AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU MARAIS POITEVIN	RÉPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Il est proposé de modifier le zonage des parcelles agricoles situées entre "La Metairie" et "Le pied de fond" (Esnandes), encadrées par les routes départementales 202E1 et 106E2. Jusqu'alors en Nr cette parcelle est classée en A dans le PLUi. Compte tenu de la situation des parcelles (proximité du littoral...) la commission propose que le zonage A sur ces parcelles soit précisé en Ap afin de maintenir le caractère sensible de cet espace.	Le site a été reclassé en N.
La commission a observé un décalage dans le document graphique entre la zone humide de référence du Marais poitevin figurant dans le SAGE et celle définie dans le projet de PLUi pour la commune d'Esnandes.	En effet, une erreur a été mise en évidence, le contour de la zone humide du Marais poitevin a été mis à jour. Cela a impacté également d'autres communes concernées par la zone humide du Marais poitevin, comme Ste Soulle, St Médard d'Aunis, ...
La commission souhaite que la zone humide (Esnandes) de référence figure dans le règlement et/ou dans le document graphique, afin de ne pas encourager de nouveaux remblaiements et aménagements de ce secteur. A minima, des règles plus strictes pour les zones exclues du périmètre de la zone humide au nord de la rue de l'océan limitant les constructions devraient être mises en place ; un indice permettrait d'y appliquer des règles spécifiques.	La zone humide du Marais poitevin est intégrée sur les documents graphiques de zonage sous le libellé "zones humides". Les dispositions règlementaires applicables aux zones humides interdissent notamment : - tout usage, affectation des sols, activité ou contruction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides, - les exhaussements d'une superficie de plus de 100 m² et excédant une hauteur d'un mètre.
Concernant la zone UC proposée pour le camping de Esnandes, le périmètre de la zone humide du SAGE est à rétablir sur l'ensemble du site. La commission propose que le zonage et le règlement soient modifiés pour garantir la dimension réversible des aménagements.	Avec la rectification de l'erreur de contour de la zone humide du Marais poitevin, le camping d'Esnandes se trouve soumis aux dispositions règlementaires définies pour les zones humides (Cf. lignes précédentes).
Les "zones soumises à inondations" qui apparaissent dans le nouveau document graphique sont réduites par rapport à celles déterminées dans l'ancien PLU d'Esnandes. Le nouveau PPRL qui devrait être annexé au document du PLUi n'apparaît pas (7.1.4). Par ailleurs, des cartographies faisant état de risques inondations sur ce secteur sont présentées dans l'état initial de l'environnement par le biais d'une carte de sensibilité au phénomène de remontées des nappes phréatiques et d'une carte de risque de submersion marine. Ces éléments ne sont pas entièrement retranscrits dans le document graphique règlementaire.	Les zones soumises à inondation ne doivent pas être confondues avec les zones soumises à risque de submersion. Les 1eres apparaissent sur le plan général de zonage alors que les 2ndes seront reportées dans les servitudes quand le PPRL aura été approuvé, ce qui n'est pas encore le cas. Les remontées de nappe quant à elles apparaissent dans les annexes sanitaires, pièce 6.3.

Annexe 2

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES OUNIS ATLANTIQUE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Avis favorable sans remarque	

Annexe 2

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
La seule remarque concerne la saturation de la STEP d'Aigrefeuille qui accueille également les eaux usées des communes de La Jarrie, Croix-Chapeau et Clavette. Cette saturation peut avoir des conséquences sur l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs des communes concernées, Aigrefeuille y compris. Toutefois, des réunions ont eu lieu pour aborder ce problème et des études sont déjà engagées par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime et le service d'assainissement de la CDA de La Rochelle pour trouver une solution adaptée. Il est donc proposé d'émettre un avis favorable.	Conformément à l'observatoin de la DDTM, les secteurs de projet situés en extension de l'urbanisation ont été classés en 2AU dans l'attente d'une capacité épuratoire suffisante.

Annexe 2

AVIS DU PORT ATLANTIQUE LA ROCHELLE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
L'emprise du DPM portuaire est majoritairement située en zone UPM. Ce n'est pas le cas de la zone située au nord du Môle d'escale et à l'Ouest de La Repentie qui elle est classée en zone Nr. Or, cette zone, incluse dans nos limites adminsitratives, pourrait avoir, à l'avenir, vocation à recevoir des équipements portuaires. Souhaite qu'elle soit classée en zone UPM (zone hachurée sur plan joint au courrier)	Le secteur a été reclassé en N afin de permettre d'y autoriser le développement d'un projet houlomoteur qui viendrait renforcer la démarche LRTZC (La Rochelle Territoire zéro Carbone) pour laquelle le Grand Port Maritime de La Rochelle est partie prenante.
PADD, p.7 : la carte représentant les infrasctructures ferroviaires de l'Agglo n'est pas à jour pour ce qui concerne les voies ferrées portuaires. Pour corriger ce point, nous vous proposons de contacter les services du Port afin de disposer des info à jour.	La carte n'a pas été corrigée, compte tenu de son échelle de rendu.
PADD, p.4 : le terme "Grand Port Atlantique" doit être remplacé soit par "Port Atlantique La Rochelle" (nom commercial) soit par "le Grand Port Maritime de La Rochelle" (raison sociale).	Cela a été corrigé.

Annexe 2

AVIS DU SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT LA ROCHELLE AUNIS	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Avis favorable	

Annexe 2

AVIS DE L'ETABLISSEMENT DU SERVICE D'INFRASTRUCTURE DE LA DEFENSE (ESID) DE BORDEAUX	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
servitude n'est pas mentionnée.	Le nom du gestionnaire a été modifié et la date de la servitude a été renseignée.

Annexe 2

AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE	RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
OAP TVB p. 127/128 : indiquer que la liste d'essences à privilégier n'est pas applicable aux boisements et forêt + enlever le frêne de la liste d'essences à conseiller car touché par une maladie.	Il est indiqué que la liste ne s'applique pas aux boisements de production.
OAP TVB p. 129-131 : retirer robinier de la liste des espèces invasives	Le robinier n'a pas été retiré de la liste car il est considéré comme invasif avéré par le Conservatoire Botanique.
OAP TVB p. 134 : PLUi n'est pas là pour donner des conseils sylvicoles donc retirer " à titre d'ex, les coupes, abattages [...] les mois de novembre et mars" + paragraphe 2 et première phrase paragraphe 4 fiche 07.1	Cette observation n'a pas été prise en compte.
Règlement p. 18 Espaces verts protégés : confusion entre "abattage" et "défrichement", il conviendrait d'autoriser toutes les coupes sous réserve qu'elles soient conformes au Code Forestier + dernier paragraphe pas précis	Le mot abattage a été remplacé par défrichement. Par ailleurs, le lexique définit la notion de coupe et abattage.
Plans de zonage : plusieurs boisement de 1ha ont été classés en EBC à Saint-Christophe, Croix-Chapeau et Thairé alors que ce ne sont pas des communes littorales.	Cette observation n'a pas été suivie, les boisements de type "pas japonais" faisant partie de la trame verte et bleue majeure du territoire sont très rares sur le territoire, ils doivent de ce fait être protégés.

Annexe 2

AVIS DE LA DIR ATLANTIQUE : DIRECTION INTERDÉPARMENTALE DES ROUTES – ATLANTIQUE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Souhaite que le PLUi soit complété par une étude d'impact de trafic qui s'attachera à appréhender les effets des extensions des parcs d'activité et des aménagements projetés.	Une synthèse du schéma multimodal de voirie a été ajoutée au PLUi, pièce n° 1.8 du rapport de presentation.
Les OAP prévoient la construction de maisons d'habitation à proximité de la RN537, de la rocade de La Rochelle et de la RN11. ces nouvelles constructions devront assurer leur protection vis-à-vis des nuisances sonores générées par ces infrastructures.	Dans les OAP concernées par la proximité de la RN537, de la rocade de La Rochelle et de la RN11, il a été ajouté : "Compte-tenu de la proximité d'une grande infrastructure de transport, l'aménageur devra prévoir des dispositions visant à protéger et d'atténuer autant que possible les nuisances liées au bruit. Se reporter à la fiche 3 « Bruit » de l'OAP thématique 3.1.3 « Construire aujourd'hui » qui s'impose à tout projet d'aménagement ou de construction."
Les éventuels aménagements paysagers ne devront générer aucun problème de sécurité ou de visibilité et aucune nuisance en termes d'entretien et d'exploitation des axes RN11, RN137 et RN237.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Annexe 2

AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Le rapport de présentation, dans son diagnostic agricole, prend en compte l'importance de l'activité argicole et aquacole, ainsi que la forte pression urbaine s'exerçant sur les terres. L'étude présente un recensement du nombre d'exploitations agricoles ainsi qu'une carte de localisation des sièges d'exploitations du territoire. On regrettera toutefois l'absence de cartographie des bâtiments agricoles et l'absence de mention des signes officiels de la qualité et de l'origine (SIQO) du territoire.	Cela ne peut pas être ajouté au plan de zonage du PLUi : ce serait illisible et la donnée évolue trop souvent.
Il convient de préciser que les AOC "Beurre Charente-Poitou" et "Cognac" ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de parcelles ou de sections cadastrales. Ainsi, l'ensemble du territoire de ces communes est concerné par ces appellations, il en est de même pour les IGP précitées.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
La définition de la délimitation de l'AOC "Pineau des Charentes" est différente. L'aire géographique de cette appellation est dientique à celle du Cognac, et, en ce sens, toutes les communes sont potentiellement concernées par la production de l'AOC "Pineau des Charentes". Ces parcelles doivent être préservées au regard de leur grande valeur économique pour les exploitations.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Annexe 2

AVIS DE LA CDPENAF	REPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
La commission regrette que les surfaces de chaque STECAL ne soient pas mentionnées dans le document, ce qui rend difficile l'appréciation de leur délimitation et leur taille.	Cela a été complété dans la justification des choix.
la consommation d'espace est trop importante (STECAL, habitat, activité) et insuffisamment justifiée	La surface des STECAL a été complétée dans la justification des choix (existants et créés) : ils représentent 78,48 h a en zone A (soit 0,4 % de la zone A) et 127 ha en N (soit 2% de la zone N).
Les infrastructures ne sont pas comptabilisées dans la consommation	Cela a été explicité dans la méthodologie d'analyse de la consommation d'espace.
Il manque un inventaire des zones industrielles avec une étude détaillée de la densification possible	Cela a été complété, se reporter aux remarques de l'état en la matière.
Les principes de la Charte Agroculture et Urbanisme pourraient être mieux intégrés	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
Les OAP thématiques apportent trop de contraintes aux exploitants agricoles	Se reporter aux remarques de la Chambre d'agriculture.
Une trentaine d'exploitations agricoles doivent être mises en zone A afin de veiller à maintenir un potentiel de développement aux sièges d'exploitations existants	Se reporter aux remarques de la Chambre d'agriculture.
Des STECAL doivent être créées pour les entreprises de travaux agricoles	Se reporter aux remarques de la Chambre d'agriculture.
Un STECAL doit être créé pour une coopérative agricole	Se reporter aux remarques de la Chambre d'agriculture.
Un zonage spécifique pourrait être créé pour suivre les projets de parc photovoltaïque au sol	Se reporter aux remarques de la Chambre d'agriculture.

Annexe 3

Avis de la MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
1. Le rapport de présentation du PLUi répond formellement aux exigences de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme	Cette observation n'appelle pas de réponse
2. Le résumé non technique est concis. Cette concision se fait néanmoins au détriment d'informations structurantes essentielles à la compréhension du projet intercommunal, notamment l'accueil de population envisagé, sa répartition spatiale, le nombre et la typologie de logements correspondants, les surfaces ouvertes à l'urbanisation par commune, etc La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande donc de compléter le résumé non technique.	Le résumé non technique présent en premiere pièce du rapport de présentation a été complété en conséquence
3. Le positionnement actuel du résumé non technique (au coeur d'un des sept tomes du rapport de présentation) ne facilite pas son repérage. La MRAe recommande donc de l'isoler au sein d'un volume distinct du rapport de présentation	Il a été placé en premiere pièce du rapport de presentation, pièce 1.0.
4. L'intégration d'un sommaire unifié permettrait une vision d'ensemble des thématiques traitées.	Un "sommaire général" de l'ensemble des pièces a été ajouté au dossier afin de faciliter la navigation dans le document
5. La MRAe recommande d'intégrer une synthèse écrite des enjeux dans la synthèse des enjeux environnementaux.	Cette recommandation n'a pas été suivie
6. Elle recommande également de compléter le diagnostic socio-économique par des synthèses partielles similaires à celles de l'analyse de l'état initial de l'environnement.	Cette recommandation n'a pas été suivie
7. La MRAe note que les documents regroupant les orientations d'aménagement et de programmation spatialisées comprennent pour chaque commune une fiche introductive listant les secteurs et les repérant sur une carte. La MRAe souligne l'intérêt de ce repérage des zones, qui facilité l'appréhension de ces documents.	Cette observation n'appelle pas de réponse
8. La MRAe note que le sommaire présent au début du tome 3.2.1 dans la version numérique du dossier n'est pas présent dans l'édition papier et recommande de veiller à son intégration dans les impressions futures.	Cet oubli a été corrigé
9. Le système d'indicateurs, présenté en fin de rapport de présentation (tome 1.5, pages 317 à 325) ne comprend aucun indicateur générique de suivi de la mise en oeuvre du PLUi, à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune : nombre d'habitants, nombre de nouvelles constructions et typologies, surfaces consommées, part de densification et d'extension urbaine, etc. La MRAe considère que ces indicateurs sont indispensables pour un suivi du PLUi et recommande donc de compléter le système d'indicateurs.	De nouveaux indicateurs ont été ajoutés, toutefois un certain nombre d'indicateurs dépendants du suivi du PLH n'ont pas été ajoutés
10. De plus la MRAe recommande de remplacer dès que possible les mentions « À compléter » et « cf. EIE », dans la colonne « État initial », par les valeurs correspondantes.	Ces éléments ont été corrigés et complétés
11. Les données relatives à la démographie et à l'habitat sont essentiellement des données de 2011, avec quelques actualisations ponctuelles avec des données 2014. La MRAe constate ainsi que les données mobilisées sont majoritairement anciennes. Elle demande leur actualisation pour conforter les analyses effectuées et détecter d'éventuels renversements de tendance sur les périodes les plus récentes.	Des données plus récentes ont pu être mises à jour dans le diagnostic : dans le volet démographique, emploi, production de logements. Les illustrations jointes ont également été mises à jour.
12. Le rapport de présentation expose la méthode utilisée pour l'analyse de l'artificialisation et des capacités de densification. Néanmoins, le dossier ne restitue pas la représentation des enveloppes urbaines, utilisées comme socle des analyses menées. La MRAe recommande donc d'intégrer, par exemple en annexe du tome 1.2, des cartographies figurant les enveloppes urbaines.	Une partie 4 "annexes : analyse de l'évolution des enveloppes urbaines" a été ajoutée à la pièce 1.2 du rapport de présentation, avec un atlas par commune présentant les enveloppes urbaines de 2014 et 2018.
13. La MRAe constate que la carte relative aux taux d'évolution des territoires artificialisés entre 2003 et 2013 indique une évolution négative sur la commune de Lagord (-0,15%). Cette valeur atypique nécessite des explications spécifiques. Le dossier doit donc être complété.	Cet élément a été vérifié et supprimé de la carte. En outre, ce chapitre a entièrement été actualisé avec l'analyse de l'enveloppe urbaine produite, depuis l'arrêt, avec la livraison de la photo aérienne 2018 et l'analyse des autorisations du droit de sols intervenues depuis.

Annexe 3

Avis de la MRAE	Réponse de la Communauté d'Aggommération de La Rochelle
14. Le dossier indique que la « vision rétrospective de 10 ans avant l'approbation du PLUi », imposée par le Code de l'urbanisme, « sera disponible pour l'approbation du PLUi ». La MRAe considère pourtant que cette information est essentielle pour la mise en perspective des développements projetés. Dès lors, sans attendre la photographie aérienne 2018 ou 2019, un travail sur la photographie aérienne 2016 ou 2017, complété par une analyse des permis de construire délivrés, aurait pu être réalisé et intégré dans le dossier afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme.	Le bilan de la consommation des espaces a entièrement été actualisé avec la production de la photo aérienne de 2018 et l'analyse des autorisations du droit de sols intervenues depuis.
15. La MRAe recommande d'intégrer des cartes plus détaillées permettant de localiser les parcelles identifiées comme densifiables ou mutables dans chaque commune.	Cette recommandation n'a pas été suivie, en raison de données strategiques mais également de la difficulté à rendre compte de cette analyse de manière lisible sur l'ensemble du territoire, dans la mesure ou l'ensemble des parcelles situées en zone déjà artificialisées ont été comptabilisées et analysées et considerées comme mutables.
16. Le dossier indique, pour les activités économiques, que le potentiel disponible dans les zones existantes est « un gisement de densification non encore estimé ». **La MRAe considère que cette information est nécessaire pour répondre aux exigences du Code de l'urbanisme et que l'identification du potentiel foncier à vocation économique aurait du être effectuée avant l'arrêt du projet de PLUi.** Les surfaces à mobiliser en extension urbaine pour cet usage dépendent en effet directement des gisements existants, qui viennent en déduction des besoins identifiés. Le dossier évoque un stock de 53 ha au 1er janvier 2018 dans les zones existantes, d'une superficie cumulée voisine de 1 200 ha. **Afin de ne pas sur-estimer, dans la suite du processus, les surfaces nécessaires en extension urbaine pour les activités économiques, le rapport de présentation doit donc être complété par l'estimation des surfaces disponibles dans les zones d'activités économiques existantes, en densification et en mutation.**	Le diagnostic économique a été complété dans le rapport de presentation afin de mieux expliquer les besoins. Un chapitre 2.3 dédié à l'activité a été ajouté dans la pièce 1.2 du rapport de presentation :" Bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification". une étude globale sur la densification des parcs d'activités a été lancée en juillet 2019 mais ne pourra etre intégrée au PLUI dque dans une prochaine évolution.
17. Le PLUi intègre un volet renforcé sur les mobilités ce qui donnera au document approuvé un statut de PLU valant PDU. La MRAe considère dès lors que le volet diagnostic du rapport de présentation doit comprendre des informations détaillées que celles usuellement présentes dans le PLU. Le diagnostic relatif aux déplacements dans le projet de PLUi est pourtant relativement succint et surtout incomplet. **La MRAe recommande de compléter le diagnostic déplacements afin d'identifier l'ensemble des enjeux sur lesquels s'appuie implicitement le programme d'actions déplacements (aucune information sur les mobilités liées aux flux touristiques, pas d'identification des pôles générateurs de trafic (présents et projetés) de l'agglomération, pas de descriptions des itinéraires cyclables existants avec distinction des déplacements quotidiens et touristiques (véloroutes/voies vertes), etc.)**	Les éléments sur les pôles générateurs de trafic (p.166), les itinéraires cyclables (p.186) et notamment touristiques (p.187), ont été rajoutés dans le rapport de présentation. La justification des choix a été complétée (p.15 sur les flux touristiques).
18. Le rapport de présentation pourrait utilement intégrer, par exemple dans la présentation générale du territoire au début du diagnostic (tome 1.1) une description succincte des documents d'urbanisme en oeuvre sur le territoire. Certaines de ces informations sont accessibles de manière éparse dans le dossier mais une vision d'ensemble faciliterait leur appréhension.	Un tableau a été ajouté listant les POS et PLU existants sur le territoire et leur date d'élaboration.
19. La MRAe recommande d'intégrer un bilan qualitatif et quantitatif global pour chacun des documents ayant vocation à être remplacé par le PLUi objet du présent avis.	Un bilan du SCOT n'a pas été encore réalisé dans le cadre des travaux en cours pour sa révision, ce travail n'est pas disponible. Pour le PLH, des éléments de bilan quantitatifs et qualitatifs ont été ajoutés dans la partie diagnostic du rapport de presentation. Toutefois le PLUI ne remplacera pas le PLH ni le SCOT. Un bilan des PLU et POS ne sera pas réalisé, les documents étant trop peu homogènes et difficilement comparables. Ce bilan est effectué sur l'ensemble du territoire à travers les diverses études thématiques constituant un T0 et présentées dans le diagnostic.
20. L'ensemble des informations fournies dans l'état initial de l'environnement et ses annexes permettent un niveau de connaissance adapté des enjeux environnementaux.	Cette observation n'appelle pas de réponse
21. Le rapport de présentation fait ressortir une situation satisfaisante en qualité et en quantité pour la ressource en eau sur le territoire.	Cette observation n'appelle pas de réponse

Annexe 3

Avis de la MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglommération de La Rochelle
22. L'état initial de l'environnement comprend de nombreuses informations détaillées sur l'assainissement collectif. La MRAe note en particulier que des entrées d'eau parasite sont constatées pour la station d'épuration d'Aigrefeuille d'Aunis ce qui génère une saturation en volume reçu (113 % de sollicitation hydraulique en 2014). La MRAe note également une situation proche de la saturation pour les stations d'épuration de Port-Neuf, de Saint-Christophe et de Thairé.	L'objectif de l'Agglo consiste à éliminer les eaux claires parasites permanentes sur le périmètre de l'Agglo et reprenant les critères du SDE (eau 17). L'Agglo s'est engagée à contribuer à apporter une solution rapide à la saturation de la STEP d'Aigrefeuille d'Aunis, traduite par des décisions techniques et politiques par déliberation en date du 19 décembre 2019 dans le cadre du schéma directeur d'assainissement qu'elle a engagé.
23. Le dossier indique également que le schéma directeur d'assainissement existant sur 18 communes va être étendu à l'ensemble de la communauté d'agglomération. La MRAe note d'une part que le rapport pourrait utilement être complété par une description rapide des zonages d'assainissement existants, en précisant notamment leur date d'élaboration. Elle relève d'autre part que les zonages d'assainissement présents dans les annexes du dossier (annexes 6.3.3) comportent une mention « zonage d'assainissement collectif dans l'attente du nouveau périmètre fourni par le service eau et assainissement ». Ce libellé semble sous-entendre que cette carte reprend les zonages d'assainissement en vigueur sans que cela soit explicite. La MRAe recommande donc de préciser le statut juridique du zonage d'assainissement présenté en annexe.	La description rapide des zonages d'assainissement a été complétée dans l'état initial de l'environnement (p. 146). Le libellé des plans des annexes 6.3.3 n'a pas été changé.
24. Les informations fournies dans l'état initial de l'environnement permettent une appréhension claire des principaux enjeux relatifs aux risques sur le territoire. Mais la MRAe note que le risque incendie n'est pas abordé dans le dossier. Celui-ci aurait dû à minima intégrer une description du réseau de défense incendie, notamment la localisation et l'état des hydrants. La MRAe considère qu'il n'est pas possible, en l'état du dossier, d'analyser les enjeux relatifs au risque incendie et recommande de compléter le dossier.	Ce point a été complété dans l'état initial de l'environnement (p.272)
25. La MRAe note que les paragraphes relatifs à l'évaluation des besoins sont situés dans le tome 1.2 du rapport de présentation (pages 42 à 47). Dans la mesure où ces informations structurent le dimensionnement du projet intercommunal, la MRAe considère qu'il serait opportun de les intégrer dans le tome 1.4 relatif à la justification des choix.	Le plan du document a été reorganisé et ces éléments déplacés dans la justification des choix, 1.4.
26. L'écart important, en l'occurrence un doublement de l'augmentation de population, entre la projection statistique et le projet de territoire devrait être expliqué et étayé, notamment en explicitant les facteurs de regain d'attractivité de l'agglomération et en détaillant la cohérence entre cette accélération de l'accueil démographique et la capacité des équipements. La MRAe note en effet que seule la capacité d'alimentation en eau potable est spécifiquement étudiée. La capacité des autres équipements, notamment les établissements scolaires et l'assainissement, ne sont pas analysés. Le rapport doit donc être complété par une justification des projections démographiques et par une analyse de la capacité du territoire à accueillir une population supplémentaire conséquente à un rythme plus soutenu que les tendances récentes.	Ces éléments ont été mis à jour avec les dernieres estimations à jour produites par l'INSEE, toutefois la comparaison avec les dernières estimations de l'INSEE qui avaient été utilisées dans le diagnostic du PLUI montre un grand décalage entre estimation et reéalité qui n'invitent pas la CDA à suivre ces projections, notamment le modèle OMPHALE et spécifiquement en termes de croissance démographique ou d'évolution de taille des menages.
27. la MRAe constate que l'évaluation des besoins en logements n'est pas détaillée. Les deux données structurantes sont le nombre de logements pour un équilibre de la population, évalué à 1 200 logements par an, et un nombre total de logements à construire, évalué à 1 900 logements par an, qui intègre à la fois les besoins liés à l'accroissement démographique et les besoins liés à la population des ménages (notamment le desserrement des ménages).	L'absence d'éléments disponibles dans le PLH rend difficile l'évaluation des besoins en logements autrement que par la méthode déjà utilisée et basée sur l'analyse du point mort. Le nombre de demandes de logements sociaux à l'échelle de l'EPCI au 1er janvier 2019 était de 8 849 (source : extraction fichier Imhoweb).
28. La MRAe constate que cela semble impliquer une non mobilisation de logements vacants. Ce point doit être explicité même si le taux de logements vacants correspond actuellement à un taux « raisonnable » de 5,9 % permettant une rotation normale dans le parc de logements.	Ce point a été complété. En outre, l'agglomération de la Rochelle a lancé en 2019 une vaste étude sur la vacance sur l'ensemble de son territoire, pouvant mener à terme à des actions opérationnelles de type OPAH.
29. La taille des ménages projetée à l'horizon 2030 n'est pas indiquée. Pourtant, elle conditionne à la fois les besoins en logements pour le maintien de la population existante et les besoins en logements pour la population nouvelle. La MRAe recommande donc d'expliciter la taille des ménages retenue à l'horizon 2030.	Ce point a été complété, toutefois l'INSEE n'a pas mis à jour sa projection sur la taille des ménages en 2030 et au-delà.
30. Ainsi il apparaît que l'estimation des besoins en logements est insuffisamment expliqué. La MRAe recommande donc de compléter la partie "justification des choix" du rapport de présentation.	Ce point a été developpé mais le PLUI ne peut se substituer au PLH auquel il appartient de faire cette démonstration.

Annexe 3

Avis de la MRAE	Réponse de la Communauté d'Aggommération de La Rochelle
31. La MRAe souligne par ailleurs que les densités moyennes projetées sur le territoire sont élevées, ce qui permet de minimiser la consommation d'espaces agricoles ou naturels. La MRAe constate que les densités imposées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont globalement cohérentes avec les objectifs : de 14 à 185 logements / ha. Quelques zones présentent néanmoins des densités plus faibles : par exemple Chatelaillon Colline d'Angoute, Saint Médard d'Aunis, le Treuil Arnaudeau et le Clos Marchais, Saint Vivien Grange nord, Sainte Soulle Usseau, les Près Molles, etc. La MRAe constate, après analyse des OAP, que cela résulte de diverses contraintes spécifiques à ces zones (topographie, éléments végétaux à préserver, constructions existantes, etc.). Le rapport devrait présenter explicitement ces zones pour lesquelles une densité plus faible est constatée, en indiquant par exemple quel pourcentage du secteur est réellement constructible.	En effet des densités inférieures ont pu trouver justification en raison d'enjeux de paysage (loi littoral à Angoute), d'assainissement non collectif en 2e couronne, du contexte local, (formes urbaines, espaces agricoles à proximité, paysage ...). Ces éléments ont été complétés.
32. Le dossier ne comprend aucun tableau récapitulatif des surfaces urbanisables dans chaque commune et rappelant leur capacité d'accueil de logements théoriques par zones (U, 1AU, 2AU). La MRAe considère que cette information est indispensable pour démontrer l'adéquation entre le règlement du PLUi et la répartition spatiale par polarité et la part de densification prévue dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le dossier devra donc être complété.	Cette information qui a en effet été utilisée pour définir le choix de développement du territoire, entre plusieurs scénarios contrastés de croissance, un tableau a été joint au dossier pour compléter la justification des choix page 41 du rapport de présentation.
33. La MRAe considère que la consommation foncière prévue pour les activités économiques n'est pas suffisamment justifiée, et que son augmentation par rapport aux périodes récentes n'est pas cohérente avec la politique nationale de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elle recommande donc de réexaminer la surface des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique et le choix de leur localisation.	Le travail d'analyse en cours n'a pu être livré pour être introduit dans le PLUI, le diagnostic a été complété pour mieux justifier les besoins et un chapitre a été ajouté à la pièce n°1.2 du rapport de présentation à partir des travaux réalisés pour l'élaboration du Schéma directeur des parcs d'activités mis à jour à l'été 2019. En outre, 38 ha de zones 2AUX ont été supprimés, dans le site d'Atlanparc Ste Soulle et sur le site de Varaize à Aytré en raison d'infrastructures routères ou ferroviaires à réaliser à moyen ou long terme, au-delà des 10 ans d'écheance du PLUI.
34. Le dossier (tome 1.5) comprend différentes approches complémentaires visant à évaluer les incidences potentielles du projet de PLUi sur l'environnement : approche par les orientations du PADD, par les secteurs ouverts à l'urbanisation et par les zones présentant un intérêt environnemental particulier. La MRAe souligne la qualité globale des informations présentées. Elle note en particulier l'effort important d'analyse des secteurs ouverts à l'urbanisation susceptibles de présenter des enjeux environnementaux. La restitution est complète et illustrée malgré le grand nombre de secteurs concernés.	Cette observation n'appelle pas de réponse.
35. Les informations présentées, notamment les commentaires associés à l'évaluation des incidences, permettent d'appréhender clairement les impacts globaux. La MRAe note toutefois qu'il apparaît incohérent, au regard des commentaires associés, d'aboutir à des incidences nulles pour l'orientation n°2 relative aux activités économiques. Un niveau « incidence négative » ou a minima « point de vigilance, caractère indéterminé de l'incidence » semblerait plus approprié au regard des surfaces proposées en extension urbaine (cf. § C.1.b)	Cette incidence a été nuancée dans l'évaluation des incidences.
36. La MRAe recommande d'intégrer une explication sur les zonages mobilisés sur l'emprise des sites Natura 2000, notamment pour les parcelles dont le classement a évolué par rapport aux documents d'urbanisme existants.	Toutes les parcelles en zone natura 2000 ont été classées en Nr : naturel remarquable, très peu ont été déclassées. Cela est illustré par la carte "Changement de zonage dans les sites Natura 2000" page 196 et par un tableau page 194 du rapport environnemental.
37. Par ailleurs, le tableau relatif aux espèces associées au site Natura 2000 explicite la présence de chiroptères, notamment de Petits Rhinolophes sur les communes d'Yves, de Saint Médard d'Aunis et de Saint-Christophe. Cette espèce a un territoire de chasse pouvant être distant d'environ 2 km de son gîte de reproduction. La MRAe recommande donc d'intégrer dans le rapport une analyse des incidences potentielles des développements urbains sur le cycle de vie des chauves-souris, notamment sur les communes où elles ont été observées.	Des préconisations ont été ajoutées à toutes les OAP notamment en termes d'éclairage (étude à partir de zones tampon de 2 km autour des zones concernées). Une carte a été ajoutée dans le rapport environnemental (p. 198).

Annexe 3

Avis de la MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
38. Dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences sur la ressource en eau, seule la station d'Aigrefeuille d'Aunis, qui présente une surcharge hydraulique, est spécifiquement étudiée. Le rapport indique que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs ouverts à l'urbanisation pour les quatre communes concernées prévoient une « ouverture à l'urbanisation sous condition d'amélioration de la situation ».**La MRAe recommande donc d'intégrer le conditionnement d'ouverture à l'urbanisation pour l'ensemble des secteurs à urbaniser des communes concernées et de modifier la présentation de l'OAP pour mentionner ce phasage de manière plus visible, par exemple dans l'en-tête de l'OAP.**	L'ensemble des zones 1AU situées en extension de l'enveloppe urbaine situées dans les communes de La Jarrie et de Croix-Chapeau ont été classées en zone 2AU dans l'attente de capacité épuratoire suffisante. À Clavette, les zones en extension étaient déjà classées en 2AU. Les OAP ont été harmonisées, car certaines contenaient déjà des dispositions spécifiques.
39. La MRAe rappelle par ailleurs que l'absence d'assainissement collectif peut constituer un motif suffisant pour classer les secteurs concernés en zone d'urbanisation future 2AU et que ce classement permettrait d'afficher plus clairement le report de l'urbanisation. La MRAe constate qu'aucune temporalité n'est indiquée pour résoudre les dysfonctionnements constatés. Ce renseignement devrait être associé à la mention de l'urbanisation différée pour une complète information du public.	
40. La MRAe considère que la charge constatée en 2014 pour les stations de Port-Neuf (capacité nominale de 170 000 habitants, sollicitation en charge organique de 91,4 %), de Saint-Christophe (capacité nominale de 1 500 habitants 86,7 % de sollicitation hydraulique) et de Thairé (capacité nominale de 1 200 habitants 93,9 % de sollicitation hydraulique) devrait impliquer une analyse spécifique de la capacité de ces stations à traiter les effluents liés à l'accueil d'habitants supplémentaires. La MRAe constate que cette démonstration n'est pas proposée dans le dossier. Elle recommande donc de compléter le rapport de présentation afin de conforter la faisabilité du projet intercommunal.	Ce point a été complété dans l'état initial de l'environnement.
41. Selon le rapport de présentation, une vingtaine de zones AU sont concernées par un aléa fort à très élevé de remontée de nappes. Les OAP relatives à ces secteurs intègrent cet aléa en préconisant, pour la gestion des eaux pluviales, une étude piézométrique et une proposition technique, par l'aménageur, du procédé de gestion des eaux pluviales (stockage ou infiltration). La MRAe rappelle que le PLUi ne peut conditionner la délivrance d'une autorisation d'urbanisme à ce type d'étude préalable. La détermination des modalités de gestion de l'eau pluviale doit être un préalable à l'ouverture à l'urbanisation. Elle peut être étudiée à l'échelle de l'agglomération et traduite dans le zonage d'assainissement pluvial prévu dans l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales. La MRAe recommande donc de remplacer, à l'issue des études en cours relatives au schéma directeur d'assainissement, les dispositions actuelles des OAP par des préconisations plus précises.	Le schéma directeur d'assainissement « eaux usées » n'abordera pas ces éléments en lien avec les eaux pluviales. Les services de la Préfecture n'ont pas engagé de PPRI pour risque inondation par ruissellement, débordement de cours d'eau et remontée de nappe permettant d'affiner le niveau de risque, pour le moment, uniquement définit par des cartes du BRGM portant sur l'enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP) réalisées dans le cadre de l'évaluation préliminaire du risque inondation (EPRI). Un PAPI d'intention est à l'étude par l'agglomération de La Rochelle, il pourrait aboutir vers 2023. En effet, l'Agglomération et les services de l'Etat se sont engagés dans l'élaboration d'une Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI). Celle-ci a été arrêtée par le Préfet de Charente-Maritime le 25 avril 2019. Afin d'atteindre les objectifs de cette stratégie, la CdA travaille sur l'élaboration d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations à l'échelle de ses 28 communes dans lequel il est prévu de réaliser des études d'amélioration de la connaissance (modélisations hydrauliques, études hydrogéologiques, etc.). Ces études pourront faire l'objet d'un porter à la connaissance et déboucher éventuellement sur la prescription de Plans de Prévention des Risques d'Inondation.
42. De plus, la MRAe constate qu'aucune disposition constructive (vide sanitaire, absence de cave ou garage en sous-sol) n'est présente dans l'OAP ou le règlement écrit des secteurs concernés. La MRAe considère donc que le risque lié aux remontées de nappes n'est pas suffisamment pris en compte et que le dossier doit être complété sur ce point.	Le règlement et les OAP ont été complétées dans ce sens.

Annexe 3

Avis de la MRAE	Réponse de la Communauté d'Aggommération de La Rochelle
43. Le rapport comprend une cartographie du risque de submersion marine « Xynthia + 60 cm »32. Celle-ci est reprise dans les analyses par secteur dans le tome 1.5. Il apparaît ainsi que deux secteurs ouverts à l'urbanisation sont partiellement concernés par un aléa modéré à fort dans la modélisation « Xynthia + 60 cm » : la zone 1AUV Saint Jean des Sables l'Abbaye de Chatelaillon plage et la zone 1AUO-3 Lavoisier République de La Rochelle. La MRAe note que les OAP de chacun de ces secteurs ne prévoient aucune construction à vocation d'habitation au droit des zones inondables. Néanmoins, la MRAe rappelle que l'OAP n'entretient qu'un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme. Dès lors, en l'absence d'interdiction ferme de construire, par exemple via l'exclusion des secteurs inondables des zones 1AU ou, a minima, via une trame sur le règlement graphique, les dispositions de l'OAP ne permettent pas de garantir l'absence d'exposition de nouvelles populations au risque submersion marine.**La MRAe recommande donc, pour les deux secteurs concernés, d'intégrer des dispositions réglementaires permettant d'interdire toute urbanisation au droit des zones inondables par submersion marine.**	L'OAP "Lavoisier République" à La Rochelle a été complétée. L'OAP "Saint Jean des Sables" à Chatelaillon-Plage fait clairement référence au PPRL et reporte, sur le plan de situation, la zone de " risque de submersion marine inconstructible". L'OAP n'a prévu aucune construction et prévoit l'aménagement d'espace de nature sur les espaces concernés. Les PPRL de Chatelaillon-Plage et de La Rochelle sont désormais approuvés et annexés au PLUi prêt à être approuvé en pièce n°7. La justification de leur prise en compte par le PLUi a été complétée dans la partie justification des choix.
44. Au regard des incidences potentielles sur la santé humaine, la MRAe recommande, par précaution, d'exclure les surfaces à l'aplomb de la ligne à haute tension des surfaces urbanisables, par exemple via un reclassement en zone naturelle. En cohérence avec la recherche d'évitement énoncée dans le rapport, la suppression de l'ensemble de la zone à urbaniser devrait également être envisagée (concerne la ZAC du Fief de Dompierres sud sur la commune de Saint Xandre).	Le secteur impacté a été reclassé en zone N et l'OAP a été adaptée.
45. Suite à l'examen des secteurs ouverts à l'urbanisation, la MRAe constate que deux secteurs ouverts à l'urbanisation sont susceptibles d'avoir des incidences sur des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité : le parking relais à Saint Rogatien et la ZAC Monsidun à L'Houmeau. Le parking relais, en extension linéaire d'une zone urbaine compacte, est susceptible d'impacter des milieux ouverts agricoles. La ZAC Monsidun réduit, notamment dans la partie Nord, les coupures d'urbanisation entre le bourg de l'Houmeau et les hameaux situés au nord et à l'est de ce bourg. La MRAe recommande de présenter les alternatives étudiées afin de démontrer l'absence de localisation présentant moins d'impacts environnementaux et paysagers. Si les localisations actuelles sont maintenues, une recherche de réduction ou d'évitement partiel doit être menée, pour limiter les impacts.	L'analyse de la MRAE en la matière est erronée : - le parking relais de St Rogatien sera constitué d'un quai, d'une aire de retournement et de 26 places de stationnement (dont la moitié enherbées : dalles alvéolées engazonnées). Le projet de revégétalisation comprend notamment 5 chênes verts, 6 érables et 7 tamaris, plus 55 arbustes. Aucune clôture ne sera installée et un traitement paysager sera réalisé sur ces pourtours et notament avec la zone agricole. Ce type d'aménagement n'est pas de nature à porter préjudice à un corridor ouvert de cette dimension et de cette nature et ne constitue pas un élément fragmentant qui remettrait en cause la fonctionnalité du corridor en question. - la ZAC de Monsidun constitue une extension de l'urbanisation à partir de zone déjà urbanisée et permise par la loi littoral, elle n'a pas d'incidence sur un corridor (qui n'existe pas à cet endroit).
46. Le règlement graphique prévoit l'extension du site du Golf à La Jarne. Le rapport indique que « sur les 6 ha d'extension, seuls 2 seront dédiés au golf ». La MRAe recommande de compléter les explications, notamment en indiquant pourquoi 4 ha non utiles au golf ont été classés en Ng. La MRAe demande notamment de démontrer la nécessité d'inclure dans l'extension les parcelles de friches mésoxérophiles, qui présentent selon le dossier un intérêt écologique moyen à fort. Si l'évitement n'est pas possible, la MRAe recommande d'intégrer une protection environnementale ciblée, en utilisant par exemple l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.	L'extension du golf ne peut pas faire l'objet d'une mesure d'évitement. L'ensemble des mesures mises en oeuvre par le gestionnaire du golf et notamment le suivi realisé en partenariat avec la LPO et le muséum national d'histoire naturelle sont de nature à augmenter la protection des espaces, des inventaires sont réalisés en ce sens. Une viste de terrain a été menée sur site et deux "espaces verts protégés" ont été ajoutés sur la zone Ng sur les espaces identifiés en tant que friches mésoxérophiles.
47. Le rapport de présentation indique que près de 1 012 ha d'espaces boisés classés (EBC) sont inscrits dans le règlement graphique du PLUi, dont 244 dans les neuf communes littorales35. L'état initial de l'environnement donne une vision très globale des enjeux liés aux boisements36. La MRAe constate que le rapport ne permet pas d'appréhender l'important travail de recensement et de transcription réglementaire effectué sur le territoire. L'intégration d'explications méthodologiques permettrait au public de comprendre plus facilement les résultats obtenus.	Le dossier a été complété à partir du rapport d'analyse de la CDNPS de décembre 2018 puis d'octobre 2019 qui a permis de valider les mouvements d'EBC validés à l'unanimité par la commission.
48. Au regard de la fréquentation touristique du territoire mais également des lacunes du diagnostic sur ce point (cf. § B-3 ci-dessus), la MRAe considère que le POA déplacements présente des ambitions non proportionnées à l'enjeu lié au tourisme, notamment pour la gestion de flux routiers en période estivale aux abords des pôles et sites générateurs de trafic. La MRAe recommande donc d'expliquer la politique communautaire sur la hiérarchisation des accès routiers et leur potentielle saturation puis, suivant les enjeux identifiés, de proposer des orientations adaptées.	Une synthèse du Schéma Directeur Multimodal de Voirie a été mise en Annexe du rapport de présentation.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune d'Angoulins-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
8	Registre démat	Patrick Pinier	Cette observation est à relier à l'observation n°5 Je me suis rendu ce matin à la consultation en mairie où malgré les 6000 pages du PLUi je me suis entendu conseiller de continuer à contribuer à la consultation afin que toutes les demandes soient prises en compte. Voici mes dernières demandes, elle concerne le domaine dit de "La Sapinière" à Angoulins où une bande d'accès aurait été réservée pour les écolos-citoyennes citoyens et les 90% aux promoteurs donc pas de changement : place à la dérégulation politico-climatique au profit des privés. Idem pour le terrain au bout de l'avenue du commandant Lisiack, terrain de la famillle Martin où plus de 5000m2 vont être réservés uniquement à des logements ce qui me fait dire que pour une commune qui va passer très vite à 5000 habitants les espaces adaptés et réservés à la culture et aux arts deviendront caduques et inexistants, car il faut rechercher un consensus entre mode de vie et existence réelle donc médiathèque ou centre culturel et artistique (voir éco-musée, salle spectacle, café...) adapté ce qui éviterait les déplacements coûteux des citoyennes et citoyens. Merci de me lire	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
5	Registre démat	Patrick Pinier	Absence de liaison cyclable et pédestre entre Angoulins-Salles sur Mer-La Jarne pour respecter le choix des citoyennes et citoyens à circuler en toute sécurité et pour un accès accru (familial) voire pédagogique à ce qu'il reste de l'environnement rural et agricole au-delà de la "Zone" pour le bien être et sauvegarde de ce bien commun naturel... contre la priorité donnée à rocade, ronds-points "fleuris" et "chicanes" intempestives... La liaison cyclable vers La Rochelle pourrait être revue et corrigée car peu sécure... D'autre-part, dans le cadre d'une mobilité collective partagée et augmentée qu'en est-il de la gratuité des bus et le déploiement des bus sur plus de lignes avec une durée élargie car après 21H pas le droit de circuler L'approche pédagogique sur nos espaces naturels, géologiques, littoraux et marins pourrait être beaucoup plus valorisée et les espaces protégés car construire plus va augmenter les érosions diverses sans que pour autant les structures culturelles et pédagogiques (éducation populaire) suivent... Merci pour votre lecture...	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
78	Reggistre démat	Claude PLAIRE	Après consultation du PLUI de notre secteur à la mairie d'Angoulins, et plus particulièrement l'OAP AG-O qui concerne les Cinq quartiers je suis amené à faire les observations suivantes: -Au nord de l'opération, une liaison douce de l'allée Camille Claudel est prolongée avec la création d'une frange boisée à sa partie Nord. Je demande que cette frange longe toute cette allée avec un typologie de maisons à R+1 maxi en cohérence avec le tissu existant, ce bati n'étant pas particulier à cette partie Nord. - La circulation entre la rue Paul Cézanne au nord et la rue de Chatelaillon sera-t'elle maintenue? -Est'il prévue une circulation A DOUBLE SENS entre la rue des fleurs prolongée et la rue Paul Gauguin?	1/ L'OAP n'empêche pas la création d'une haie au Nord de l'opération. L'OAP prévoit déjà "le long de la frange Nord, une typologie de maisons groupées à R+1 maxi, [...] en cohérence avec le tissu bâti existant." 2/ Remarque n'appelant pas de réponse. Les rues indiquées sont hors périmètre OAP. Toutes réflexions sur les sens de circulation, y compris pour les voies externes au secteur de l'OAP, ne pourront être abordées qu'au moment des etudes pré-opérationnelles sur le projet d'aménagement.	pas de modification
113	Registre démat	Philippe BIZET	Autoriser la construction pour des immeubles qui ne sont desservis que par des voies inondables en cas de vague submersible, constitue une mise en péril de sauveteurs (pompiers, gendarmes, service technique communal) qui ne peuvent faire valoir un droit de retrait. En effet, nul ne peut se prévaloir d'absence d'intervention des secours publics, dans une situation de catastrophe ou le stress, la maladie, l'age imposeront les sauvetages; Cette inaccessibilité constitue une complexité pour les secours, risquant de détourner des moyens, qui seront dans tous les cas, déjà fortement sollicités. Je note, que peu de mesures de prévision (résilience, planification des mesures, exercices) ont été notifiées aux habitants de ces immeubles, ce qui aggravera leur vulnérabilité en cas de sinistre.	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
125	Registre démat	Gilles ELOY	Madame ou Monsieur - L'Orientation d'Aménagement (OAP AG-05) Les Cinq Quartiers prévoit 150 logements, soit l'arrivée quasi de 300 véhicules (pas loin de deux véhicules par foyer) ; il est souhaitable qu'une forte réflexion ait lieu sur la fluidité des communications, d'autant plus que de nombreux ronds-points sur la commune, à touche-touche, sont déjà saturés ; - Il en est de même pour le ravitaillement en eau ; - enfin, un "éco-quartier" sous-entend une place prépondérante laissée à la végétation, aux arbres et à des logements HQE. Merci de votre attention. Avec mes meilleures salutations.	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
R 1	Registre papier	Mme DELAVAUD	Inscrire sur les documents graphiques un cône de vue afin de préserver les vues ouvertes vers le petit port du Loiron depuis la rue du Chay. Mettre en cohérence les cabanes ostéicoles avec celles du port du Loiron avec le même soin pour valoriser le site et accroître son attractivité touristique	Le zonage graphique ne prévoit pas de cone de vue. Le port du Loiron est géré par un cahier des prescriptions d'usage et d'architecture (cf. annexes du règlement). La loi Littoral s'applique sur cette commune et ce secteur notamment. La partie en mer est en espace remarquable au titre de la Loi Littoral.	pas de modification
R 1	Registre papier	Anonyme	Dans la liste des points de vue à préserver, rajouter quartier de La Manon, rue du Chay : vues sur le port du Loiron et l'anse de La Manon, orientations de la rue N-O, O-S à préserver également point de vue sur la plage de La Platère Set N.	Le zonage graphique ne prévoit pas de cône de vue.	pas de modification
166	Registre démat	Anonyme	Commentaire sur la zone UD2 d'ANGOULINS : Sur une parcelle étroite de 9m de large en front de mer et de 65 mètres de profondeur, j'ai deux maisons en très mauvais état et sans intérêt architectural . Je souhaite les démolir et les reconstruire. La mairie, m'oblige à réserver une bande inconstructible de 3 mètres de large sur toute la longueur, afin de préserver la vue de la mer depuis la rue; ce qui "stérilise" un tiers de mon terrain. De plus, portail, clôture et plantation ne doivent pas obstruer la vue.. Je précise que la situation actuelle ne permet pas cette vue. J'en déduis que la collectivité (via le PLUI) veut non seulement préserver "les vues ouvertes vers le grand paysage" mais ainsi par la contrainte, en créer de nouvelles, au dépens de mon droit de propriété, en particulier celui du respect de mon intimité. Je pense que les intérêts collectifs ne doivent pas supplanter les droits fondamentaux des particuliers, sauf à exercer un droit de préemption qui les dédommagerait de cette spoliation.	La zone UD2 ne prévoit pas de telle bande inconstructible, il s'agit d'une mauvaise interprétation de la règle.	pas de modification
249	mail + courrier	Yohan VIAUD avocat représentant société QUALITYM	La société QUALYTIM demande que soit modifié le zonage de la partie Est du Domaine de la Sapinière, de telle sorte qu'elle passe de zone Np, à zone UD2. Nous suggérons donc, afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, de préciser à l'article 8.2. des « prescriptions communes toutes zones » [page 23 du document actuel] : « Les normes s'appliquent aux constructions nouvelles. Elles s'appliquent également aux réhabilitations, aux extensions des constructions existantes et en cas de changement de destination lorsque ces travaux s'accompagnent de la création de nouveaux logements. En ce cas, les normes s'appliquent aux seuls nouveaux logements créés». pour une meilleure compréhension de la règle et une plus grande sécurité juridique, il devrait dont être précisé que la norme (vélos ou deux -roues motorisés) s'applique : - aux constructions nouvelles de plus de 10 logements - aux réhabilitations, extensions et changement de destination de constructions existantes lorsque sont créés plus de 10 logements neufs. Il est ici prévu que « tout bâtiment d'habitation comportant plus de 3 logements » doit disposer d'un local pour le stockage des déchets. Pour les mêmes raisons que précédemment, concernant les opérations de réhabilitation, extension et changement de destination de constructions existantes et les difficultés que pourraient poser l'application de cette règle, nous suggérons qu'elle soit conditionnée à la création de logements.Il serait alors précisé ce qui suit : « Pour les opérations de réhabilitation, extension ou changement de destination de constructions existantes, la norme s'applique dès lors qu'elles ont pour effet de créer plus de 3 nouveaux logements ». En zone N Il est suggéré de prévoir une exception pour les ouvertures pratiquées dans le plan de toiture des constructions existantes et ne modifiant pas la hauteur maximale de ces constructions.Il est enfin suggéré que la règle stricte d'interdiction de toute nouvelle construction ou installation en zone Np soit assouplie pour permettre la construction, la réfection ou l'extension d'annexes (piscines, aires de jeux par exemple) aux bâtiments existants dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, ne portent pas l'emprise au sol des annexes à plus de 30 m², se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal, n'excèdent pas 5 mètres de hauteur et ne créé pas de logement supplémentaire.	1/ La zone Np est justifiée par l'application de la loi littoral sur ce secteur quasiment entièrement inclus dans la bande des 100 m. 2/ La norme peut en effet etre précisée pour le stationnement et les locaux déchets. 3/ L'exception demandée en zone N n'est pas suffisemment explicite pour être comprise. 4/ La zone Np est un secteur protégé au titre de la loi littoral dans lequel le type de construction proposé n'est pas autorisé par l'article L 121-16 du code de l'urbanisme.	1/ Concernant le questions relatives à la loi littoral (Np), pas de modification du dossier. 2/ Concernant l'écriture en lien avec le stationnement, l'écriture a été modifiée : "*Les normes s'appliquent aux constructions nouvelles et en cas de changement de destinatio* ayant pour effet notamment la création de nouveaux logements". 3/ Concernant l'écriture en lien avec la zone N, pas de modification du dossier. 4/ Concernant l'écriture en lien avec les locaux déchets, l'ecriture a été modifiée pour préciser les différents cas de figure entre batiment de plus de 3 logements et transformation d'un logement en deux ou trois logements.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune d'Angoulins-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
250	mail	Steven Bodiou (groupe carrefour)	Opposition au classement de leurs terrains en 2AUX Demandent la prise en compte de la totalité de leur emprise foncière dans l'OAP thématique activité L'OAP spatialisée économique ne prend pas en compte l'ensemble du foncier.	Le secteur a été classé en zone 2AU en raison de l'insuffisance des réseaux et dans l'attente de l'avancement des projets routiers portés par le Département, et notamment de la DUP en cours d'instruction. Conformément aux orientations 2 et 4 du PADD, l'objectif est de construire une approche du développement économique « d'abord dans le cadre d'une requalification et d'une densification des parcs d'intérêt communautaire existants et nécessairement dans le cadre d'une consommation foncière maitrisée ». A ce titre, une étude spécifique est engagée sur « l'optimisation du foncier dans les parcs d'activités » de l'agglomération. Elle doit permettre d'appréhender et de poser les bases d'actions favorables au renouvellement et à l'optimisation du tissu commercial des zones d'activités dont celle d'Angoulins. En ce qui concerne l'OAP spatialisée, il est précisé que le périmètre d'une OAP n'a pas à prendre en compte les espaces zonés en 2AU contrairement à ceux en 1AU. Les espaces en 2AU font l'objet d'une OAP au moment de leur évolution (modification du document) en zone à urbaniser.	L'OAP a été modifiée afin de prendre en compte le projet d'accès étudié par le Departement.
265	Registre démat	Angoulinois en mouvement	- L'OAP AG-04 lieu-dit « les Grandes Maisons » : Les 50 logements prévus sont enclavés entre la voie ferrée et l'hyper centre bourg et leur intégration sera complètement en opposition avec les maisons de village de pêcheurs. D'autre part l'étroitesse des voiries d'accès, rues Bel Air et la Motte Grenet, ainsi qu'une seule voie traversant ce lotissement vont créer des engorgements de véhicules compliqués pour les riverains mais également pour les populations nouvelles qui vont s'y installer. Certains riverains ont déjà mis en vente leurs biens ou projettent de le faire dans ce quartier en vue des difficultés de circulation prévisibles. - L'OAP AG-02 lieu-dit « Le Parc » : Les 50 logements prévus sur l'actuel stade de foot, jouxtant le parc municipal, les écoles, le centre de loisirs et les salles municipales, sont complètement inadaptés à cet environnement. Ce terrain de foot au cœur du village, apporte, un espace de verdure qui permet au bourg, concentré autour de son église, de respirer, d'être un espace convivial de proximité pendant les matchs et tournois de foot, mais aussi d'être cohérent avec l'environnement public et scolaire, permettant de partager cet espace entre petits et grands, dont la proximité permet l'utilisation de moyens de déplacement doux. Le parc municipal limitrophe étant un refuge LPO, cela permet d'augmenter l'espace de biodiversité. - L'OAP AG-05 lieu-dit « les cinq quartiers » Ce projet souffre d'une densité beaucoup trop importante par rapport à l'environnement pavillonnaire qui le jouxte (un espace par logement 3.5 fois plus petit que l'habitat actuel autour de ce terrain). Le descriptif de l'OAP qui prévoit des logements en R+2, encore inexistants sur notre commune, va immanquablement créer des covisibilités avec l'habitat déjà en place et sera incohérent avec la physionomie actuelle de la commune. A noter que cette hauteur des immeubles n'est pas prévue dans la charte architecturale et paysagère établie par la commune. Les risques de recours, à notre avis justifiés, sont importants.	OAP AG-04 lieu-dit "Les Grandes Maisons" : Les impasses de Bel-Air et des Pertuis doivent être restructurées dans le cadre du projet. AG-02 lieu-dit "Le Parc": C'est le parc plus que le terrain de foot qui constitue un espace de respiration d'intérêt pour le bourg. Ce parc est maintenu et ses connexions au bourg seront renforcées dans le cadre du projet. AG-05 lieu-dit « les cinq quartiers » : Les hauteurs sur les franges avec les quartiers existants sont encadrées par l'OAP et limitées à du R+1.	pas de modification
306	Registre démat	Alterlab	OAP – AG – 02 LE PARC Le plan de l'OAP « Le Parc » à Angoulins paraît très -trop- défini, proposant un scénario unique obligatoirement centré autour d'une place centrale. Au regard de la proximité et de l'importance du parc, une autre forme urbaine devrait être permise pour ce projet. « p.9 : le parking existant le long du chemin de Toucharé est conservé » : Intégrer le parking (faisant face à l'espace Giraudeau) à l'OAP pour le repenser, aménager une entrée de bourg et mieux traiter les abords et les franges de manière plus qualitative. Programmation : Permettre de recentrer et d'intégrer un équipement crèche -initialement prévu dans le PA de la maison médicale au Nord- en lien avec les autres équipements scolaires au sud et en interface avec l'entrée du bourg sur le chemin du Toucharé ou avec le parc. Parti général d'aménagement : Au regard de l'intérêt d'élargir le périmètre d'étude de cette OAP, le plan intégré à l'OAP devrait être moins restrictif pour permettre un projet avec une approche urbaine plus libre.	Ces remarques sont fondées et peuvent justifier une évolution de l'OAP.	L'OAP a été modifiée : le principe de place centrale n'apparait plus, le parking du chemin de Toucharé pourra être requalifié, et tous les espaces constructibles sont mixtes (équipement et habitat).
412	registre démat	FERRANT Thomas	Conteste classement du camping A LA CORNICHE (lettre ARC)	Le camping étant situé pour partie dans la bande des 100 m (loi littoral) celui-ci est classé pour partie en zone Np, il est classé en Nc pour le reste de son périmètre.	pas de modification
512	Registre démat	Franck ANDRE	Je demande que ma zone (partie construite de la rue) qui est actuellement en UEa ne soit pas mise en NP dans le nouveau PLUI mais en UL2 comme la partie derrière. Conformément au plan joint.	Ce zonage est justifié par la traduction de la loi littoral au document graphique.	pas de modification
514	registre démat	René SABOT	Cette observation concerne le Projet des Grandes Maisons à Angoulins Nous réitérons nos remarques plusieurs fois formulées en réunion publique à savoir que le nombre d'habitations nous paraît beaucoup trop grand, si on règle des problèmes de logement on crée en retour des problèmes de voisinage et de circulation avec le passage d'une centaine de voitures. De ce fait il serait souhaitable de réduire le nombre de logements et d'envisager un troisième accès par la servitude de passage existant sur la parcelle 615 afin de limiter le flux de voitures sur la seule voie prévue à notre connaissance	voir la réponse à la remarque 265	pas de modification
535	registre démat	Francis TAOURET	D'une manière générale, le PLUI à Angoulins n'appelle pas de remarques particulières, parce qu'il consacre, d'une part le principe de la densification urbaine, d'autre part celui de la préservation des zones fragiles. en matière d'habitat on notera avec satisfaction que ce nouveau plan s'attache à développer la mixité sociale et qu'il pourrait à terme favoriser l'arrivée d'un population plus jeune. En revanche, si l'on prend orientation par orientation, on peut émettre de réelles réserves concernant le projet des "Grandes Maisons" qui de l'avis même de ses concepteurs nécessite au préalable le désenclavement du secteur. C'est le moins que l'on puisse dire ! Il suffit de se rendre sur place pour constater qu'il y avait peut-être mieux à faire dans cet espace. En tous les cas pas autant de logements. De toute évidence ce projet ne pourra voir le jour sans une étroite collaboration avec les habitants concernés. Collaboration et pas seulement information. Si la densification (boucher les dents creuses) se justifie pleinement, elle ne doit pas se traduire par une trop grande concentration comme on peut le constater aujourd'hui. Cela risque de se traduire par une circulation délicate et des risques au niveau du débouché sur les voies principales. Les aménagements de ces dernières décennies ont été le plus souvent voraces en espaces. Pour le constater il suffit de se promener dans Angoulins au milieu des zones pavillonnaires qui s'étalent et que desservent des avenues quasi haussmanniennes. Pour autant il ne faudrait pas tomber dans l'excès inverse.	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
C 6	courrier	Jacqueline CAILLAUD	Demande le retrait de sa maison parcelle AI54 de la liste des patrimoines identifiés	La maison localisée parcelle AI32 correspond à une maison d'architecture balnéaire. Toutes les maisons de ce type sur la commune d'Angoulins ont été protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	pas de modification
C 2	courrier	Andrée PONIARD et Claude FRION	Demandent que la parcelle AI32 intègre la zone constructible UD3	Cette parcelle classée A au PLU actuel sera classée en 2AU dans le PLUI et fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.	pas de modification
284	Registre démat	Anonyme	PADD La commune affiche l'ambition de limiter sur tout son territoire la vitesse à 30 km/h, or elle ne met pas - ou mal - en place les structures nécessaires pour atteindre cet objectif. Ni en termes d'information (la signalisation est incohérente) ni en termes de pédagogie incitative ni en termes d'équipements, voire de contrôles. Ceci explique sans doute en partie le faible recours au vélo comme moyen de transport alternatif ou complémentaire aux transports en commun. De plus, là encore les aménagements (pistes cyclables matérialisées au sol à défaut d'être détachées de la circulation automobile) font souvent défaut ou bien ne sont pas entretenus. Quant à la signalisation elle est incohérente : les sens interdits, ouverts à la circulation des cyclistes puisque la commune affiche la limitation de vitesse à 30 km/h sur tout son territoire, n'ont pas de panneaux adaptés pour indiquer ceux dont l'utilisation serait proscrite en vertu d'un arrêté spécifique. Sans compter qu'un plan détaillé des pistes cyclables serait bien venu.	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune d'Angoulins-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R2	registre papier	Mme TIGER	Trouve la densification dommageable car cela rétrécit les terrains et pas possible de mettre des arbres dans jardin. Trouve projet de 50 logements sur le terrain de foot dommageable et hallucinant	Les orientations du PADD rappellent les objectifs démographiques de l'agglomération ainsi que ceux en matière de production de logements. L'accueil de population doit se faire préférentiellement dans les zones déjà urbanisées pour ne pas recourir à l'étalement urbain ; ce qui implique une certaine densification des tissus déjà bâtis.	pas de modification

Support	Nom	Observations sur la commune d'Aytré	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
registre démat	Martine Bertellemy	Sur le projet d'aménagement par zone , vous semblez envisager de mettre les terrains jouxtant le chemin de Ronflac en zone constructible. Ils sont actuellement en zone agricole , classés après Xynthia zone champêtre , inondable par moitié. Il existe un ru , des haies sauvages , des arbres. Habitante d'Aytré , je vois chaque jour pour des raisons de logement compréhensibles du bétonnage partout, pas de plantations d'arbres sinon des arbustes . L'heure est à l'urgence écologique . Il me semble qu'il est indispensable de préserver certaines zones de ce bétonnage effréné pour un environnement responsable. Une bonne chose pour Aytré , la pénétrante des cottes mailles , si j'ose dire enfin qui va désenclaver la circulation polluante, bruyante de cette petite ville. Bien cordialement.	Le secteur Ronflac ne sera pas urbanisable dans le PLUI.	pas de modification
Registre papier (Aytré) + courrier + registre démat	M. GIRARD	Conteste le classement UU1 à UU5 le long de l'avenue Commandant Lysiack et en arrière de la rue de Verdun. Demande un classement UM1, UM2 ou UM3.	Le choix de zonage répond aux objectifs et aux projets politiques (orientation 4 du PADD) de production de logements en intensification de l'unité urbaine centrale (plus de 1200 logements à produire par an) et plus particulièrement de la commune d'Aytré (au moins 200 logts/ an). L'axe Salengro - Lisiack, compte tenu de ses gabarits, de sa configuration parcellaire et des tènements fonciers présents est propice aux objectifs de rapprochement de l'urbanisation des axes des transports en commun et d'une évolution de ses formes urbaines. Une étude plus approfondie et traduite par une OAP pourrait être menée afin d'encadrer plus précisément l'évolution de ce secteur et intégrée dans une future évolution du PLUI après approbation.	pas de modification
Registre papier (Aytré)	M. MIRANDE Bruno	Demande le déclassement de la zone UU1 située entre le boulevard Lisiack, côté droit en allant vers le centre ville à Aytré, et la rue de Verdun jusqu'à la rue du Champ de tir, ou une modification des hauteurs dimmeubles autorisée. Dans cette zone une hauteur de 16m est autorisée soit R+3 + combles. Souhaite que dans cette zone majoritairement pavillonaire la hauteur maximum des immeubles soit de 12m soit R+2 + combles non aménageables en "maisons sur le toit" ou "attiques".	La zone UU1 qui permet une hauteur de R+3 max est cohérente avec la forme urbaine à créer le long d'un axe structurant et support d'une ligne de transport en commun.	pas de modification
Courrier	Thierry JAULIN (Libaud Négoce matérieux)	Souhaite classer la zone UXD (près de OAP AT 09) en zone 1AU afin de créer une continuité urbaine avec la zone UU2 limitrophe et ainsi pouvoir déménager l'activité industrielle que représente l'usine se ce site. Maintien quand même d'une partie de la zone UXD pour installer un commerce de gros.	Cette demande nécessiterait l'étude d'une nouvelle OAP dans le cas d'un classement en 1AU et d'une évolution de ce secteur vers une destination différente de celle souhaitée jusqu'ici par la collectivité.	pas de modification
registre démat	M. GIRARD	Madame et Messieurs les Commissaires enquêteurs, En tant qu'habitants de la commune d'Aytré, nous avons pris connaissance du projet de PLUI de la CDA de La Rochelle actuellement en phase d'enquête publique. Nous nous interrogeons sur la pertinence du classement de la zone Nf située dans le virage de la courbe (Cf extrait plan 521-2I02-2 joint en annexe). En effet cette zone était destinée à ouvrir une voie d'accès à la circulation pour mieux desservir le futur éco quartier de Bongraine. Le tracé de cette voie avait déjà été défini et devait permettre de désengorgé la rue d'Yves et l'avenue du commandant Lysiack dont la circulation est saturée à certaine heures. L'ouverture de cette voie présente un intérêt général pour tous les habitants de la commune en permettant un accès rapide à l'éco quartier tout en limitant le contournement par les voies urbaines déjà saturées. Réserver cet accès à une voie de bus dédiée s'inscrirait dans une démarche de développement durable. De plus cette zone de part sa taille et de la végétation existante ne présente que peu d'intérêt d'un point de vue de la biodiversité et ne semble pas correspondre pas à la définition du règlement écrit du PLUI. Nous ne pouvons que nous interroger sur la cohérence de ce classement et nous demandons sa révision pour y donner un accès à la circulation routière afin de permettre le développement plus équilibré de la commune.	Le choix de la zone Nf n'interdira pas la capacité à y faire passer un mode de transport collectif. Les emprises communales sont suffisamment dimensionnées pour permettre la faisabilité d'un tel projet. Pour ce qui concerne les fonds de parcelles privées concernées par ce zonage Nf, il est rappelé qu'elles sont inconstructibles au regard de la présence d'une servitude d'utilité publique (servitude AS).	pas de modification
registre démat	Michel DESLANDES	Document Pdf réalisé par le groupe de réflexion des 4 associations de quartiers de la ville d'Aytré.	voir réponse à la remarque n° 151	pas de modification
registre démat	Daphné VERLUISE (Avocate)	Conteste le classement en zone Np des parcelles AN 116, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 au lieu-dit Fief de Roux à Aytré	Ce classement correspond à la traduction de la loi littoral dans le PLUI, en compatibilité avec le SCOT qui définit les espaces proches du rivage sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle.	pas de modification
registre démat	Jérome PLADEC	Bonjour, je suis moi même propriétaire depuis 15 ans dans cette rue du Commandant Lisiack et je suis très inquiet de la tournure des choix pris dans ce nouveau plan urbanisme. Nous avons fait un choix de vie et nous élevons trois jeunes enfants et il serait très regrettable nous sentir chasser ou peut être exproprier demain pour laisser place à une urbanisation inconsidérée, ne prenant pas en compte la qualité de notre petite vie au détriment de promoteurs sans foi ni loi....au seul but de faire l'argent. Notre investissement est celui d'une vie qui pourrait se réduire à vendre notre maison et qui moyennant finance nous obligerait à nous éloigné de notre bassin de vie que nous avons choisi avec ma famille. Une urbanisation contenue voire maîtrisée en R+2 me parait déjà très raisonnable dans notre rue entre "TOTO PIZZ et " JAGUAR" je suis prêt à vous rencontrer si vous le souhaiter. Cordialement, Famille PLADEC	voir la réponse à la remarque n° 151	pas de modification
registre démat	Agnès COILLET	je souhaitais signifier que le PLUI projette des immeubles de 22 m de hauteur avenue du commandant lysiack à aytre cette rue principale était une zone pavillonnaire; elle sera densifiee la trame verte va disparaître ainsi que la faune habitante (hérissons, huppe facsié etc..). la densification amène une population sans infrastructures (école, creches, MAM) actuellement a AYTRE une école doit être reconstruite et il y a des ouvertures de classes avec des locaux plus adapté.la mairie n'a pas le projet de construction d'une école alors que 2500 logements vont arriver avec 33 % de logements sociaux. dans ces logements sociaux il y aura des enfants ou vont ils aller à l'école? de plus il n'y a pas de piste cyclable je me déplace à vélo mais avec mes enfants cela est dangereux sans véritable piste cyclables la densification apporte des problèmes de stationnement.	voir la réponse à la remarque n° 151	pas de modification

Support	Nom	Observations sur la commune d'Aytré	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		la densification va amener des problèmes d'incivilité. A Aytre un poste de policer municipal n'a pas été renouveler après un départ à la retraite. comme cela va se passer alors que les policiers municipaux font moins de ronde car ils ne sont que trois. la densification apporte 2500 logements sur 5 ans sans infrastructures adaptés.		
registre démat	Alterlab	OAP – AT – 04 ALPHASIGN ALSTOM L'avenue du commandant Lisicak à Aytré présente 3 OAP en frange du site industriel d'Alstom. Afin de générer un effet de porte au site d'Alstom, ne serait-il pas pertinent d'encadrer le réaménagement des parcelles situées en vis-à-vis de l'OAP-AT-04 Alphasign Alstom (parcelle du restaurant existant les Platanes et parcelles adjacentes)? Une OAP avec un gabarit similaire (plus haut au niveau de l'entrée Alstom) et un cœur d'ilot vert préservé. Elle pourrait intégrer un équipement de services, l'activité restaurant existante, tout en participant à l'animation de la façade de l'avenue.	Une étude globale à l'échelle de l'avenue Lisiack a été lancée par la CDA, les orientations en particulier autour de l'entrée d'Alstom seront appréhendées et pourraient s'intégrer dans une future évolution du PLUi.	pas de modification
mail	Franck ROSE	Ne comprend le zonage de son terrain rue de Roux	Ce classement correspond à la traduction de la loi littoral dans le PLUi, en compatibilité avec le SCOT qui définit les espaces proches du rivage et les espaces remarquables sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle.	pas de modification
registre démat	Patrick MORVAN	Je conteste la décision de réservation en zone 2aux de mon terrain parcelle A63 route de varaize 17440 AYTRE car je souhaite s'aider ce terrain à mes enfants pour qu'ils face construire	Cette parcelle est actuellement classée en zone UL (équipement) dans le PLU d'Aytré, elle n'est donc pas constructible pour du logement, ce secteur est fléché de longue date (cf schéma départemental de voirie) pour accueillir l'échangeur et l'extension de la zone d'activité de Belle Aire dans la continuité de la liaison urbaine des Cottes Mailles.	pas de modification
registre démat	Eric PESME	Commune d'Aytré : Dans le cadre du projet de restauration du marais de Tasdon, une erreur a été laissée dans le zonage du PLUI lors de la création de nouveaux EBC. Il y a un EBC prévu sur un alignement d'arbre le long du chemin de la Courbe (piste cyclable au sud du marais). A ce niveau il est prévu le nouvel accès au marais de Tasdon (l'accès actuel étant fermé car il sera aménagé sur son emplacement une digue de séparation des eaux entre la partie douce du marais et la partie saumâtre). Ce nouvel accès a été positionné pour occasionner le moins d'impact sur le boisement de frênes présent à l'ouest, en positionnant l'accès sur un milieu naturel boisé plus restreint et plus banal du marais, il s'agit de déclasser les 5 m nécessaires à la réalisation de ce nouvel accès pour les piétons, tout en gardant la protection EBC sur la haie à l'ouest et la frênaie à l'est. Commune de La Rochelle : Dans le cadre du projet de la liaison des Cottes Mailles, une erreur a été laissée dans le zonage du PLUI lors de la création de nouveaux EBC. Une haie le long de la rue de la Petite Courbe (piste cyclable au Sud du marais de Tasdon) a été inscrite en EBC et son extrémité Ouest est située sur l'emprise du projet Cottes Mailles (sur la parcelle DM82). Il s'agirait de rectifier le dessin de l'EBC sur cette petite partie, sur une dizaine de mètres, afin de pouvoir raccorder la piste cyclable de l'avenue Jean Moulin à celle de la future voie de Cottes Mailles.	En effet, les demandes sont pertinentes et les périmètres EBC doivent être modifiés dans les deux cas. La demande sur l'EBC situé sur La Rochelle concerne une petite erreur graphique. Le déclassement de l'EBC sur Aytré a fait l'objet d'une demande validée en CDNPS le 11/10/2019.	Les périmètres EBC du PLUi ont été modifiés en conséquence.
registre démat	Anonyme	Docs abscons Les objectifs de construction de logements sont surdimensionnés Les OAP et le zonage sont en contradiction avec les objectifs de préservation de l'actuel S'oppose à densification du quartier entre rue de Verdun et avenue Commandant Lysiack	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
registre démat	Anonyme	Il est indiqué page 5 : - Mise en valeur de l'ancienne carrière : valorisation des vues, mise en place de panneaux pédagogiques, - mise en place ponctuelle d'accès et de mobilier (table, banc) ; reprofiler ponctuellement les berges et bordures de falaises et sécuriser les accès. le site de la carrière fait l'objet d'une érosion littorale importante, présente des risques liés à la sécurité tant sur le cheminement piétonnier ou vélo sur le front de mer que sur l'accès et les chutes possibles sur les fronts de tailles de l'ancienne carrière (ou dépôts de déchets sauvages). l'objectif de maintenir une mise en valeur paysagère pourrait être associé à une remise en état et un remblaiement du site qui permettra de limiter les risques d'érosion, faciliter le cheminement des piétons (et/ou vélos) sur bord de mer et éviter des accidents. Le remblaiement du site pourrait ainsi donner lieu à un aménagement et une renaturation écologique avec des valorisations des paysages et approches pédagogiques. il serait donc opportun que les règles du nouveau PLUI aillent dans le sens en évoquant la possibilité de faire évoluer le secteur via la possibilité d'une remise en état par remblaiement de cette "dent creuse" qui serait sécurisante pour le front de mer et l'érosion tout en conservant les enjeux paysagers, loisirs, circulations et écologiques de la zone.	Les choix et orientations d'aménagement sur ce secteur sont développés dans l'OAP dite du "parc littoral".	pas de modification
Courrier	Marianne LEGENDRE	Inquiète de la construction de 2000 logements à Aytré	La commune s'est donnée comme objectif de produire plus de 200 logements par an pendant 10 ans, cela correspond aux objectifs du PADD qui définit un objectif d'accueil de population de 1400 habitants par an à l'échelle de l'agglomération, soit la production de 1900 logements par an, dont plus de 1200 dans l'unité urbaine centrale.	pas de modification

Annexe 4

Support	Nom	Observations sur la commune d'Aytré	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
Courrier	Mme Villenave	demande de clarifier certains points du règlement par un courrier joint	Les remarques proposées par la commune d'Aytré visent à rendre plus compréhensible la règle écrite de la zone UU(+) et à garantir son effectivité.	Le règlement de la zone UU(+) a été modifié en précisant que pour le modèle second rang le traitement en attique du dernier niveau s'applique qu'à compter du R+3 inclus. L'écriture de l'article 4.2.3 des zones UU1 et UU2 est complétée en indiquant que la norme s'applique sur deux constructions principales situées sur la même unité foncière. Dans la zone UU(+) il a été également introduit une notion de hauteur relative qui permet de réguler la hauteur en fonction de la largeur de la voie. La hauteur devant être inférieure ou égale à 1,5 fois la largeur de la voie.
Registre papier	Michel PETIT	Penser au développement d'un tram/train Le transfert de l'hôpital n'a pas été discuté et ne résoudra pas les pbs Définir un plan plage Faire apparaître nettement les zones concernées par les 2 ZNIEFF (voire les relier l'une à l'autre) Protection plus rigoureuse pour la dune Eviter de couper le marais en 2 par une route La zone tampon agricoleentre le boulevard des Cottes Maille et la Moulinette demande une attention particulière Acquérir la zone favorable au maraîchage pour y installer de jeunes agriculteurs	remarque n'appelant pas de réponse, certaines étant hors sujet d'autres d'ordre général	pas de modification
registre papier	Mme DELORME	Demande que la parcelle B10060 devienne constructible	Parcelle qui n'existe pas au cadastre.	pas de modification
registre papier	Thomas Lebargy	1 véritable piste cyclable le long de l'avenue Edmond Grasset Avenue Commandant Lysiack 1 réduction de la vitesse des véhicules à 20km/h et priorité systématique aux piétons, cyclistes... Des aménagements spécifiques pour réduire les nuisances sonores de la rocade 1 projet ambitieux pour le littoral aytrésien tourné vers les loisirs et l'environnement	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
registre papier	Christophe CHASTAING	Prendre en compte les nuisances sonores générées par les axes routiers Améliorer les conditions de stationnement	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification
registre papier	Anne BENETEAU	Les projets de jardins partagés ou familiaux sont peu intéressants dans une agglomération : ils ne concernent qu'une petite partie de la population, et prennent la place d'espaces paysagers de promenade, qui profiteraient à tous.	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Bourgneuf	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
74	Registre démat + registre papier (Sainte Soulle) 8	Christian Le BOURHIS	Bonjour Monsieur, Je viens de prendre connaissance du nouveau PLUI et je m'aperçois qu'une partie de mon terrain (zone Uc 105) est devenue non constructible. Dans un éventuel souhait de revente de mon bien acheté en 1981 et construit en 1984 la valeur de ce dernier s'en trouve forcément diminuée, mon bien est donc déprécié. Par ailleurs, je m'interroge sur le fait que la ligne délimitant cette zone passe sur une construction (mon habitation principale) Il est évident que je partage la volonté de protéger l'environnement, mais je me sens lésé par cette décision, ne serait-il pas judicieux de replacer cette zone en limite des propriétés déjà existantes. En espérant que ma doléance retiendra votre attention. Bien cordialement	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A. L'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités.	pas de modification
C 1	Courrier	M et Mme GUERINET	Demandent l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZA32 et ZA54	voir réponse à la remarque n°74	pas de modification
259	Registre démat	Yannick ANNONIER	Demande ouverture à l'urba des parcelles ZB 685, 684, 683, 682, 681 et 680	voir réponse à la remarque n°74	pas de modification
315	Registre démat	Bernard PIQUEREAU	Demande que la parcelle ZB438 redevienne constructible	voir réponse à la remarque n°74	pas de modification
C 118	Délib	Commune	modification zonage jardins protégés : 5m à l'intérieur du village 7m en bordure extérieure du village	Les EVP peuvent être réduits de moitié et les secteurs Nf peuvent être réduits de moitié (actuellement ils ont une largeur de 14 m environ) ce qui aura pour effet de faciliter la construction dans les parcelles, voire de permettre la construction d'une deuxième maison en fond de parcelle tout en maintenant une frange paysagère.	Les EVP et les zones Nf ont été modifiées.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Chatelaillon-Plage	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
227	Registre démat	Michel Deniau	Habitant l'impasse du Haut Rillon et ayant pris connaissance des prévisions d'urbanisation concernant le projet OAP-CT-06 (les cordées ouest) je m'élève contre l'aménagement,en particulier de l'impasse que j'habite depuis 10 ans. Mettre cette impasse en circulation automobile et en supprimant le stationnement est tout simplement inenvisageable. En faire une voie reservée aux riverains bien sûr, mais elle doit rester sutout vélo et piétonne en majorité. Une consultation des riverains est bien sûr indispensable. En attendant votre réponse.	L'une des orientations de l'OAP vise à restructurer l'impasse du Haut - Rillon dans une vision d'intérêt général afin de libérer l'espace public de la voiture et de conserver le caractère intime des lieux. Les quelques propriétés riveraines de cette impasse pourraient gérer leur besoin en stationnement sur parcelle.	pas de modification
247	Registre démat	Michel ARNOULT	J'habite en haut de l'impasse du Haut Rillon à Chatelaillon Plage et je suis tout à fait opposé à la conception de l'OAP-CT-06 (les cordées ouest) telle que décrite dans le projet du PLUI de la CDA de La Rochelle, objet de la présente enquête publique. En effet en premier lieu il n'est pas possible pour les riverains de cette impasse de supprimer le stationnement longitudinal devant chez eux car ils ont besoin de pouvoir stationner leurs véhicules devant leur habitation et ceux de leurs visiteurs. En second lieu l'accès au Bd Clémenceau depuis l'impasse serait dangereux pour les véhicules .en raison du virage le précédant sur le boulevard; En troisième lieu cette voie actuellement sans issue permet une circulation douce et sûre pour les piétons et les cyclistes qui sont près d'une centaine à l'emprunter chaque jour si ce n'est plus en été et qu'il est indispensable de sauvegarder dans l'avenir, sans compter la tranquillité des riverains qui est aussi primordiale. En conséquence il est demandé que les riverains soient impérativement consultés avant que ce projet soit entrepris.	voir réponse à la remarque n°227	pas de modification
264	Registre démat	Audrey NICOLAS Avocate	MM PHELIPPEAU demandent que le classement en zone urbaine (le cas échéant UL2) soit étendu jusqu'aux limites de la partie de la parcelle AP n°13 non concernée par le risque inondation De plus, erreur dans le rapport de présentation pièce 1.4 p. 182, il y a un renvoi à la pièce 5.2.5 or cette pièce n'existe pas c'est la pièce 5.1.8	Il s'agit d'espaces de marais et donc protégés en tant qu'espace remarquable et zones humides, ils ne peuvent donc être classés en U.	pas de modification
521	Registre démat	Cyril REPAIN Avocat	Camping de l'océan : demande que les parcelles AM156 et 144 passent de Np à UC pour agrandir le camping	La parcelle AM156 actuellement classée Ntc dans le PLU de Chatelaillon-Plage a été classée en UC dans le PLUI. La parcelle AM 144 étant située dans une coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral et figurant au SCOT ce secteur ne peut recevoir un zonage permettant l'extension d'un camping.	pas de modification
C4	Déliberation communale		Réitère leur délibération du 20 mai + projet d'extension de la station de lagunage avenue des Boucholeurs	La dernière actualisation (suite à l'extension du périmètre de la CdA) du schéma d'assainissement eaux pluviales primaires date de 2014. La commune a par ailleurs elle-même réalisé un schéma directeur des eaux pluviales secondaires en 2017 qui prévoit l'extension de la lagune. L'agglomération assurera au 01/01/2020 la compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines et donc reprendra à son compte les études et éventuels travaux liés au schéma directeur communal (dont l'extension de la lagune).	pas de modification
R2	registre papier	Claire DENIS	Demande l'inconstructibilité du parc de Châtelaillon	Le parc de Chatelaillon-plage est classé en UV4, les 3/4 de sa surfaces sont couverts par un EBC, suivant le même périmètre que celui figurant dans le PLU actuellement opposable approuvé en 2013. Ce classement a été approuvé par la commission des sites en 2018. Il n'y a pas lieu de classer l'ensemble du parc en EBC notamment en limite avec le front de mer, pour permettre des travaux le cas échéant. En outre, les petits parcs urbains sont souvent classés en zone U par cohérence avec l'environnement immédiat et de manière à permettre certaines constructions liées aux parcs et jardins, c'est le cas de la Rochelle et d'Aytré par exemple.	pas de modification
R4	registre papier	Lucien CHARDONNEAU	idem	voir réponse à la remarque n° R2	pas de modification
R6	registre papier	Martine GUIGNET	Demande que parcelles AC110 et 111 deviennent constructibles	Ce secteur est submersible. Il n'y a pas lieu de le rendre constructible. Il est en outre grevé par un emplacement réservé pour équipement public.	pas de modification
R7	registre papier	Jean Louis CROISE	Demande classement de la parcelle AH459 en UM3	Cette parcelle est d'ores et déjà classée en UM3.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Clavette	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
72 + 171 (plan rectificatif)	Registre démat	Martine PRILLAUD	Demande que sa parcelle clasée en zone A soit classée en zone AU ou du moins une partie seulement pour permettre de créer un accès sur le fond de la parcelle d'à côté.	L'objectif du PLUI, rappelé dans le PADD, est de réduire la consommation foncière et l'étalement urbain. Aussi les zones 1AU imaginées au plus juste des besoins de développement en termes d'habitat, d'activités et d'équipement. Les zones 1AU étant en surnombre par rapport aux besoins de croissances estimés pour la commune de Clavette, la zone 1AU existante dans le PLU a été supprimée et rebasculée en A. Ouvrir un chemin d'accès pour desservir une unique parcelle ne constitue pas un motif suffisant pour consommer de l'espace en terre agricole, le fond de parcelle pouvant être désenclavé avec une servitude de passage.	pas de modification
89	Registre démat	Martine PRILLAUD	Observations E 72 de Mme Prillaud Martine Pièce jointe pour modifier le plan de division	voir réponse aux observations n° 72 et 171	pas de modification
90	Registre démat	Gilles GAZEAU	Agriculteur céréalier, éleveur de chevaux, en reconversion bio, je développe également du maraichage bio sur plusieurs terrains. Mon exploitation agricole est enclavée et entourée d'habitations au cœur du village, 30 rue du Grand Chemin et ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments. A Croix-Fort, sur un terrain d'environ 5 hectares, que j'ai en partie entouré d'arbres, je suis propriétaire de 3 parcelles ZD17-ZD18-ZD19. J'exploite ces 3 parcelles en maraichage bio (ail/oignons/échalotes) et à termes avec des fruitiers. Je souhaite y construire un bâtiment de séchage et de stockage pour pérenniser cette activité qui ne peut pas être hébergée au 30 rue du Grand Chemin. Ce bâtiment sera construit dans l'esprit "agriculture biologique et intégration dans le paysage" matériaux bois, calcaire blanc... Je ne maitrise pas les interdictions/possibilités d'un futur classement AP de ma zone à la place du classement A actuel ! Je participe avec mes parcelles à la protection environnementale du secteur et je ne voudrai pas me trouver dans l'impossibilité de pérenniser une activité bio. Merci SVP de me donner d'urgence les informations en lien avec le classement AP au lieu de A	Les secteurs Ap sont des secteurs protégés par le fait qu'ils constituent des corridors de biodiversité ouverts et situés entre des zones urbaines dont la tendance au rapprochement constitue une menace pour le déplacement des espèces. Considérant que la demande constitue une atteinte minime à l'intégrité du corridor et que l'espace est déjà artificialisé, cette demande peut trouver une réponse positive.	Le zonage est modifié et une zone A est créée dans la zone Ap sur la surface déjà artificialisée.
175	Registre démat	Madame le Maire	Demande de création d'un ER entre arrivée ancienne RD venant de St-Rogatien et Clavette le long de la RD108 pour création piste cyclable	Le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 – 2030. L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme). Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux. Ainsi typiquement les hameaux n'ont pas été directement ciblés. Cependant à l'achèvement du schéma directeur d'autres projets pourront être examinés. Ainsi, les liaisons des hameaux vers les centres pourront faire l'objets d'études spécifiques.	pas de modification
176	Registre démat	Madame le Maire	Création d'un ER pour voie cyclable Clavette-La Jarrie au droit de la boulangerie empiétant en partie sur le trottoir existant et l'avant du parking privé de la boulangerie le long de la RD 108	La demande exprimée concourt à la réalisation des objectifs exprimés par le PADD du PLUI valant PDU ainsi qu'au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de La Rochelle et vient confirmer les études techniques en cours.	Ajout d'un emplacement réservé
178	Registre démat	Madame le Maire	réouverture d'un chemin rural "Pas de l'âne" à l'est de clavette, haies à conserver en EBC. Un écologue va faire un inventaire de la faune et de la flore. En fonction des résultats, s'il est impossible de rouvrir ce chemin, il est prévu l'achat d'une bande de foncier (max 7 m de large), le long du chemin actuel à l'ouest	Considérant les relevés effectués et les traces historiques apparues sur photo aérienne, il est possible de modifier le dessin de l'EBC et de faire apparaitre deux haies parallèles de part et d'autre du chemin creux.	Le dessin de l'EBC est modifié

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Clavette	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
179	Registre démat	Madame le Maire	parcelle ZD161 croix fort: dent creuse à passer en 1AU: classée en 2Au du fait des problèmes de la STEP d'Aigrefeuille, toutes les zones demandées ont été classées en 2AU. Or cette parcelle ne peut être raccordée à l'assainissement collectif, elle sera en assainissement individuel	Cette demande impliquant une étude pour définir une OAP, cette étude sera menée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUI.	pas de modification
192	Registre démat	Jean-Louis Sabot	Madame, monsieur Propriétaire de la parcelle AB10 sur la commune de Clavette, je souhaite faire des aménagements, avec notamment création, notamment, d'au moins un terrain à bâtir. Dans le projet initial du PLUI, ma parcelle se situe sur trois zones, UV3, UD3, plus une partie en zone protégée. Je n'ai pas compris ce qui justifiait cela, le terrain étant nu et que par ailleurs j'avais compris qu'il était demandé de densifier l'habitat dans le centre du bourg. Je souhaite donc que cette parcelle ne soit plus en zone protégée et que l'ensemble de la parcelle AB10 soit en zone UV3. J'ai transmis cet avis à La mairie de Clavette puis au commissaire enquêteur le 5 juillet. Courant mai, M. Larribot m'a confirmé avoir fait une demande allant en ce sens à la CDA.Par ailleurs, lors de la réunion du conseil municipal de Clavette le 30 avril, les avis du conseil, validés par vote prennent en compte ma demande. Je tiens néanmoins à vous adresser directement ce courrier pour appuyer cette demande de régularisation et j'aimerais être informé au plus tôt d'une décision allant dans ce sens et vous en remercie par avance. Cordialement	La parcelle AB10 est déjà entièrement en UV3.	pas de modification
274	Registre démat	Lucien DELESALLE	Nous sommes propriétaires de notre maison depuis une dizaine d'années nous contestons le projet concernant la restriction de construction proche des lignes haute tension: la législation en vigueur (actualité du 21/06/2019 de l'Anses) ne concerne que les établissements publics tels que école hôpitaux.... nous ne nous prononçons pas sur les nouvelles constructions mais seulement sur ce qui nous concerne, à savoir les constructions existantes. Le projet nommé ci dessus aurait une conséquence immédiate sur la valorisation de notre bien.	La protection des habitants contre les risques et les nuisances est un axe important du PADD, la collectivité souhaite donc éviter l'augmentation des populations à proximité des sources d'émission de champs électromagnétiques basses fréquences supérieurs à 1µT, et pas seulement les personnes fréquentant les établissements sensibles. En outre, la MRAE dans son avis sur le PLUI concernant un secteur de projet à St Xandre, indique qu' au "regard des incidences potentielles sur la santé humaine, la MRAE recommande, par précaution, d'exclure les surfaces à l'aplomb de la ligne à haute tension des surfaces urbanisables, par exemple via un reclassement en zone naturelle. En cohérence avec la recherche d'évitement énoncée dans le rapport,....». Il n'y a donc pertinence à appliquer la même doctrine sur l'ensemble du territoire.	pas de modification
279	Registre démat	Romain ROUSSEAU	Bonjour, je viens de prendre connaissance de l'enquête publique pour le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Je souhaite déposer une remarque qui concerne la commune de Clavette. En particulier la zone 1 AUV dont je suis le propriétaire partiel et plus précisément la partie concernée par une OAP (trait en rose) notée sur une partie de la parcelle qui me concerne, et débouchant sur le Chemin de la Cave. Je souhaiterai contester cette OAP, non répertoriée dans le règlement, et qui grève une partie de ma propriété, la coupant en deux sur un quart de sa surface et sa sortie sur le Chemin de la Cave et la rue du Grand Chemin. En outre, je précise que la majorité de la zone 1 AUV dont je suis également partiellement propriétaire a fait l'objet d'une discussion avec la mairie de Clavette et a abouti à un découpage foncier pensé en cohérence avec la réserve foncière notée cl_er_4 afin de préparer une sortie sur le Chemin de la Cave dans l'hypothèse d'une future urbanisation de cette zone 1 AUV.	L'emplacement réservé cl_er_04 et le principe d'une liaison avec le chemin de la cave est bien pris en compte dans les orientations de l'OAP. Le périmètre de l'OAP CL_01 figure bien sur le plan de zonage mais sa référence est rendue peu lisible compte tenu d'un chevauchement avec le texte d'un emplacement réservé. Cette anomalie sera corrigée.	erreur matérielle corrigée

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Clavette	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
281	Registre démat	Christophe MICOINE	bonjour Madame, Monsieur, J'habite la commune de clavette depuis 2001, ma maison a été construite à partir de 2000 sous la réglementation du POS. J'habite à proximité des lignes à hautes tensions. Demain avec le PLUi, ma propriété sera soumise à l'interdiction de construire dans la bande de 100m de la ligne à haute tension. Je ne pourrai que construire une piscine ou un préau. Je ne pourrai pas faire de local technique pour piscine avec une surface supérieure à 5m², je ne pourrai pas mettre de dôme avec hauteur supérieure à 1,80 m sur la piscine. je ne pourrai pas agrandir ma maison, ni faire une vérandas, ou un garage. Je ne pourrai plus rien construire! Mon patrimoine sera dévalorisé alors que sa classification fiscale restera la même que les autres propriétés qui auront toujours leurs droits intactes. Cette interdiction va à l'encontre du principe de densification voulu par le PLUi. Actuellement, il n'y a aucune interdiction nationale pour les constructions concernées, seule une préconisations de l'agence nationale de sécurité sanitaire recommande de ne plus construire d'école ou d'hôpital pour les enfants dans les zones proches des lignes à hautes tensions avec également des données sur la puissance de la ligne. Je souhaiterai que l'ensemble des propriétaires concernés soient informés de ces éventuels risques sur la santé. Je souhaiterai que la réglementation du PLUi soit assouplie et revienne aux indications du PLU pour les constructions existantes afin que chacun puisse retrouver son règlement d'origine.	voir réponse a l'observation n° 81	pas de modification
333	registre démat	Magali et François AUGER	Notre siège d'exploitation situé sur la parcelle AD38 ainsi que les parcelles AD41 et AD42 au fief Galerne à Clavette entourent la parcelle AD69 dont la partie nord est classée en UV2. Pour cette future urbanisation,il serait impératif qu'il soit pris en compte afin d'éviter les conflits de voisinnage qu'une bande de 5 mètres ainsi qu'une haie soient prévues sur la parcelle AD69 en vue de cultiver sereinement les parcelles AD41 et AD42.	La parcelle AD 69 est pour la majorité classée en Nf , la partie en UV2 se trouve à plus de 50 m du siège d'exploitation. Lors de la future urbanisation de ce secteur, l'OAP thématique TVB paysage du PLUi s'appliquera et imposera un espace non constructible et planté au contact avec la frange agricole.	pas de modification
352	registre démat	Madame le Maire	Inscription sur le PLUI Intention de voirie : chemin partagé piétons et vélos Sud Sud-Est de la commune, en frange urbaine comme protection entre les habitations et les surfaces agricoles cultivées en agriculture conventionnelle, formant barrage naturel avec de chaque côté du cheminement une plantation d'arbres Prolongement du Chemin du Chapitre, du côté Est du Chemin du Goyau et raccordement (là où sur le future PLUI figure déjà une intention de chemin via une grande parcelle construite d'une seule maison individuelle) vers le Grand Chemin. Arrivée niveau entrée boulangerie actuelle (document joint)	voir réponse à la remarque n°76	pas de modification
463	Registre démat	Anonyme	Sur la commune de Clavette, des haies inscrites dans le PLU ont été supprimées du document graphique du PLUI. je souhaite que la haie située chemin du dognon, soit reprise dans le document graphique, comme elle l'est actuellement au PLU.	Cette haie est protégée dans le PLU en vigueur. Ce site a été aménagé au cours des 15 dernières années. La haie protégée le long du chemin du Dognon sera prolongée vers l'ouest en s'adaptant aux aménagements réalisés.	Ajout de linéaires de haies protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme .
488	Registre démat	Anabelle VIAUD	Demande ouverture à l'urba de la parcelle AD67 Demande la possibilité de construire des vérandas par ex dans les 100m des lignes à Haute tension	Voir réponse à la remarque n°81. En outre, le fait d'autoriser les vérandas faciliterait les extensions de bâti pour y accueilir des hébergements supplémentaires. Le règlement peut toutefois être modifié pour autoriser des constructions limitées et non closes. La parcelle AD67 peut être classée en UD2 de manière à garder une capacité à réaliser des constructions de manière limitée mais empêchant tout nouveau logement.	Le règlement est modifié en conséquence.
507	Registre démat	Annick et Joël AUGER	Soutiennent la non constructibilité dans la zone des 100m des Lignes HT et demande le respect d'une bande de 50m entre les terres agricoles et les terres urbanisables	remarque n'appelant pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

Support	Nom	Observations sur la commune de Croix-Chapeau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
Registre démat + mail	GOUDARD	Demandent que les parcelles AA 347 et AA 338 deviennent constructibles	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A. L'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation.	pas de modification
Registre démat	Xavier Durand	La parcelle Z214, commune de Croix-Chapeau, était classifiée en zone Agricole lors de la présentation du projet du PLUi en décembre 2017. Bien qu'ayant parfaitement conscience de l'avancement du projet PLUi, une déclaration préalable et des permis de construire concernant cette parcelle ont été accordés postérieurement par M. Le Maire bien que la CDA lui ait demandé de surseoir à statuer. N'y a-t-il pas vice de forme ? Par la suite et la demande de M. le Maire, cette parcelle a été classifiée en UL2 sans doute et sauf erreur de notre part à cause de ces permis de construire qui n'auraient pas dus être signés. Nous demandons que la parcelle Z214 sont de nouveau classifiée en zone A, tel que le prévoyant le projet PLUi initial, afin de conserver le caractère agricole de cette parcelle.	Cette parcelle ayant fait l'objet d'autorisations, elle a été classée en UV2.	pas de modification
Registre démat	Guy JUSTAFRE	Demande que la parcelle AA98 devienne constructible	voir la réponse aux demandes n° 233, 241, C1	pas de modification
Registre démat	MARIE-VERONIQUE DETCHENIQUE	Demande que les parcelles n°294, 295, 296, 297, 298, 2995 deviennent constructibles	voir la réponse aux demandes n° 233, 241, C1	pas de modification
Registre démat + mail + courrier	Cyril BOUYER	Demande que les parcelles AA 390, 308, 307, 306, 305, 304, 143 deviennent constructibles	Voir la réponse aux demandes n° 233, 241, C1. En outre, en effet, les parcelles identifiées sont bien situées, au plus près de la centralité. Elles pourraient de ce fait être candidates à une urbanisation lors d'une prochaine évolution du PLUI, lorsque les surfaces destinées à accueillir la population attendue par la commune (classées en U ou 2AU) dans le cadre du scenario démographique du PADD auront été urbanisées.	pas de modification
Registre démat + mail + courrier	Cyril BOUYER	Demande constructibilité de la parcelle AA 304 et une partie de la AA 390	voir les réponses aux demandes n° 233, 241, C1, 260 et 417	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
70	Registre démat	Jean-Paul CUVELIER	Je trouve tout à fait anormal qu' un espace boisé CLASSÉ est amené à devenir constructible à BELLE CROIX sachant que quelques arbres ont été replantés à la suite de la tempête de 1999. Le poumon du quartier sacrifié pour du béton, NON. Où se trouve l'écologie dans ce projet ?	Considérant les recommandations de la commission d'enquête dans son avis sur le projet de PLUi arrêté, il n'y pas lieu de supprimer cet EBC.	L'EBC est maintenu.
E81	Registre démat + registre papier + courrier	Pierre RIVAUD	Aborde plusieurs sujets concernant le PDU : règlement, parc de covoiturage, transports divers :	1/Considérant les recommandations de la commission d'enquête dans son avis sur le projet de PLUi arrêté, il n'y pas lieu de supprimer cet EBC. 2/ Il n' a pas été jugé pertinent de classer en EBC le" Bois d'Arlette" au regard de l'occupation actuelle du site. 3/ Il a été souhaité déplacer le supermarché de son site actuel faute de pouvoir le réaménager sur place, notamment en raison de la station-service. La justification du zonage UXc et de la nouvelle centralité commerciale de périphérie se trouve dans le tome 1.4 du rapport de présentation. Le supermarché étant déplacé, l'espace disponible a été classé en UV1 afin de permettre un projet de renouvellement urbain de type « esprit village ». La commune a demandé à ce que l'OAP qui était envisagée sur ce secteur soit supprimée, mais celle-ci sera conservée afin de garantir le maintien d'un équipement commercial sur site. 4/ La zone 2AU figurant actuellement au PLU a été modifiée afin d'accueillir un projet commercial constitué du supermarché à déplacer et des pépinières limitrophes qui seront également déplacées. 5/ Plusieurs zones Av ont été prévues au plan afin de permettre le déplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage le cas échéant. 6/ Les demandes d'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en A ne peuvent etre accordées en raison du respect du scenrio global de consommation d'espace defini par le PADD pour chaque commune de l'agglomération. 7/ Au sujet de la zone 2AUE à déplacer, celle-ci a été deplacée en fonction des modifications de zonage liées à l'AFAF.	L'EBC est maintenu, l'OAP centre bourg est très légèrement modifiée dans son dessin, la zone 2AUE est déplacée avec la même surface, la zone 2AU comprise en partie dans le perimètre AFAF est réduite et compensée par une nouvelle zone 2AU rue des vergers.
E84	Registre démat	Yann HERVE	Bonjour, Je possède une magnifique maison d'hôtes (5 chambres) au lieu dit l'abbaye en Dompierre sur mer. Ma clientèle internationale choisit ma maison pour sa proximité de La Rochelle et son calme. Située aujourd'hui dans un écrin de verdure, sur les ruines d'une abbaye millénaire, c'est un véritable havre de paix. L'extension de la ZAC peut mettre clairement en péril mon activité, qui génère par ailleurs des retombées économiques significatives dans ma commune et l'agglomération: restaurants, blanchisserie, boulangerie, etc. Il convient donc de contrôler l'agrandissement de la zone d'activité pour que mon activité puisse perdurer. Le document en pièce-jointe montre en particulier les extérieurs de la maison tels qu'ils sont aujourd'hui et décrit les contraintes indispensables que nous souhaiterions voir prises en compte dans le projet d'extension de la zone d'activité. Bien cordialement	Il s'agit d'une zone 2AU. Si une zone 2AUX était décidée au niveau de ce secteur, la mise en place d'un espace tampon végétalisé serait étudiée (emplacement, nature, profondeur....), dans le but d'atténuer l'impact des nouvelles activités sur les habitations existantes. L'extension de la zone d'activités de Corne Neuve ne sera pas arbitrée dans le cadre de ce 1er PLUi.	pas de modification
R1	Registre papier (Dompierre)	M. BAKONYI	Parcelle BM 164 et 165. Statut de la parcelle n°165 en terme de session en vue de la vente (quel % de logements sociaux?)	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R2 C1	Registre papier (Dompierre) + courrier	M. et Mme. PERREIN Mme. MACAUD	Parcelles n°BA36 et BA423 souhaiteraient le reclassement de ces parcelles (actuellement AG) en parcelles constructibles	Le classement Ag correspond à un STECAL permettant l'activité d'un chenil en zone agricole.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R3	Registre papier (Dompierre)	M. Jean-Marie HERVE M. BARITEAU	Venu constaté que leur parcelle était bien constructible	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R4	Registre papier (Dompierre)	M. BOURREAU	U Express est venu constater que les parcelles rue du Général de Gaulle étaient en 2AUxc comme demandé	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R5 C2	Registre papier (Dompierre) + Courrier	Sylvain CLEMENT	Belle Croix. Est propritétaire d'un camping "Le Verger" sur parcelle n°191 et 139 et souhaiterait que la parcelle adjacente n°192 soit classées en UE pour une extension éventuelle du camping. Ce qui assurerait la pérennité de son entreprise.	Cette demande correspond aux ambitions développées par le PADD en termes de developpement de l'offre d'HPA.	Le secteur est classé en zone UC.
R6	Registre papier (Dompierre)	M. et Mme. PICHERIT	sur parcelles BE26 classée en A (anciennement constructible et droits de partage et succession payés sur ce statut de constructibilité) demandent que cette parcelle redevienne constructible et demande appuyée par le conseil municipal vote du 16 avril 2019	La surface 2AU concernée par l'AFAF portée par le département étant reduite, les surfaces sont reportées sur ce secteur anciennement AUH au PLU communal. Elles sont classées en 2AU dans l'attente de l'étude d'un projet.	Le secteur est modifié, le secteur AUH au PLU devient 2AU.
R8 C4	Registre papier (Dompierre)	Mme. NORMANDIN	dépose un dossier pour demander une modification de zonage	Ce secteur est classé en Uxc au PLU, il a été proposé en STECAL dans le projet de PLUI arrêté, il pourrait passer en UX, ce qui serait cohérent avec le projet similaire situé à St Xandre à La Sauzaie.	Modification du zonage en UX des parcelles BH 22p., 23, 24, 25, 26p., 27, 28p.
R9	Registre papier (Dompierre)	M. et Mme. FILLONNEAU	parcelle BE 240 signalent un noyer de 70 ans planté en 1951 qui n'est pas noté sur les plans	Le noyer semble intéressant à protéger.	Le noyer est identifié au plan de zonage comme "arbre isolé" protégé au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.
R10	Registre papier (Dompierre)	M. BOULERNE	agriculteur qui demande le reclassement en zone U d'une parcelle ZR1 qui pour lui devient impossible à cultiver : difficulté d'accès et parcelle entourée par 3 côtés de constructions	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A., l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
R11 C5	Registre papier (Dompierre)	Demande collective riverains rue Rembrandt	Ne souhaitent pas que l'EBC sur plan 2F08 soit déclassé comme le souhaite la commune dans sa délib	voir la réponse à l'observation n°70	pas de modification
R12	Registre papier (Dompierre)	M. SABOURAUD	Demande que parcelle ZS82 actuelle en A redevienne constructible	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
R13	Registre papier (Dompierre)	Mme. GUITTON	est venue se renseigner, voisine de l'OAP DP 01, pour conserver un accès à son garage et à sa parcelle	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R14	Registre papier (Dompierre)	M. et Mme. MICHOT	sont venus se renseigner sur le statut de leurs parcelles : elles sont en A pas de changement	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R15 C6	Registre papier (Dompierre) + courrier	M. et Mme. DENIS	Parcelle BE66 classée en UV3 par PLUi il s'agit d'un hangar pour abriter caravanes, bâteaux... Mais la commune demande son classement en A dans sa délib plan 2E05 or ce bâtiment n'est pas agricole d'après le proprietaire	Le cadastre indique qu'il s'agit d'un propriétaire agricole (groupement foncier agricole) d'où le classement en zone agricole.	Lee secteur est classé en A.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R16	Registre papier (Dompierre)	M. HEBERT	11 rue de la greneterie conteste la haie classée et propose en revanche de classer une haie existante en face. Pour pouvoir accéder au chemin rural et à la partie UD2	Cette haie était déjà répertoriée et protégée comme haie remarquable dans le PLU actuellement en vigueur.	pas de modification
R 17 C8	Registre papier (Dompierre) + courrier	Mme. RIGAL, Ms. HERVE, CHAUVEAU et FAYE	extension de la zone 2AUX de Corne Neuve, secteur de l'abbaye. Ou demande qu'il y ait une bande boisée de protection vis-à-vis des habitations (dont chambres d'hôte). Demande n°6 sur le plan 2G06 de la commune et le collectif demande aussi quelles activités sont susceptibles de s'installer.	voir la réponse à l'observation n°84	pas de modification
R18	Registre papier (Dompierre)	M. BARON	Problème d'inondations récidivant, collecteur a un niveau trop faible et bombage de la chaussée trop important. 17/19 rue Monplaisir	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
c7	Courrier	Famille FOUCHIER	parcelle BE38 classée en A dans PLUi alors que zonage UE auparavant. Demande retour à la constructibilité de la parcelle	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
R 13 C13	Registre papier (Puilboreau)	M. et Mme. Francis GIRAUD	contestent le classement en A de la parcelle située à Dompierre, à l'est de la motte (Puilboreau) de l'autre côté de la route et souhaitent conserver une partie constructible éloignée de la route	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
E93	Registre démat	Karine DOMINGEZ	Au sujet des terres agricoles... Le PLUi préconise de préserver les terres agricoles et de conserver des espaces cultivés-paysagés en limite des zones urbanisées. C'est une excellente orientation surtout si ces terrains étaient dévolus à de l'agriculture périurbaine respectueuse de l'environnement, consacrée principalement aux circuits alimentaires de proximité et à une production locale de qualité. Mais, sauf erreur de ma part, aucune zone spécifique de ce type n'est prévue dans le règlement écrit du PLUi ! À Dompierre sur Mer, après le vote des élus communautaires de la CDA du 24 janvier 2019, il a été indiqué à plusieurs reprises "une surface de 13 ha supplémentaires en faveur du monde agricole". Or, sont comptabilisés en terres agricoles : des espaces inaccessibles et/ou enclavés, des surfaces réduites incompatibles avec le travail agricole, des fonds de jardins, nombre de maisons isolées ou groupée sans relation avec une activité agricole, une parcelle avec hangar sans rapport avec l'agriculture, des friches incultivables, des terrains affectés à l'hébergement touristique ou aux campements pour les gens du voyage, un centre équestre, une pension animale, une activité économique de type commercial (bâtiment et terrain), des ZBC (Espace Bois Classé), etc. Autrement dit, ce sont des espaces agricoles virtuels... Il s'agit donc, à mes yeux, d'une interprétation trompeuse, purement administrative, destinée à donner le change et à satisfaire les exigences inscrites dans les documents préparatoires au PLUi (Scot, PADD, OAP, etc.). Il est illogique, incompréhensible et inconcevable pour les administrés que soient considérées comme zones agricoles des terrains incultivables par nature, et qu'ils ne soient pas déduits des « surfaces en faveur du monde agricole ». Toujours à Dompierre sur Mer, on constate par ailleurs que d'importantes surfaces agricoles de grandes qualités, en bordure ou à proximité immédiates de zones urbanisées situées en entrées de ville (ouest et sud) sont affectées à des habitations ou des équipements commerciaux et publics. Ceci en contradiction avec les OAP paysage et mixité par exemple. En conséquence, pour les raisons indiquées ci-dessus, il me semble que ce PLUi devrait être revu « de fond en comble » en tenant compte des réalités des terrains véritablement exploitables « par le monde agricole », terrains qu'il convient de préserver impérativement. Surtout si leur emplacement périurbain peut favoriser des pratiques innovantes et saines (conversion au bio, maraîchage, etc.) Enfin, il conviendrait de dialoguer avec les habitants concernés puisqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu à Dompierre sur Mer dans l'approche et la conception de ce PLUi : certains	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
			propriétaires ont découvert tardivement des changements de destination de leurs biens sans en avoir été avertis ! La plupart restent dans l'ignorance en raison de la difficulté d'accès aux documents ou sont peu conscients de l'importance des nouvelles réglementations qui vont s'imposer à eux en affectant durablement leur patrimoine. En tous cas, il ne paraît pas convenable, de la part des élus, d'arrêter un tel projet insatisfaisant en l'état, au risque de procédures contentieuses et de recours justifiés par les erreurs et des affectations considérées comme étant « agricoles » sans fondement réel. J'espère que les enquêteurs, ainsi que le préfet, sauront imposer un moratoire pour qu'une réglementation mieux pensée soir mise en chantier après les élections municipales et communautaires prévues en 2020. Karine Dominguez PS : Si vous le jugez utile, des précisions pourront vous être fournies par l'association CAPRES-AUNIS de Dompierre sur Mer qui a parfaitement étudié ces questions et justifiera le cas échéant le bien fondé de mes observations. J'ajoute que ce type d'observations pourrait être reprise par d'autres personnes dans d'autres communes, car la situation décrite n'est pas spécifique à la ville de Dompierre sur Mer.		
R 19	Registre papier	Mme MERMILLIOD	Propriétaire de la parcelle BA25 à Chagnolet souhaite le reclassement de cette parcelle en zone constructible.	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
R 20	Registre papier	Mme CHARBONNIER	1. Zone 2E06 la suppression du zonage commercial paraît totalement inadapté il est indispensable de maintenir des activités commerciales et services en centre ville. 2. Entrée Dompierre Sud : le projet consiste à convertir une zone agricole en zone commerciale. Il faut freiner l'étalement urbain nous dit-on il est donc nécessaire de conserver les terres agricoles. Ces espaces sont précieux et peuvent s'avérer indispensables dans les prochaines années (projet alimentaire territorial par ex) ou d'autres projets de protection de l'environnement. 3. Zone 2AUE entrée sud destinée pour un équipement collectif (salle des fêtes, multiusages...). Cela est très contestable dans le mesure où la commune dispose déjà d'une salle des fêtes. Ne vaudrait-il mieux envisager une rénovation? Cet espace pourrait faire l'objet de projets plus écologiques. 4. Zone 2F08 Modification qui consiste à convertir 3 zones d'EBC. Il paraît inacceptable de sacrifier de tels espaces paysagés, si nécessaire pour les habitants et la biodiversité. Ces zones doivent être conservées et protégées du fait de leur grande utilité pour le bien être des habitants et des espèces qui s'y trouvent.	voir la réponse à l'observation n°R81	Pas de modification, sauf l'EBC qui est maintenu.
220	registre démat	Anonyme	Je souhaite que le supermarché U reste où il se trouve actuellement.	voir la réponse à l'observation n°R81	pas de modification
230	registre démat	Yves CHOL	Bonjour Madame, Je souhaite faire deux observations concernant le PLUI de l'agglomération de La Rochelle. 1) A propos de la circulation automobile: Installé depuis 1 an à Dompierre sur mer, je suis surpris par l'intensité de la circulation. De nombreux véhicules traversent la ville pour accéder à La Rochelle via la nationale N11. Ceci concerne la rue du général de Gaulle mais également la rue Georges Clémenceau qui est une voie étroite peu adaptée à recevoir un tel trafic, posant ainsi pour ses riverains un problème de nuisance sonore et de sécurité, l'étroitesse des trottoirs obligeant les piétons à emprunter la chaussée. Il suffit d'observer le fort développement des constructions d'habitations dans les communes environnantes pour comprendre le phénomène qui ne peut aller qu'en s'amplifiant dans les années à venir. Ne peut-on envisager dans le PLUI la création d'un accès à la N 11 à l'entrée de la ville quand on vient de Niort. Ceci diminuerait le trafic et améliorerait la qualité de vie donc la santé des riverains concernés. 2) A propos des pistes cyclables: Ces pistes sont un atout touristique et une façon de lutter contre le réchauffement climatique. Elles sont organisées à partir de La Rochelle et c'est bien normal puisque c'est la ville qui a inventé le vélolib. Aller de Dompierre sur mer à La Rochelle est donc facile et très agréable le	1/ Les études réalisées dans le cadre du schéma multimodal de voirie n'ont pas fait apparaître de besoin spécifique sur ce secteur de la RN 11. 2/ Le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 – 2030. L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme). Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
			[illegible] long du canal. Par contre la même démarche vers Angoulins , Nieul ou Marsilly oblige à emprunter des routes étroites et passantes donc dangereuses pour des cyclistes. Ne serait-il pas possible d'envisager la création de transversales permettant ces trajets en toute sécurité. Avec mes remerciements.		
248	registre démat	Pierre RIVAUD	Mémoire sur le contournement ferré	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 22	registre papier	MASSONNET Philippe et Olivier	Demandent de modifier le zonage A sur le domaine des MONTREAUX SCI Les Mass. Suggèrent un STECAL permettant d'agrandir ou de modifier leurs activités existantes : AX	1/ Le règlement autorise la diversification des exploitations agricoles. Les ETA ne sont pas des exploitations agricoles au sens du code rural : ce sont des activités économiques ou commerciales, pas des activités agricoles (même si l'agriculture est une branche de l'économie et que les produits agricoles sont commercialisés). 2/ Le zonage N correspond ici au prérimètre de captage rapproché. La zone N permet des évolutions pour les sièges d'exploitation agricole, comme en zone A.	Pas de modification, sauf pour les exemples d'activités de diversification qui sont complétés dans le règlement de la zone A.
R 23	registre papier	JUTTEAU	Conteste le statut en UD3 de la parcelle ZO 44 car s'inquiète de perdre son accès direct à la ferme ce qui l'obligerait à créer un nouveau chemin de 840m² diminuant d'autant les surfarces agricoles	La parcelle ayant un statut agricole elle doit être classée en A.	Classement en A.
R 24	registre papier	LAVERDIN	EBC Belle Croix : conteste que la commune envisage de déclasser le bois car les futurs propriétaires d'une maison à vis-à-vis ont signé un acte de vente en fonction de la présence de ce bois classé	voir la réponse à l'observation n°70	pas de modification
R 25 + 269 +C10	registre papier + registre démat	BONNEAU	Hameau des Brandes : classement de haies contraignant + manque de classement pour d'autres manque mention de chemins piétons Manque quelques arbres remarquables	Cette remarque n'appelle pas de réponse faute de précision.	pas de modification
C11	Courrier	BARBEAU	Remarques concernant l'ilôt Lagrange-Laporte : La rue Léo Lagrange devrait être ouverte aux véhicules des 3 résidences envisagées L'utilisation de la rue Jean Laporte deviendrait problématique en matière de circulation et de sécurité Les implantations des immeubles mais surtout des parkings doivent être revues Respecter les arbres remarquables Augmenter le nombre de places de parking prévu	La collectivité ne partage pas cet avis, l'OAP gérant l'organisation du secteur à terme.	pas de modification
			Nous avons été informés du zonage du PLUI lors de la réunion publique du 29 mars 2019 à la salle Ferdinand Rieu de Dompierre/Mer en consultant la carte de la commune qui était affichée. Nous avons constaté que certains terrains cadastrés BA 36 et BA 423 (plan joint) que nous possédons sis 13 grande rue à Chagnolet ainsi que d'autres terrains de riverains étaient classés en zone Ag (construction pour gardiennage d'animaux ou pension animale). Nous avons été étonnés de ce classement et en avons fait part à M. le maire David CARON, à Mme Sally CHADJAA 1ère adjointe en charge de l'urbanisme, à M. Daniel GAUDIN adjoint en charge de l'Aménagement du Territoire. Ils nous ont répondu qu'il s'agissait d'une erreur et que le classement devait être en zone Nj (Fonds de jardin). Ils ont précisé qu'ils feraient remonter l'information et que parallèlement nous devions le signaler au commissaire enquêteur. Le 16 avril 2019, nous avons assisté au conseil municipal où le PLUI a été voté avec observations		

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
271	Registre démat	Frédéric PERREIN	dont notamment : le changement de classement de nos terrains de Ag en Nj. Cette classification en Nj ne nous parait pas conforme aux réalités et nous souhaiterions que les terrains cadastrés puissent être reclassifiés en zone constructible UV1, en continuité de la zone existante UV1, contiguë côtés est et sud. Nous avons compris que la situation géographique des terrains limitrophes avec la commune de Périgny, séparés par un chemin agricole (chemin des Messelles), semble poser problème en termes d'accès : or, nous disposons d'une solution pour pallier cette « difficulté ». En effet le terrain cadastré BA 426 propriété de M. PERREIN Frédéric dispose d'une largeur de 10 mètres longeant la grande rue ; elle donne accès aux terrains cadastrés BA 36 et BA 423 en indivision ce qui permettrait d'y aménager les voiries et réseaux. Cette solution est conforme avec l'objectif principal du PLUI à savoir : densifier les cœurs des communes. En l'occurrence le hameau de Chagnolet ne dispose que de très peu d'espaces aussi favorables à une viabilisation sans emprise sur de réelles terres agricoles et qui n'affecte aucunement « un espace terrestre à protéger en raison de ses qualités de milieu naturel, paysagères, esthétiques, historiques ou écologiques ». En effet la zone qui serait dévolue à ce classement UV1 est libre de toute exploitation à caractère agricole depuis de nombreuses années et ne présente aucun caractère justifiant un classement particulier en N, quel qu'il soit. À défaut, il serait compréhensible qu'intervienne éventuellement un classement 2AU, dans l'attente d'une finalisation d'un projet prenant en compte l'OAP patrimoine bâti traditionnel, les besoins de densification de l'habitat et l'intégration de constructions qui répondent aux prescriptions du PLUi, du PADD, etc. et à la volonté des habitants. Nous restons à votre disposition pour vous apporter les éléments et documents que vous jugerez nécessaires.	Cette proposition n'a pas été retenue par la collectivité qui ne souhaite pas développer le hameau de Chagnolet.	pas de modification
299	registre démat	Alain MORISSET	Un des objectifs très louables du PLUI est de renforcer les « centralités » concernant notamment les centre-bourgs. Quand ceux-ci se caractérisent pas l'existence de services publics, services médicaux, lieux de culte, etc. qui sont des lieux de « sociabilisation », et qu'en plus, ils sont renforcés par une offre commerciale riche et diversifiée (bars tabacs, boulangeries, pharmacies, banque, vétérinaire, fleuriste, coiffeurs, pizzerias, etc , ils doivent être protégés et développés pour favoriser la proximité, les relations sociales, le bien-vivre ensemble et les déplacements doux. Le PADD est très clair à ce sujet. Le cas du bourg de Dompierre sur Mer est emblématique à cet égard. Toute la population du centre-bourg et des zones pavillonnaires proches apprécie cette multi-fonctionnalité au cœur du village. Nombreuses sont les personnes qui fréquentent le centre-bourg à pied ou en vélo (malgré un certain déficit en piste cyclable). A commencer par les personnes à mobilité réduite, les habitants de l'EHPAD, ceux qui n'ont pas de véhicule, etc. Le commerce le plus fréquenté est le supermarché U, en centre bourg. Il est un pôle de vie et d'animation essentiel pour le centre-bourg. Il connaît un grand succès, grâce à sa taille humaine, d'autant qu'il est bien achalandé et bien géré. Si le projet de PLUI prévoit son déplacement à l'ouest du bourg, près de l'entrée de Dompierre/Mer par la 4 voies, on va totalement à l'encontre des objectifs du PADD. On ne peut pas affirmer des objectifs dans le PADD, et proposer des actions à l'encontre de ces objectifs. Il s'agit là d'un contresens fâcheux. Et d'un contresens couteux, puisqu'il faut déplacer le terrain d'accueil des gens du voyage(GDV), et leur trouver un autre emplacement.(Pour info, l'aménagement du terrain d'accueil des GDV de Puilboreau a coûté à l'agglo 950 000 € au total, hors foncier, pour 12 emplacements !). Il faut renoncer à ce déplacement du supermarché, pour préserver l'attractivité du centre-bourg, ses commerces, ses services publics, et les relations sociales des Dompierrois. Il ne faut donc pas prévoir un zonage permettant ce déplacement, pour rester cohérent avec le PADD.	Le maintien d'une centralité est garantie par l'OAP située sur ce secteur, laquelle demande le maintien d'un équipement commercial dans le cadre de la restauration de l'espace si l'actuel supermarché venait à se déplacer.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Dompierre-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
305	registre démat	Aurélie ASTIER	Nous avons vu dans le projet de PLUI, délibération des communes, p.41 référence plan 2F08, une demande de déclassement d'une partie du bois de Belle croix sur la commune de Dompierre sur Mer, bois qui se situe derrière chez nous et pour lequel nous avons un accès direct depuis notre jardin par une porte existant depuis plus de 30 ans. Nous venons d'acheter ce pavillon et le bois a contribué à notre coup de coeur. Le projet du PLUI est de contribuer au bien être des habitants et à la préservation de l'environnement. Nous ne voyons pas en quoi enlever le seul espace vert au coeur de Belle croix contribue au bien être de ses habitants, bien au contraire. De plus, nous nous interrogeons sur l'intérêt socio-économique de déclasser ces parcelles pour les riverains de Belle croix. Nous pensons que ce bois est apprécié par bon nombre d'habitants au regard de ce que nous avons pu entrevoir notamment comme espace de jeux pour les enfants. A l'heure de la préservation de la nature et de l'environnement, nous pensons qu'il est important de conserver ce bois classé, gage de protection, bois qui héberge plusieurs espèces animales notamment des écureuils roux, animal rare dont l'habitat est déjà morcelé.	voir la réponse à l'observation n°70	Maintien de l'EBC
466	registre démat	Anonyme	la parcelle BN 0034 actuellement constructible au PLU de Dompierre sur Mer a été déclassée en A, je souhaite que cette parcelle puisse redevenir constructible dans le PLUI.	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
493	registre démat	François DURIVAULT	S'oppose à l'espace commercial prévu à Dompierre qui équivaut à la création d'une nouvelle ZAC	voir la réponse à l'observation n°R81	pas de modification
461	Courrier	Commune	Demande de passer des parcelles en zonage A	Cette demande correspond à la demande exprimée par le Conseil départemental dans un contexte de remembrement foncier en cours. Il est donc proposé de déclasser ces parcelles. Cette demande a également été émise par le conseil municipal lors de son avis sur le projet de PLUI arrêté.	Les parcelle situées dans le perimètre de l'AFAF sont classées en A.
	Courrier	Prieur	Se questionne sur l'emplacement réservé	Cette remarque n'appelle pas de réponse faute de précision.	pas de modification
R 26	registre papier	Brigitte PENALA	Demande que ses parcelles BA8 et BA7 deviennent constructibles	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
C 12	Courrier	Gérard ADELEINE	demande de passer en zones constructibles les parcelles ZT 40 ZT 41	voir la réponse à l'observation n°R10	pas de modification
R. 21 -C9	Courrier	M. SEGNEURIN	Conseiller Municipal de l'opposition conteste de nombreux points du PLUI adopté sur la commune de DOMPIERRE : concertation inexistante, les OAP, le demande de la commune d'amputer l'EBC de Belle Croix, les STECAL des gens du voyage, le nouveau statut du Fief des Fontaines et du hameau de Chichillon, la disparition d'éléments remarquables, absence d'emplacement réservé	voir la réponse à l'observation n°70	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune d'Esnandes	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
212	Registre démat	Bernad Brunet	l'opération « Pas des Roches sud » réduction de l'ancienne opération « Sions Est (f7 doc joint) » en est sa contraction avec le plu actuel à l'échelle de la parcelle rectangulaire cultivée ! Cela impose une urbanisation dans la stricte continuité linéaire du lotissement de Chasserat au Sud et de la rue de Chasserat, avec une seule voie de circulation, rectiligne sur plusieurs centaines de mètres. C'est une aberration urbaine et un danger pour les piétons entre autre . Pour être cohérente, cette opération doit retrouver une dimension plus conséquente, une densité différente, une diversité des accès routiers et un axe de circulation principal non rectiligne,et un espace plus paysagé. Pour ces raisons, il convient de modifier le PLUi et de supprimer les orientations pour Esnandes et de leur substituer les éléments du PLU d'Esnandes actuel.E10	1/ Les zones à urbaniser sur l'ensemble des 28 communes ont été dimensionnées pour être en cohérence avec les objectif du PADD, notamment de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. 2/ Le tracé de la voie doit être compris dans un rapport de compatibilité, la voie ne sera pas nécessairement en ligne droite. Il a été ajouté dans l'OAP : "L'ambiance recherchée est celle de la ruelle étroite ou de la ruelle où la circulation est apaisée (ralentisseurs, chicanes....), dans laquelle la priorité est donnée au piéton."	L'OAP ES-04 a été complétée.
257	Registre démat	Anonyme	Pour Esnandes l'orientation d'aménagement et de programmation fiche 01.9 la Lisière dégradée devant faire l'objet d'une requalification ,Lisière urbaine considérée comme évolutive en violet est en contradiction avec l'orientation générale du plui de conserver les zones verts et bleues en particulier de conserver les zones agricoles. Donc je suis contre cette orientation.	Le zonage classe les terres agricoles au contact de cette frange urbaine dégradée et évolutive, à l'Est du bourg, en A. Il n'y a pas de projet d'urbanisation au contact de cette frange. La notion d'évolutivité de la frange indique simplement que cette frange est moins sensible de ce côté du bourg et qu'en cas d'extension, il faudrait profiter de l'extension pour revaloriser cette frange.	pas de modification
258 R5	Registre démat	Roger Juin	Lors de la dernière réunion du conseil municipal, le 10/04/2019, (nous étions présents), le PLUi a été présenté en 2ème partie de séance soit très tard. Lors de cette brève présentation, nous avons bien senti que le dossier n'était pas suffisamment travaillé, que les conseillers municipaux, aussi bien de la majorité que de l'opposition n'avaient pas été associés à la préparation du document. Lorsque les élus minoritaires ont posé leurs questions, aucune réponse précise n'a été apportée. (ni sur la réduction du nombre de logements constructibles à l'hectare pour l'avenir, ni sur le projet d'un axe de circulation complètement rectiligne entre un lotissement existant et un projet de lotissement....) Compte tenu de cette confusion, 10 des 14 élus majoritaires ont douté et ont voté contre ce document. Il semble donc indispensable de rejeter ce PLUi et de le réécrire, en concertation avec l'ensemble des élus afin que chacun puisse apporter ses idées en reprenant les points positifs et les points négatifs du précédent document.	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
444	Registre démat	Anonyme	La démocratie participative n'a pas joué son rôle à Esnandes dans ce projet. En effet, la population n'a pas été consultée , ni le conseil municipal, ni les experts. Nous n'avons pas compris les changements qui ont été opérés au cours de l'instruction. Le dernier projet presente des coûts non prévus (aménagement pluvial), nouvelles voiries. Une nouvelle étude est nécessaire pour davantage de transparence.	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R1 C1	Registre papier	CHARTON/BELIN	Contestent OAP ES 02	Le tracé de la voie doit être compris dans un rapport de compatibilité. Il a été étudié pour desservir au mieux l'ensemble des parcelles.	pas de modification
R5 C2	Registre papier	Collectif	Contestent OAP ES 04 et alertent sur le trafic qui va être engendré par la ligne droite à l'intérieur de l'OAP : ils souhaitent une borne à l'entrée (proposition de M le Maire)	Le tracé de la voie doit être compris dans un rapport de compatibilité, la voie ne sera pas nécessairement en ligne droite. Par ailleurs, il a été ajouté dans l'OAP que "L'ambiance recherchée est celle de la ruelle étroite ou de la ruelle où la circulation est apaisée (ralentisseurs, chicanes....), dans laquelle la priorité est donnée au piéton. "	L'OAP ES-04 a été complétée
R3 C3	Registre papier	Claude et Michel ROBERT	Contestent les voies de desserte de l'OAP ES 02	Les OAP spatialisées doivent être respectées dans un rapport de compatibilité. Le tracé de la voie a été étudié pour desservir au mieux l'ensemble des parcelles. L'OAP n'impose pas un projet d'ensemble sur ce secteur.	pas de modification
R4	Registre papier	M MAGOT	Conteste la sortie dans la cour commune de l'OAP ES 04 et son schéma de circulation	Voir R3C3 et R1C1. Par ailleurs, les pilliers sont protégés dans le cadre du PLUi au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.	pas de modification
C6 R6	Registre papier	Claudine et Yves BELIN	Refuse que la sortir de l'OAP La Falaise se fasse par la rue du parc	L'OAP ne prévoit pas de sortie sur la rue du parc, mais simplement une connexion piétonne.	pas de modification
R8	Registre papier	Michel ROUGIER	Opacité pour élaborer le doc	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune d'Esnandes	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R9	Registre papier	M et Mme BARRE	Contestent OAP ES 04	Voir réponse à la remarque R5C2	L'OAP ES-04 a été complétée.
R10	Registre papier	Mme AZORIO	La biodiversité de la commune et des communes littorales de l'Agglo est à valoriser	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R11	registre papier	Danièle FICHET	Manque total de concertation	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
C5	Courrier	Résidents de la rue Chasserat	Demandent que la rue Chasserat ne serve pas de passage routier pour atteindre le nouveau lotissement	Voir réponse à la remarque R5C2	L'OAP ES-04 a été complétée.
	Courrier	Conseillers municipaux du groupe minoritaire	Dénonce la non concertation et la non collaboration avec eux L'opération Pas des roches nord prévoit une densité encore plus basse que l'actuelle L'opération La falaise modifie l'organisation viaire antérieurement prévue et la zone de transition paysagère le long du mur à l'arrière de la parcelle est abandonnée = danger pour les habitants + menace juridique pour la commune L'opération Pas des roches sud a été trop réduite la zone conchylicole est divisée en 2 zones avec des contraintes distinctes	1/ Cette remarque n'appelle pas de réponse. 2/ La densité de l'OAP du Pas des Roches Nord a été diminuée dans le cadre de la modication du PLU en vigueur. Par ailleurs, la connaissance d'un secteur soumis à risque d'inondation dans la partie Sud-Ouest du site limite la constructibilité. 3/ Voir réponse R3C3. L'OAP précise que "au Nord, le projet conserve des espaces libres compatibles avec l'esprit ouvert et végétalisé des lieux (jardins d'agréments, vergers, potagers, etc;°; les murs en moellons sont conservés et valorisés dans le cadre du projet." 4/ Voir réponse à l'observation 212. 5/ Cette remarque n'appelle pas de réponse.	Pas de modification sauf pour l'OAP ES-04 qui a été complétée.
C4	Courrier	Catherine GRATON	Il est nécessaire de rendre aisée l'utilisation du vélo (propostion détaillée de pistes cyclables) Autoriser la gratuité des bus et la possibilité de les emprunter avec vélo ou trotinnette Fléchage des pistes cyclables Edifiées les digues Equiper les communes de l'agglo en distributeurs de billets Maintenir voire accroître les périmètres autour de l'eglise Gestion publique équitable de l'eau	1/ En ce qui concerne les pistes cyclables, le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 – 2030. L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme). Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux. 2/ une procédure d'évolution du périmètre de protection des abords de l'église est en cours. 3/ La gratuité des bus reste très marginale en France. Depuis 2019, l'agglomération de La Rochelle propose une tarification dite sociale calculée à partir des ressources des personnes. Ainsi, l'abonnement Yélo (bus, parc-relais, TER, passeur, bus de mer) s'adapte aux besoins en tenant compte du quotient familial des foyers.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Lagord	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E4 et R6	Registre démat + registre papier (Lagord)	François GEMGEMBRE, Architecte de l'opération d'habitat participatif.	Pour le développement d'un projet d'habitat participatif sur la propriété en vente de Mr Patrice DEBUT au 287, rue des Cerisiers à Lagord (Parcelle 287 et 284) , demande : Adapter la zone EBC pour la création de 7 logements neufs et la rénovation de l'existant en 2 logements et un espace partagé, Adapter une partie de l'EBC actuelle en zone espace vert protégé (EVP) pour la zone de parking, L'étude de faisabilité architecturale s'est basée sur l'expertise des arbres existants par Mr Bastien RENARD Paysagiste. L'enjeu est de développer ce projet d'habitat participatif, voir l'étude de faisabilité et diagnostique des arbres en pièce jointe. François GEMGEMBRE, Architecte de l'opération d'habitat participatif. FBG Architecture	La demande concerne la réduction d'un périmètre conséquent d'EBC pour permettre la réalisation d'un projet d'habitat participatif comprenant 11 logements, des locaux partagés, un parking d'une 20aine de places de stationnement et la réalisation de jardins partagés. Ce projet de construction demande de supprimer 15 arbres existants. Il est à noter qu'il manque sur les plans l'implantation du jardin partagé qui pourrait entrainer l'abattage d'arbres supplémentaires. L'échelle du projet est trop impactante dans cet environnement préservé.	pas de modification
E6 et R2	Registre démat + registre papier (Lagord)	Pierre FRANçOIS	Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe. suite à l'enquête public OAP-LG-01 et étant voisin direct du projet de 25 logements, il convient que vous teniez compte du vis à vis (piscine, terrasse...) de plus les stationnements sur la rue étant déjà occupés par les propriétés existantes et saturés , il faut prévoir dans votre projet suffisamment de places de stationnement, pour accueillir au moins 2 véhicules par logements plus quelques places pour les véhicules en visite, dans l'enceinte du lotissements.	L'OAP prévoit un principe d'alignement d'arbres à créer pour garantir la bonne intégration du projet vis-à-vis des parcelles voisines. Les volumétries les plus hautes des futures constructions prendront place le long de la rue des Maraichers. L'OAP couvre une zone UM3 qui ne permet des hauteurs maximum qu'à R+1. Les normes de stationnement s'imposeront aux futurs projets et les places de stationnement s'organiseront au sein de l'opération.	pas de modification
E 11	Registre démat		ralentissement - saturation de la circulation assurée axe lagord Vendôme/ centre ville porte dauphine/zone commerciale des fiefs rose (en pleine extension) stationnement insuffisant, les foyers aujourd'hui disposent de 2 voire 3 véhicules les nuisances importantes "bruits moteur" - pollution gaz d'échappement une réflexion est elle envisagée sur le prolongement du mur anti-bruit sur la nationale 237 des travaux : grues - routes défoncées	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 26	Registre démat	PATRICIA TCHEMOUNE	Habitants du quartier Vendome à Lagord, nous avons notre maison située près de la rocade.Un mur a été construit mais celui n'étant pas un mur anti bruit ,celui-ci se dégrade,une plaque de bois sur un pont avec la piste cyclable en dessous n'existe plus!! Il serait bien avec l'augmentation du trafic routier de faire un mur anti bruit , d'autant une entrée et sortie pour le centre Leclerc sont etre créer. La nuit le trafic des camions est intense aussi et ne pouvons pas dormir les fenetres ouvertes.	L'agglomération a l'ambition de rééquilibrer les échanges entre le futur échangeur de Fief Rose et celui de Lagord (Avenue du 8 Mai 1945 – 11 Novembre) lequel atteint aujourd'hui les limites de ses capacités et insécurise les usagers, notamment sur ses bretelles d'accès depuis la rocade. Les premières études menées par l'agglomération ont effectivement montré le soulagement de l'échangeur de Lagord par la création du nouvel échangeur de Fief Rose (réduction de l'ordre de 20% du trafic). Ceci aurait pour effet de soulager l'anneau de l'échangeur de Lagord et de faciliter ainsi l'insertion du trafic circulant depuis l'avenue du 8 mai 1945, ou de la rocade. Il est à noter que l'échangeur complet de Fief Rose soulagerait également l'échangeur de Mireuil (de l'ordre de -15% de trafic sur la bretelle permettant l'écoulement des flux depuis la rocade Est). Enfin, les impacts sur le réseau local situé à proximité seraient les suivants : Une augmentation du trafic sur la rocade entre les échangeurs de Lagord et de Fief Rose (+5% à +15% selon le sens observé). En effet, une partie des véhicules poursuivraient leur itinéraire pour sortir à ce nouvel échangeur de Fief Rose. Une baisse de trafic est à noter sur les avenues des Corsaires et sur l'avenue du Clavier et la rue du Moulin de Vendôme à Lagord. Ce projet est du ressort du gestionnaire de voirie en l'occurrence le Département de la Charente-Maritime et comme tout projet, celui-ci nécessitera le moment venu, dans sa phase opérationnelle, une étude d'impact, une concertation et l'enquête publique adéquate.	pas de modification
E 38	Registre démat	Cécile TRIBALLIER	Dans le cadre de cette consultation, je souhaite manifester mon inquiétude au sujet du projet d'aménagement d'un échangeur sur la zone commerciale du Fief Rose. Propriétaire d'une maison à Lagord Vendôme, je subis déjà une nuisance sonore très forte du fait de la rocade. J'espère que dans le cadre de ce projet, ce paramètre sera bien considéré et qu'un investissement permettant de lutter efficacement contre ce problème sera réalisé.	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 39	Registre démat	Anonyme	Bonjour Objet: nuisance sonore insupportable sur l'avenue du 8 mai 1945 à Lagord. Pour les maisons qui donnent sur cette avenue, le bruit incessant des camions et des motocycles rend la vie des riverains très difficile (surtout l'été). Malgré que la vitesse est limitée à 50Km/h, les conducteurs ne respectent pas souvent cette limitation et roulent à vive allure. en plus ils circulent sur la voie de bus ce qui provoque une gène pour les autres usagés ainsi que les riverains. Nous souhaitons que notre demande, dans le cadre de cette nouvelle réflexion sur l'aménagement urbain, soit prise en compte afin de nous rendre le calme dans notre quartier. Cordialement.	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 57 + R1	Registre démat + registre papier (Lagord)	Eric MARTIN	Bonjour, vous trouverez mes observations dans 5 pièces jointes. Voici le contenu de la lettre : "Dans le cadre de la révision du POS de Lagord et de la détermination du Plan local d'urbanisme intercommunal, nous avons consulté le projet de plan sur le site de la CDA. Nous constatons que, dans ce projet, une parcelle voisine à la nôtre (n°1492), très boisée jusque là (cf. photo de 2018 annexée en pièce jointe n°1), apparaît désormais partiellement déclassée en zone constructible par rapport à la situation actuelle du POS où elle est classée en zone boisée (cette évolution ressort des pièces jointes n°2 puis n°3). Ce projet de déclassement porte sur des espaces où les arbres ont été coupés et où ils devaient être replantés comme le souhaitait la mairie de Lagord (cf. pièce jointe n° 4). Un déclassement de cette parcelle va assurément rompre la continuité de la zone verte protégée qui caractérise ce secteur et permettre une construction supplémentaire dans un ensemble déjà de plus en plus construit. Ce qui n'était pas prévu initialement dans le projet de lotissement (cf. pj n°4) et n'est pas du tout souhaitable pour l'intérêt général. L'enjeu est ici clairement environnemental et la constructibilité ainsi augmentée aurait des conséquences définitives pour la faune et la flore sans pour autant favoriser un projet urbain collectif important. Nous demandons donc le maintien total en zone boisée classée de cette parcelle n°1492 comme actuellement. Notre demande à été présentée à Mme Balmas, commissaire enquêteur, le 19 juin dernier lors de la permanence de Lagord pour l'enquête publique." Nous vous remercions.	La demande est pertinente et permet de préserver les espaces qui constituent un espace arboré pour le cœur de cet îlot. L'objectif est de limiter les capacités de construction au sein de cette parcelle et de préserver les franges arborés en limite de parcelles voisines.	Le plan de zonage est modifié en délimitant une trame d'espace vert protégé (EVP) suivant les emprises protégées au précédent document de planification.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Lagord	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 60	Registre démat	Anonyme	Bonjour, J'ai bien pris connaissance de ce projet d'échangeur sur Lagord, et je souhaite vous faire part de mes craintes. En effet habitante du quartier La Vallée, j'habite rue des chaumes, et avec ma famille nous souffrons énormément du bruit occasionné par la 4 voies. En effet, notre habitation se trouvant très près de la 4 voies, nous sommes énormément gênés par le bruit du trafic, et encore plus lorsqu'il y a du vent , et bien sur aux heures de pointes ... Je sais qu'il y a eu un projet de mûr anti bruit, mais ce dernier n'a jamais été réalisé aux abords de nos maisons. Une étude avait été réalisée (ce qui prouve que ce problème est connu des élus) et je crois qu'il en était ressorti que les résultats concernant les décibels, étaient au delà des normes acceptables pour la santé. Soucieux de ce problème déjà existant et permanent, difficile d'ouvrir les fenêtres en journée (ces nuisances sonores entraînant de la fatigue ...), je me questionne sur ce projet d'échangeur et souhaiterai que vous mettiez des choses en place afin de ne pas accentuer ce problème et même d'améliorer notre quotidien (mur anti bruit, vitesse réduite). En espérant que cette enquête permette de mettre en avant les craintes des riverains, je vous remercie d'avance de prendre en considération ce message.	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 62	Registre démat	Anonyme	Habitant Lagord, quartier La Vallée, je manifeste mon inquiétude. J'espère que des moyens vont être mis en place pour lutter contre les nuisances sonores liées à la proximité de la rocade et de nos habitations. Il me semble qu'un projet de mur anti-bruit était prévu, où en sommes-nous?	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 83	Registre démat	Anonyme	Les nuisances sonores sont déjà importantes au niveau du quartier de Lagord Vendome du fait de la proximité de la 4 voies. Le mur antibruit présent actuellement présente des lacunes . Un nouvel échangeur pourrait augmenter ces nuisances sonores du fait de zones d'accélération et de décélération . Cet aménagement sera-t-il compatible avec des procédés suffisamment efficaces contre les bruits ? Peut on envisager l'installation de radars tronçon limitant la vitesse de circulation à 70 km/h sur une portion suffisamment conséquente (les poids lourds circulent souvent à 90 km/h voir plus sur la rocade rochelaise)? Quelle serait l'impact sonore d'une limitation de vitesse ?	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
	Registre papier (La Rochelle)		J'habite au 2 avenue du Val Désiré à Lagord et je subis au quotidien le brut occasionné par la 4 voies qui passe aux abords de tout notre quartier. Aux horaires de pointes, il est difficilement supportable d'ouvrir les fenêtres, ou même de se reposer dans le jardin. Une étude qui avait été faite il a quelques années avait démontré que les décibels relevés étaient au delà de ce qui était acceptable d'un de vue santé. Un projet de mur anti-bruit avait été discuté mais comme ce projet d'échangeur était déjà en cours il est resté en stand by.	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
R 3	Registre papier (Lagord)	Mme. POSTOLLEC	Reviendra le 5 juillet avec un plan masse (dépose une plaquette de présentation)	La demande est justifiée car elle permet de renforcer la cohérence de protection en lien avec la trame EBC vers les espaces boisés à l'est du secteur et préserve le cœur de cette parcelle.	Le plan de zonage est modifié en agrandissant l'EBC sur la partie sud, en agrandissant la zone UD3 tout en gardant une protection du cœur de parcelle en EVP.
R 4	Registre papier (Lagord)	Jacques MICAULT	Parcelle n°799 et 244 demande le reclassement en zone UM3 (actuellement zone boisée classée et verte classée)	la demande permet de prendre en compte une emprise aménagée en aire de stationnement. Elle ne vient pas fragiliser les espaces arborés en contact avec le bois de la Boularde.	modification du zonage par la suppression de la trame Ebc sur l'emprise concernée.
R 7	Registre papier (Lagord)	Mme. NICOLAS	conteste le déboisement réalisé sur la parcelle n°1493/1494/1492 et le zonage PLUi supprimant les zones boisées. Arbres repérés ont été arrachés. Même revendication que M et Mme MARTIN la nouvelle construction en cours de réalisation limite l'ensoleillement de sa propre maison (vue directe sur sa salle à manger et la chambre)	se reporter à la réponse à l'observation E 57	se reporter à la modification de l'observation E 57
R 8	Registre papier (Lagord)	M. et Mme. DEPAIRE	sa parcelle n°1342/1340 classée EBC (ancien camping) quel devenir possible pour cette parcelle où les arbres ont été endommagés par la tempête de 1999. Une partie de l'acueil est existante et il existe des tracés de circulation en bitume.	Au vu de la protection EBC, les usages ou activités réalisés sur ces parcelles devront s'assurer de ne pas « compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements".	pas de modification
R 9	Registre papier (Lagord)	Philippe CLEMENT	Les riverains du lotissement de "La Plouzière" souhaiteraient que les constructions dans les dents creuses respectent une architecture déjà en place et principalement en évitant les toits terrasses au-delà du simple RDC pour éviter les "tours de contrôle"	Le PLUI ne prévoit pas d'interdire les toits terrasse, ce qui semble justifié au regard des ambitions du PADD en terme de variété architecturale et d'adaptation au contexte bâti selon les projets. Toutefois, l'OAP thématique "contruire aujourd'hui" permettra de faciliter l'insertion architecturale des projets de construction dans les situations de renouvellement urbain et de densification.	pas de modification
E 91	Registre papier (Lagord) + registre papier Puilboreau (3) + Registre démat	Jean-Marie Grelier	Le projet d'échangeur de Lagord initialement prévu dans les années 1970 environ, a été abandonné dans les différents PDU (Plan de Déplacement Urbain) depuis les années 1980. En effet cet échangeur aurait un effet aspirateur important qui engendrera une saturation complète de toutes les voies de circulation en amont et en aval , notamment l'avenue des corsaires et les voies d'accès au centre commercial qui remontent déjà, aujourd'hui, à l'avenue de Lagord Vendôme. C'est tous les quartiers de Fétilly, la Trompette, Bel air qui seront asphyxiés...ainsi que le quartier de Lagord Vendôme-la vallée. Le trafic sur la rocade a dépassé tous les scénarios de l'époque...Et envisager ce projet de second échangeur de Lagord , en espérant réduire de 20% le trafic de l'échangeur actuel sur Lagord est une utopie, une illusion et une erreur fondamentale... Tous les aménagements en termes d'échangeur montrent qu'il y a peu de transfert , mais au contraire une attraction qui occasionne encore d'avantage de trafic. De plus sur cet échangeur, tel que les plans succincts le montrent, les mouvements de circulation permettant tous les « tourne à gauche » possibles, donc une complexité importante où les piétons, les cyclistes sont nombreux (établissements scolaires à proximité, commerces, loisirs...)sans parler de la desserte en transports publics entraineront une paralysie du trafic très importante et en conséquence une congestion complète du quartier. C'est la similitude d'un problème hydraulique où on ne fait pas passer le trafic d'un gros tuyau (rocade) dans un petit tuyau (routes communales déjà saturées). Outre les problèmes de sécurité sur la rocade (déjà très accidentogène...) autour de ce nouvel échangeur très près de ceux déjà existants, il y a le problème global de saturation , de bruit et de pollution ... C'est ce que montraient les différentes études depuis 40 ans et l'incidence majeure sur l'accès à La Rochelle et à ses quartiers , ainsi que le quartier de Lagord Vendôme-la vallée. En conclusion ce projet va à l'encontre de tout ce qui a été étudié depuis 40 ans et est contraire à la qualité de vie des habitants de proximité : c'est l'asphyxie assurée .... Il vaut mieux poursuivre ce qui a été commencé , à savoir des parkings relais avec une offre de transport en site propre et des itinéraires cyclables en continuité de ceux en cours sur La Rochelle (en site protégé) Avec le coût de l'échangeur , il y a de vraies solutions alternatives qui prennent en compte l'environnement et la qualité de vie des habitants .	se réporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 92	Registre	Gilles GANIVET	Bonjour, Pouvez-vous m'apporter des éléments de réponse sur le PLUi, je m'interroge, notamment sur le manque de visibilités ou d'informations concernant l'infrastructure routière. Il est prévu notamment la construction de plusieurs centaines de logements à terme dans le secteur nord-ouest, quartier du Puy Mou, pour établir, je cite « une connexion urbaine avec le centre bourg », cette densification va obligatoirement apporter des changements en terme de déplacement et augmenter fortement la circulation de véhicules au sein des quartiers environnants. La porte d'entrée et sortie de la commune pour les automobilistes de Lagord étant principalement l'avenue du 8 mai, va diriger un grand nombre de résidents du Puy mou	1/En ce qui concerne le trafic dans Lagord : se reporter à la réponse à l'observation n° E26. 2/ En ce qui concerne le projet de Puy Mou, la commune s'est donnée comme objectif de produire 130 logements par an pendant 10 ans, afin de conserver le même nombre d'habitants, cela correspond aux objectifs du PADD qui définit un objectif d'accueil de population de 1400 habitants par an à l'échelle de l'agglomération soit la production de 1900 logements par	par de modification

N° d'observation	Support	Identité	Observations sur la commune de Lagord	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 92	démat	Gilles GAMVERT	vers le centre bourg pour rattraper cette avenue, hors, aujourd'hui les rues de ce quartier ne sont pas adaptées de par leurs étroitesses à absorber un flux de véhicules croissant dans de bonnes conditions de sécurité, pas de trottoirs ou très étroits, pas d'accès PMR. Il indispensable pour la réussi de ce futur quartier et le bien-être de chacun, des futurs et anciens Lagordais, qu'il soit accompagné en amont d'un plan de circulation lisible de tous. Cordialmeent.	an à l'échelle de l'agglomération soit la production de 3500 logements par an, dont plus de 1200 dans l'unité urbaine centrale. Ce projet fait l'objet d'une OAP et d'étude pré opérationnelles qui n'ont pas demontré les effets indiqués dans l'observation. En outre, les reports de parts modales vers les transports en communs et les vélo que s'est donné pour objectif le PADD permettra de reduire la place de l'automobile dans les déplacements dans l'unité urbaine centrale.	pas de modification
E 101	Registre démat	Anonyme	Je suis habitante du quartier Vendôme la vallée, et je subis quotidiennement les bruits liés à la proximité de la rocade. Ce projet d échangeur qui est prévu dans notre commune ne devrait pas arranger cela, il devrait meme l aggraver. Je vous demande donc messieurs les élus de prendre en compte ce que nous vivons... Car en effet il s agit bien d un quartier tout entier.... C est peut être l'occasion de construire un mur antibruit, de réduire la vitesse à proximité de nos habitations !!!	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 102	Registre démat	Anonyme	L'Echangeur de LAGORD est un des projets du Plui. Mais avez vous pensé à la pollution sonore que nous, habitant du quartier de la Vallée nous subissons déjà ?? C'est peut être l'occasion de mettre en place un réseau routier moins bruyant ? Qu en est il de la limitation de vitesses aux abords des habitations ? La création d un mur anti bruit ? Qui si je me souviens bien fut déjà discuté il y a quelques années ?? Les quartiers de mireuil en ont bénéficies, plus haut en direction de puilboreau aussi ? Mais aucun mur antibruit n à été construit sur la rocade sur le logement de la rue des chaumes, alors même que la rocade est surélevée pour permettre le passage vers lagord....??? Venez donc prendre des mesures et vous verrez que le bruit est plus qu insupportable !!	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 103	Registre démat	Anonyme	Bonjour J habite à lagord Vendôme la vallée et le bruit de la rocade est intempestif... Il est impossible de dormir les fenêtres ouvertes tellement le bruit est gênant. Merci de votre compréhension	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
	Registre papier CDA	Jean Paul SOUMAGNAC	La création d'un échangeur entre la rocade et l'avenue du Fief Rose ne se justifie pas. Les créations de pistes cyclables favorisent des liaisons communes vers La Rochelle. Rien de concret pour des liaisons entre communes. Le déplacement de l'hôpital sur le site de l'actuel parc des expos crée des contraintes liées à l'exiguité du terrain (stationnement/agrandissement). Cet établissement est cité comme hôpital rayonnant sur l'île de ré, la plaine d'Aunis, l'île d'Oléron et Rochefort, que fait-il sur la commune de La Rochelle? Sa place ne serait-elle pas mieux à hauteur de la RN 137? Nous assistons encore à l'extension des zones d'activités, des zones commerciales alors que nous commençons à avoir les prémices de la modification des modes de consommation des individus : commerces de proximité, internet...	1/se reporter à la réponse à l'observation n° E26 2/ Le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 – 2030. L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme). Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux. A l'achèvement du schéma directeur d'autres projets pourront être examinés. Ainsi, les liaisons des hameaux vers les centres pourront faire l'objets d'études spécifiques.	pas de modification
E 123	Registre démat	Colette ROYER RTCR	Bonjour, La CDA a un projet de réhabilitation complète du dépôt de bus de Lagord, actuellement exploité par la RTCR. Le zonage prévu au PLUi pour la parcelle du dépôt exclu d'y construire une installation classée (ICPE). Cette prescription n'est compatible avec nos activités actuelles et futures. Il conviendrait donc d'amender le PLUi afin d'intégrer la possibilité d'y construire une installation classée. Cordialement,	En effet, il convient de modifier le zonage sur ce site.	Modification du zonage : passage en UX.
E 124	Registre démat	Florence COUTON	Habitante du quartier Vendôme La Vallée, nous subissons quotidiennement des nuisances sonores liées à la proximité de la 4 voies. Rien n'a été réalisé aux abords de nos habitations pour limiter le bruit, alors que ce problème existe depuis des années et que des habitants ont déjà présenté ce problème en mairie. Le projet d'échangeur qui va se réaliser sur Lagord devrait majorer la circulation et entraîner une augmentation de cette pollution déjà présente. Serait il le moment de créer enfin un mur anti-bruit et de mettre en place une circulation à vitesse modérée ?	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
	Registre papier (Salles sur Mer)	Mme BARBIER	Se plaint de l'échangeur Lagord.	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 132	Registre démat	Anonyme	Bonjour, mon interrogation se porte sur l échangeur de Lagord. J habite la rue des chaumes qui est dans le quartier la VALLÉE VENDÔME, et je souffre énormément du bruit occasionné par une route juste à côté de chez moi, qui n'est autre que la rocade. Je pense que l échangeur ne devrait pas améliorer la circulation dans ce coin là, la circulation se fera toujours aussi dense.... Par contre, ce qui est sur c est qu il y aura de nouvelles nuisances sonores. J'imagine que certains aménagements ont du être réfléchis pour limiter le bruit sur notre quartier. Problématique déjà énoncée depuis des années !!! À bon entendeur,	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 141	Registre démat	Anonyme	Echangeur de Lagord , ok pour une meilleur fluidité du trafic ... Par contre avez vous pensé aux riverains qui subissent chaque jour les nuisances sonores liées à la proximité de la rocade. Je suis une habitante de l avenue du val d'Isère, et pour mémoire, cela fait des années, qu'il a été demandé un mur anti bruit, de la végétation pour absorber les sons ... rien de tout ça a été pris au sérieux !!! Alors que cet échangeur devrait occasionner encore plus de nuisances, c'est peut être le moment de prendre en compte les avis des habitants ...	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 156	mail	M et Mme MICAULT	Demande ouverture à l'urba de la parcelle référence 000 AB 799, et référence 000 AB 244	Ces parcelles sont constructibles et classées en UM3, elles sont concernées par un EBC sur une grande partie de leur surface.	Modification du zonage par la suppression de la trame EBCsur l'emprise concernée.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Lagord	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 197	Registre démat	Anonyme	1)° Je m'oppose à la construction du terrain de foot du Puy Mou, qui doit rester un espace vert et convivial. 2°) Je souhaite que le projet urbain du Puy Mou prévoyant 650 logements (soit près de 2000 personnes en plus !) soit revu très sérieusement à la baisse, afin de conserver la qualité d'un cadre de vie paisible. 3°) Je souhaite une anticipation sur les réseaux de circulation avant toute construction, afin de ne pas subir d'engorgement routier, tel qu'observé avenue du 8 mai 1945 en suite de la construction du Parc Atlantech. Je veux que Lagord reste un village agréable = il est inadmissible d'envisager un accroissement aussi énorme et aussi brutal du nombre d'habitants, et il est indispensable de procéder à la création d'un nouvel accès à la rocade AVANT tout projet immobilier supplémentaire. Je souligne la qualité de la réalisation immobilière sur l'ancien camping municipal. Je partage la nécessité d'ouvrir la commune à de nouveaux et jeunes habitants. Cependant, je regrette que les projets qui viennent d'être réalisés l'aient été sans aucune considération de l'impact sur la fluidité du trafic routier. Je refuse que la poursuite de l'évolution de Lagord se fasse dans ces mêmes conditions.	se reporter à la réponse à l'observation n° E92	pas de modification
E 207	Registre démat	Anonyme	Echangeur du Fief Rose : Lagord est déjà très impacté par les nuisances routières, qu'en sera-t-il après l'ouverture de cet échangeur ? Habitant rue Gaston Balande à Lagord, nous subissons une circulation croissante d'année en année notamment à cause de conducteurs cherchant un raccourci vers Nieul sur Mer ("parcours malin"). Cet échangeur va amener encore plus de circulation dans notre quartier de la Plouzière. En l'absence d'infrastructures routières conséquentes, un projet de cette ampleur nous paraît inadapté. Un contournement de Lagord est-il prévu (depuis les bretelles au nord de l'échangeur) ? Une voie d'accès entre la rocade et Nieul sur Mer est-elle prévue (par exemple en parallèle du futur tracé ferroviaire passant entre L'houmeau et Lagord) ? Nous vous remercions de prendre notre demande en considération avant que les nuisances que nous subissons ne s'aggravent.	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
E 209	Registre démat	Anonyme	Lagord - Route de Nieul - RD 104 Création d'emplacements réservés au bénéfice de la Commune en vue de créer une piste cyclable. Avec pièce jointe.	La demande exprimée concoure à la réalisation des objectifs exprimés par le PADD du PLUi valant PDU ainsi qu'au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de la Rochelle et vient confirmer les études techniques en cours.	L'emplacement reservé est ajouté.
E 210	Registre démat	Anonyme	Lagord – Route de L'Houmeau – Avenue du Clavier- RD 104 E2 Création d'emplacements réservés au bénéfice de la Commune et modification partielle d'un espace boisé classé en en espace vert protégé en vue de créer une piste cyclable. Avec pièce jointe.	La demande exprimée concoure à la réalisation des objectifs exprimés par le PADD du PLUi valant PDU ainsi qu'au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de la Rochelle et vient confirmer les études techniques en cours.	L'emplacement reservé est ajouté, l'EBC est modifié.
E 211	Registre démat	Anonyme	Lagord – Quartier de la Boularde – Rue de la Brunetière Modification du dessin de l'espace vert protégé en vue de garder le caractère boisé du secteur. Avec pièce jointe.	se reporter à la réponse à l'observation E 57	se reporter à la modification de l'observation E 57
E 213	Registre démat	Anonyme	Madame, Monsieur, A la suite de la réunion du 7 décembre 2017 de présentation du projet de PLUi pour le secteur de L'Houmeau et Lagord, j'avais déjà déposé des remarques concernant le nouveau zonage le long de la rue Hennebique en frange Sud de la zone d'activités des Greffières (cf. document 1). Aujourd'hui, mes remarques concernent : - l'OAP-LG-06, en complément des éléments développés dans le document n°1 ; - le plan d'exposition aux bruits de l'environnement ; - l'OAP-LG-04. Elles sont détaillées dans le document n° 2.	Le projet (OAP LG06) n'est pas zoné en UU+ mais en UU2 avec une hauteur maximale admissible à R+4 dans la bande principale de constructibilité. De plus, l'OAP précise bien la volonté de ne pas dépasser le R+1 pour l'îlot en vis-à-vis de la rue Freyssinet. Cette norme de hauteur s'imposera aux futures constructions. L'OAP LG04 permet de répondre aux objectifs de production de logement ciblés dans le PADD au sein de l'unité urbaine centrale. Les objectifs de préservation des terres agricoles s'apprécient à l'échelle de l'agglomération.	pas de modification
E 240	registre démat	Pascal ARCHIBAL Sarl-POULIN	Demande changement de zonage sur le terrain de la Guignarderie pour restaurer le bâtiment	Cette observation concerne un ensemble bâti patrimonial identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Elle vise à permettre la réalisation d'un projet qui viendrait développer une surface construite pour reconstituer l'ensemble bâti d'origine. Ce type de projet implique une modification des dispositions relatives aux constructions destinées à l'habitation en zone A et N compatibles avec les objectifs du PADD en matière de préservation du patrimoine.	L'écriture du règlement des zones A et N est ajustée en ce sens.
	Courrier	MARTIN Sylvie et Eric	Demandent le maintien en zone boisée classée de la parcelle 1492	se reporter à la réponse de l'observation E 57	modification voir E 57
E 277	registre démat	Alain Eble	Je suis opposé à l'urbanisation des secteurs entre le bois de la boularde et la rue du parc ainsi que sur le terrain du Puy mou. Respectons nos espaces verts qui se rétrécissent de plus en plus!!! Quel type de civilisation allons nous laisser à nos descendants??	se reporter à la réponse à l'observation n° E92	pas de modification
E 296	registre démat	Pierre REINA	Vous trouverez ci-après la pétition que j'ai déposée le 15 juillet en Mairies de Puilboreau et de Lagord. A titre personnel je souhaite enrichir cette contribution des observations suivantes concernant plus particulièrement la rue des Maraîchers à Lagord située en zone UV1 dans le projet de zonage : • deux immeubles collectifs y ont récemment été érigés dont les caractéristiques tant techniques qu'architecturales ne resteront pas dans les annales, si ce n'est comme exemple de la médiocrité de certaines réalisations du début du XXIème siècle, • ces promotions immobilières sont à l'opposé de ce qui fait notre cadre de vie traditionnel qui ne comprenait pas jusqu'à récemment de collectifs de cette importance. En effet, comme vous le savez, ce quartier historique recèle plusieurs maisons anciennes, voire très anciennes datant pour certaines du XVIIIème siècle. Il s'agit le plus souvent d'anciennes fermes qui abritaient une seule famille et donc un seul logement dans un bâti de plein pied, éventuellement avec un seul étage. C'est à ce bâti historique, entre autre, que les habitants du quartier sont attachés. • l'expérience montre que les places de parking de ces collectifs sont rarement utilisées, leurs habitants ayant tendance, peut-être pour des raisons de sécurité, à se garer sur la voie publique. Il en résulte un encombrement des trottoirs qui ne pourrait aller qu'en empirant. De plus la rue des Maraîchers est sinueuse et étroite, voire extrêmement étroite, les voitures roulent vite, au-delà de la vitesse autorisée (30 et 20 km/h). Un supplément de voitures serait dangereux pour tous les autres usagers de la rue, au premier rang desquels les personnes vulnérables, tout particulièrement les enfants et les personnes âgées. • d'autre part l'édification sur une parcelle qui accueillait une maison individuelle d'un immeuble collectif (comportant le plus souvent 9 logements pour éviter de devoir inclure un logement social) accroit dans les mêmes proportions l'utilisation des réseaux (eau potable, eaux usées, gaz, électricité, télécommunications...) qui ont une capacité limitée, en particulier celui d'assainissement des eaux usées. Ce dernier comporte en effet une station de relevage au voisinage du 20 de la rue des Maraîchers sur laquelle les services de la Communauté d'Agglomération interviennent régulièrement ce qui ne me semble pas être la caractéristique d'un fonctionnement harmonieux. La rue des Maraîchers, par ailleurs, vient d'être refaite au terme de 3 ans de travaux. Il semble donc raisonnable de ne pas se précipiter pour fragiliser un investissement qui a couté plusieurs millions d'euro au contribuable, • enfin l'édification d'immeubles collectifs en lieux et places de maisons individuelles ne ferait qu'accroitre la minéralisation de cette partie de la commune de Lagord, ce qui ne me paraît pas souhaitable eu égard aux épisodes caniculaires que le changement climatique laisse augurer.	Sur l'ensemble des quartiers Fief Coutant, du Lignon, de Fief de l'Ebeaupin et de la Descenderie, le PLUi délimite des zones UM3 et UV1 dont la hauteur maximale est limitée à R+1. Il apparait que ce choix permet de respecter la forme urbaine voulue par les pétitionnaires et de développer des projets respectueux de la cohérence de ces quartiers. Il est rappelé que réglementairement, il n'est pas possible de différencier le logement collectif de l'individuel.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Lagord	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 485	registre démat	SARRAT Stéphane	Nous sommes un collectif de citoyens de LAGORD et nous avons décidé de rédiger deux pétitions contre deux projets qui concernent pour notre commune, envisagés dans le cadre du PLUI : 1/ la mise en constructibilité du terrain de foot du PUY MOU 2/ le projet l'OAP LG 04 . Nous considérons en effet que ces deux projets sont majeurs pour l'avenir de LAGORD, et qu'ils auraient dû faire l'objet d'un débat dans le cadre des élections municipales qui auront lieu dans 8 mois à peine, afin que les candidats puissent en toute transparence présenter leurs propres visions et aux électeurs de décider en connaissance de cause. Si nous ne remettons pas en cause la nécessité d'adopter le PLUi à l'échelle intercommunale, si nous ne remettons pas non plus en cause les autres partis pris du PLUi qui concernent LAGORD, nous considérons que l'insuffisant débat autour des conditions de mise en oeuvre de l'OAP et surtout l'absence de projet clair de la municipalité, quant au devenir du terrain de foot rendu constructible, méritent que soit reportée l'adoption de ces deux points. J'ajoute que, membre du Conseil d'Administration Comité de Quartier du Centre Bourg qui est directement concerné par les deux projets, le comité n'a pas été associé au processus d'élaboration du projet d'OAP LG 04 et n'a pas non plus été informé du devenir souhaité par la Municipalité, du terrain de ffot du Puy Mou. Cette situation est en contradiction flagrante avec les arguments avancés par l'équipe en place, pour motiver les Lagordais à créer et à participer aux Comités de Quartier qu'elle souhaitait voir se développer (cf PJ). Enfin j'estime que le choix de la période d'été pour une enquête publique de cette envergure est un profond déni de démocratie car bon nombre d'administrés sont déjà partis en congés. C'est d'ailleurs la deuxième fois que cela se produit, la 1ere étant la modification du POS de LAGORD en 2015 qui là aussi avait vu en plein été se dérouler l'enquête publique. Je vous remets donc en PJ les deux pétitions signées, d'une part par 22 personnes concernant l'OAP, d'autre part par 20 personnes concernant le Puy Mou, demandant le report au delà des élections municipales de mars 2020, de l'adoption des deux projets visés. Le temps imparti malheureusement trop court n'a pas permis d'engager une action plus profonde qui, nous n'en doutons pas, aurait recueilli un succès plus vaste encore si l'enquête s'était déroulée de mai à juin.	se reporter à la réponse aux observations n° E92 et E296	pas de modification
E 528	registre démat	Anonyme	vous envisagez la création d'un nouvel échangeur au fief rose, je ne vois aucune mesure de compensation à ce projet dans le PLUI, quel sera l'impact en terme de bruit et de pollution pour les riverains ? comment sera prise en compte le bruit ? cela sera t'il étudié dans le secteur de projet indiqué au plan ?	se reporter à la réponse à l'observation n° E26	pas de modification
R 11	registre papier	M BOULAY	Classement en EBC d'une partie de sa parcelle qui est depuis 1993 minéralisée en terrasse	Cette demande est justifiée et permet de régulariser une situation existante.	Modification de la trame EBC suivant la réalité de terrain.
R 12	registre papier	M FLOGEAC	Propriétaire de la guignarderie à Lagord demande classement particulier en zone A pour projet de rénovation	se reporter à la réponse à l'observation n° E240	Modification du règlement en zone A
R 13	registre papier	M FAVREAU	Propriétaire d'une parcelle UM1 demande s'il peut construire à l'alignement : oui sous réserve des autres conditions	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 14	registre papier	M OURZIQ	Conteste le classement en zone Nr de la parcelle AB1488 et sur parcelle AB 1490 le classement 2AUC lui retire la possibilité de construire autre chose que du	Il n'existe pas de parcelle avec ces n° à Lagord.	pas de modification
R 17	registre papier	M et Mme RENVERSEAU et Mme BOUCARD	Indivision sur parcelle AD538 classé en A : demande qu'elle devienne constructible	Cette demande constituerait une extension d'urbanisation qui ne répond qu'à un intérêt particulier. Les surfaces en extension sur la zone agricole ont été definies pour la commune de Lagord et traduites par des zones AU.	pas de modification
R 23	registre papier	Yvan et Dominique GODET	Demande que parcelles ZI51 et 53 deviennent constructibles	Ces deux parcelles sont classées en UD3 et sont donc constructibles.	pas de modification
R 22	pétition		Demande que soit réaffirmé le caractère exclusivement d'habitat individuel de hauteur minimum R+1 des quartier Fief Coutant, du Lignon,du Fief de l'ébaupin et de la descenderie	se reporter à la réponse aux observations n° E92 et E296	pas de modification
R 21	registre papier	Mairie de Lagord	déclassement d'une partie de parcelle EBC en vue de la création d'une piste cyclable	se reporter à la réponse aux observations n° E 209 E 210	pas de modification
R 21	registre papier	Mairie de Lagord	note une erreur de dessin sur la trame EBC quartier de la Bourdelle	se reporter à la réponse de l'observation n°E 57	modification voir E 57

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Jarne	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 27	registre démat	anonyme	Bonjour, Je vous pris de bien vouloir prendre en considération dans vos études des nuisances sonores les basses fréquences ! Habitant à La Jarne, nous sommes gênés tous les jours par une source de bruit concentrée dans les basses fréquences (Impossible à filtrer avec des volets ou du double vitrage). Ce bruit sourd mais très présent nous gène toutes les nuits (difficile de trouver le sommeil). Nous pensons que l'origine de ce bruit serait l'usine de retraitement des déchets. Il faut imposer des dispositifs antibruit efficace au niveau de toutes les sources pour que ce problème ne se généralise pas.	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 30	registre démat	Michel BACHELIER	Je suis contre l'implantation d'une aire de grand passage des gens du voyage à la jarne	L'agglomération répond à une obligation définie par la loi et le schéma départemental des gens du voyage 2018 – 2024 (arrêté préfectoral du 28 février 2019). Le décret du 5 mars 2019 définit les conditions d'aménagement des aires de grand passage qui correspondent aux critères qui ont déterminé la recherche et le choix des deux sites d'implantation indiqués dans le projet de règlement du PLUI. Compte tenu des multiples critères (proximité avec les accès routiers, distances par rapport aux bourgs et villages, présence de réseaux d'eau et d'électricité, paysage, contexte environnemental et agricole, risques naturels) qui concourent à choisir un site pour les aires de grands passages, deux sites ont été retenus parmi plusieurs scenarios, celui de Périgny et de la Jarne. Il s'agit des sites les plus appropriés sur l'ensemble du territoire.	pas de modification
E 31	registre démat	Joel ROUET	contre : la nouvelle implantation de l'aire grand passage pour les gens du voyage sur la commune de la jarne 17220	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 32	registre démat	Anonyme	BONJOUR, JE VOTE CONTRE LE PROJET D'INSTALLATION D'UNE AIRE DE GRAND PASSAGE SUR LA COMMUNE DE LA JARNE 17220	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 33	registre démat	Jean-Marie BOUYER	Non l'implantation de l'aire de grand passage sur notre commune	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 35	registre démat	Anonyme	Serait il possible d'obtenir davantage d'informations sur l'implantation de la zone réservée aux gens du voyage? Quelles seront les infrastructures mises en place autour pour répondre à l'accueil des gens du voyage (école, parc...) Merci	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 42	registre démat	Ludovic ORELL	Bonjour , Je souhaite dire qu il y a 28 communes sur la Cda et 8 on déjà des accueilles pour les gens du voyage .la Jarne a déjà un terrain pourquoi choisir une commune qui joue déjà le jeu avec un terrain et on il y a 2500 habitants. Car avoir un terrain de grand passage sur cette commune veut dire qu ils seront plus nombreux que les habitants à l année .je demande que cela reste comme aujourd hui . Cordialement	L'aire d'accueil des gens du voyage va s'implanter sur un terrain déjà utilisé, il n'y aura pas deux sites sur la même commune.	pas de modification
E 43	registre démat	Jérôme COURS	Je suis opposé à la création d'un aire de grand passage pour les gens du voyage sur la commune de la Jarne. Les capacités et infrastructures du village ne sont pas adaptées pour l'accueil d'une telle aire. Egalement, la commune ne pourra pas absorber tous les troubles liés à cette population.	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 49 R1	registre démat	Michel DUSQUENE	LA JARNE, le 25 Juin 2019 Monsieur Alain Philippe Commissaire Enquêteur Objet : Avis sur le PLUI arrêté de la communauté d'agglomération de La Rochelle Monsieur, Nous avons pris connaissance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) que la communauté d'agglomération de La Rochelle a arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 24 janvier 2019 et nous avons également consulté les avis des personnes publiques associées sur le projet. Dans le cadre de l'enquête publique, je porte à votre connaissance nos remarques et observations, ainsi que les demandes que ce projet appellent de notre part : 1° Remarque sur le plan de zonage général (pièce n° 5.2.1) Il apparaît que la parcelle cadastrée section C n° 6 n'a pas été soumise à une transformation en NG ; or, il se trouve qu'elle est indispensable à la réalisation de notre projet. Nous vous demandons donc sa requalification en NG (voir plan de situation du projet). 2° Remarque sur l'avis MRAE : Vous trouverez dans l'étude de notre projet le détail des surfaces de jeu réparties sur l'ensemble des parcelles C 22 /C 7/ C6. Apparaissent également les zones consacrées et réservées à la LPO. Comme le suggère avec pertinence la MRAE dans son avis qui rejoint notre volonté de sauvegarde de l'environnement, nous acceptons une protection environnementale ciblée en utilisant l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. 3° Remarque sur l'avis de la Chambre D'Agriculture : Les surfaces concernées changent de destination mais restent des espaces naturels. Elles seront louées sous forme d'un droit à bail incluant une clause de remise en l'état à la fin de celui-ci. Vous trouverez ci-annexé notre projet de création d'une extension tournée vers l'avenir. Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. Michel DUQUENNE Président	Il s'agit ici du projet du golf de la Rochelle Sud dont la pertinence a été demontrée dans le diagnostic du PLUI. Le projet de zonage du PLUI arrêté a en effet permis l'augmentation de la surface du golf destinée uniquement aux surfaces de jeu (sans possibilité de construction) qui a fait l'objet d'une remarque de la part de la MRAE, remarque qui a été intégrée. La CDA a omis dans son zonage l'ajout de la parcelle indiquée par le pétitionnaire, la correction au zonage doit être apportée.	Agrandissement du zonage Ng et ajout d'EVP au niveau des habitats protégées identifiés par la MRAE.
R 389	Registre papier CDA	Hugues BAUDRY	Après consultation du projet de PLUi sur la commune de La Jarne, j'ai constaté que mes remarques faites par courrier le 12/01/2018 enregistrées sous la référence LJ-2018-001 n'a pas été prise en considération, je réitère donc ici cette demande (une partie de son terrain a été classé en UV4 il demande à le repasser en non constructible) Remarques : La consultation du projet de PLUi en ligne ou en mairie est compliquée pour un particulier entre autres sur les plans les noms de voies ne sont pas indiquées, les numéros de parcelles ne sont pas indiqués, difficile de trouver les plans en ligne car pas de lien évident vers les communes. Merci de prendre en considération mes demandes.	Le terrain concerné est un espace déjà artificialisé, un cours de tennis, qui n'a pas été identifié comme patrimonial et qui peut donc faire l'objet d'une évolution, voire d'une construction. Une zonage U est donc pertinent.	pas de modification
E 68	registre démat	Anonyme	Non à l'implantation d'une air de grand voyage près de nos villages !!	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 73	registre démat	Guy COURSAN	Après avoir consulté le PLUI avec le commissaire enquêteur, nous nous sommes aperçus que sur la nouvelle cartographie il n'y avait aucune construction sur deux parcelles au lieu-dit VUHE. Renseignements pris sur le cadastre, ces parcelles appartiennent à M.KELLER et l'autre à la commune de LA JARNE. Sur le cadastre, aucune construction ni sur l'une ni sur l'autre ! Nous nous sommes rendus sur place, le commissaire et moi. Sur la parcelle "Keller "il y a une grande et belle maison plus 3 constructions légères ! Sur la parcelle "Mairie" ont été réalisées 4 constructions apparemment légères. En mairie on nous dit qu'aucun document n'a été délivré pour ces constructions légères. Ces parcelles sont actuellement en ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE !!! La CDA ne dit rien, ne fait rien. Aucun contrôle, on autorise tout ? La conformité ? pas plus ! Si le PLUI ne tient pas compte de tout cela, ce sera un document qui ne servira jamais de référence. Tant de travail pour un document qui se doit d'être inattaquable! Aucune explication en mairie de La Jarne ! (sujet tabou) La CDA va-t-elle faire enfin son travail, sans se laisser influencer ???	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Jarne	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 85	registre démat	Anonyme	Le PLUI n'aborde que très discrètement le problème de l'accueil des Gens du Voyage. Mais rappelons que : 1. La Jarne, commune d'environ 2500 habitants, a déjà une aire d'accueil des Gens du Voyage alors que seules les communes de plus de 5000 habitants ont l'obligation de créer une aire d'accueil (loi du 5 juillet 2000). Une présentation de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le rappelle : l'aire d'accueil de La Jarne n'a rien d'obligatoire, en voici un extrait : • CdA la Rochelle • Accueil • Cadre de vie/ • Vivre ensemble/ • Accueil des gens du voyage : "Dans chaque département, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage détermine les secteurs géographiques d'implantation des aires ainsi que les mesures à prendre pour répondre aux besoins des gens du voyage et à leur insertion dans les territoires concernés. C'est dans ce cadre que la Communauté d'Agglomération assure la réalisation des aires d'accueil des gens du voyage." "L'agglomération compte 6 aires d'accueil à La Rochelle, Lagord, Aytré, Nieul-sur-Mer, Périgny et Dompierre-sur-Mer. Des terrains auxquels il faut ajouter une aire de passage (non obligatoire) située à La Jarne." (NDLR : il faudrait aussi y ajouter la nouvelle aire de Puilboreau). 2. Rappelons que les habitants de La Jarne (depuis juillet 2017) se sont massivement mobilisés contre une aire de grand passage dans leur commune. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle doit en tenir compte. 3. Rappelons aussi que « le Conseil Municipal (de la Jarne), conformément à son vote de la Motion le 18 décembre 2017 et à sa position exposée par son maire lors du conseil communautaire du 18 octobre 2018 à propos de l'avis du conseil communautaire sur le schéma départemental des gens du voyage, le conseil municipal rappelle son opposition quant aux surfaces que l'agglomération a été contrainte d'inscrire en zones Av, à Périgny (3,7 ha) et La Jarne (3,5 ha). Ces dimensions, certes imposées par l'Etat dans sa circulaire du 31 mai 2018, résultent de concessions à des demandes de groupes religieux et sont donc de fait incompatible avec la vision laïque de la Société qui est la nôtre ». La Communauté d'Agglomération de La Rochelle doit en tenir compte.	se reporter à la reponse à l'observation " E30	pas de modification
E 154	registre démat	Jean-Claude ROUDIER	Bonjour Le bulletin municipal jarnais ,entre autres, n'a pas donné de nouvelles précises, me semble-t-il,sur l'implantation d'un site pour gens du voyage, problème qui avait réuni de très nombreux jarnais lors d'une réunion dans la salle Mélusine. Qu'en est-il ? , Par ailleurs, certains jarnais auraient été tirés au sort pour assister à des réunions concernant l'agglo rochelaise, dont notre commune, si c'est le cas, on ne les connait pas , et ils ontété bien discrets sur ce qui a pu être débattu. Tout cela est en rapport direct avec la consultation PLU Courtoisement JC ROUDIER Là encore, le bulletin municipal a été bien muet	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 160	registre démat	Anonyme	Porteur d'un projet immobilier, nous souhaiterions construire et/ou faire construire sur le terrain dit « Les Bonnelles » (parcelle 82 du cadastre, secteur ZI, zone A, documents joints en Annexe de ce courrier), d'une superficie de 8684m².	La zone agricole est destinée à recevoir des projets à caractère agricole, ce terrain ne peut donc être ouvert à une urbanisation de type habitation individuelle.	pas de modification
E 170	registre démat	Frédérique TORLINI	madame monsieur j'ai eu hier, un entretien avec le commissaire enquêteur à la mairie de La Jarne, au sujet du PLUi. En effet, comme je vous l'avais indiqué dans mon courrier du 6 août 2018, je demande à ce que la zone "espace vert protégé" soit réduite sur les parcelles AA 190 191 et 588, m'appartenant. Or je constate que ma demande n'a pas été prise en compte lors de la concertation. J'espère donc qu'elle le sera par la présente observation déposée lors de l'enquête publique. En effet je trouve exagérée et pénalisante cette grande partie d""espace vert protégé" qui n'est pas définie de façon linéaire et équitable sur l'ensemble du voisinage. je vous demande donc de bien vouloir revoir ce projet de façon plus cohérente et je vous en remercie par avance. bien cordialement	L'urbanisation dans ce secteur sensible ne semble pas opportune, la collectivité ne souhaite pas développer l'urbanisation et souhaite empêcher les drapeaux.	pas de modification
E 172	registre démat	Jean Louis TERRADE	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 nomadismes 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'environs 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 le 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 ?	se reporter à la réponse à l'observation " E30 et à la justification de ce type d'équipement par le schéma départemental des gens du voyage	pas de modification
182	registre démat	René BAUDRY	Monsieur le Commissaire Enquêteur Je me suis déplacé le Mercredi 26 Juin et vous avez bien voulu me recevoir mais, n'ayant pu obtenir des réponses précises ce jour-là je réitère ma demande par écrit en espérant avoir des réponses précises à mes questions. 1° Concernant l'aire de grand passage pour les gens du voyage, j'aimerai savoir quelle fut la question posée aux Conseillers Communautaires? Il est bien évident que si on avait posé la question: _ Êtes-vous d'accord pour que l'aire soit affectée à votre Commune ? La réponse aurait été non à la quasi unanimité. _Êtes-vous d'accord pour que l'aire soit affectée à la Commune de La Jarne ? La réponse ne pouvait être que oui à la quasi unanimité. En fonction de la forme de la question posée, le vote est complètement inversé ! je doute que le Conseil d'État serait d'accord sans y apporter certaines observations et réserves, il pourrait même éventuellement la soupçonner d'être anticonstitutionnelle.En ce qui me concerne, elle me paraît en tous cas peu démocratique. J'ai bien conscience qu'il est nécessaire d'accueillir les Grands Passages et c'est pourquoi j'ai proposé en réunion publique de les accueillir de façon tournante, pour 3 ou 4 ans, par groupes de 3 ou 4 Communes de façon à répartir cette charge sur l'ensemble des participants de notre Communauté. Cette proposition a-t-elle été soumise au Conseil Communautaire ? Et si oui quels sont les arguments qui ont conduit à son rejet? 2°Concernant la zone verte au centre du bourg classée N (non constructible) par les PLU précédents et bien que les représentants de la CDA nous ont affirmé lors de la réunion de présentation à la salle Georges Brassens d' Aytré qu'il n'était pas question de procéder à du mitage des zones vertes et donc par nature non constructibles. J'ai fait la remarque, plan à l'appui qu'il y avait des exceptions à La Jarne et, à la suite de ma remarque il m'a été dit qu'effectivement cette petite modification de zone était à revoir, j'aimerai savoir pourquoi elle n'a pas été revue et pourquoi elle n'est pas conservée en zone N dans sa totalité. A l'avance je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour les réponses que vous voudrez bien m'apporter soit à mon adresse postale soit à mon adresse internet. René BAUDRY	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Jarne	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 268	mail	Dominique DE BELLEVILLE	Enquête publique sur le PLUi: J'habite La Jarne et suis opposé à l'installation d'une aire de grand passage des Gens du Voyage. Le lieu envisagé (entre le lieu-dit Vuhé et Angoulins) est dangereux, la route étant étroite et déjà très fréquentée. D'une façon plus générale, la population de La Jarne n'est que de 2400 habitants et l'installation de cette aire de grand passage ne correspond pas aux normes de population en la matière. Le déséquilibre en matière de population serait évident.	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 288	Registre démat	Architecte Alterlab	Dans le cadre de l'élaboration avec la commune de La Jarne du projet d'aménagement du secteur des « Les 4 Chevaliers » veuillez trouver ci-dessous nos remarques sur les orientations d'aménagement et de programmation PLUi (code de référence OAP-LJ-01). REMARQUE SUR LE CLASSEMENT DE La ZONE : - Le PLUi propose un classement de la parcelle en zone 1 AUM, l'article 1AU-3 sur la volumétrie des constructions est définit comme suit : « (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1) » : Suite aux discussions avec la communauté d'agglomération de La Rochelle, le projet propose un classement de la zone 1 AUM en 1 AUM-1 définit comme suit pour l'article 1AU-3 : « (h) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) ». Ce changement de zone a pour objectif de créer des logements collectifs en R+2 donnant sur le parc linéaire central. REMARQUE SUR LA CAPACITÉ : - L'OAP propose un « potentiel indicatif de production de logements » de 160 :La capacité proposée par le projet est de l'ordre de 185 logements. REMARQUES SUR LES "ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE" : - L'OAP propose une sortie sur la frange ouest, rue de Châtelaillon : Cet accès ne pourra être réalisé, le Département n'étant pas favorable à l'ouverture d'un nouvel accès sur la D111 (cf. observation du CD17 sur le PLUi arrêté). Un tourne à gauche est donc finalement privilégié en partie sud-ouest du projet (cf. plan de l'ouvrage validé par le CD17). - L'OAP propose une seule sortie sur le chemin rural au sud de la parcelle : Deux sorties sont prévues par le projet, de part et d'autre de la continuité végétale nord-sud afin de pallier à l'absence de sortie rue de Châtelaillon. REMARQUE SUR LES "ARMATURES URBAINES ET PAYSAGÈRES" : - L'OAP mentionne deux espaces de type placette sur la frange nord de la parcelle rue Pierre de Coubertin : Le projet a évolué et propose plutôt de prolonger généreusement l'emprise du parc linéaire central jusqu'à la rue Pierre de Coubertin dans l'axe de la rue du Pigeonnier. Une poche de stationnement avec accès veneiles vers les logements et le parc est prévue plus à l'ouest. REMARQUE SUR "LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE" : - L'OAP propose de réaliser l'opération en 3 phases : Quatre phases Quatre sont pressenties pour la réalisation du projet par l'aménageur. REMARQUE SUR LES "CLÔTURES" : - Le PLUi définit pour le règlement des maisons de type « jardin à l'avant » et « jardinet à l'avant » en zone 1 AUM et 1 AUM-1, que les clôtures sur la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques soit constituées soit : - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée d'une hauteur de 1.80 mètre. - d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 1.80 mètre. - d'un mur plein d'une hauteur de 1.20 mètre Ne pourrait-il pas être mentionné dans ces fiches descriptives par type de maisons, dans le paragraphe « traitement des accès et des clôtures sur la limite d'emprise de la voie ou emprise publique » la possibilité de haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage comme évoqué au chapitre 4.3 « aspect extérieur des constructions » (page 411 du règlement du PLUi). D'ailleurs, le titre de ce paragraphe est impropre puisqu'il y est question de limites d'emprises publiques et non de limites séparatives comme le sous-entend le titre. En effet, le long des emprises publiques paysagères du projet de La Jarne (parc central, noue), nous prévoyons de réaliser ces clôtures en haies vives d'essences diversifiées.	1/ En effet le zonage a fait l'objet d'une erreur et doit permettre d'autoriser les R+2. 2/ Le secteur a été étudié pour une capacité de 160 logements, notamment en raison de la capacité des réseaux, le projet doit rester compatible avec cet objectif. 3/ La collectivité n'est pas favorable à répondre positivement à la demande du Departement qui propose un traitement routier non compatible avec l'objectif d'aménagement décliné par l'OAP. 4/ Le projet doit être compatible avec l'OAP. 5/ Le projet doit etre compatible avec l'OAP aussi bien dans sa composition que dans son phasage 6/ les clôtures : en effet, dans le cadre d'un projet d'ensemble harmonieux, des derogations aux modeles architecturaux pourraient se justifier, la regle doit etre modifiée	Le zonage est modifié en AUM1. Le règlement est modifié dans son chapitre 4 des zones U.
E 292 + E 297	registre démat	Stéphane GABUCCI	Bonjour, Mon observation porte sur la zone Av dédiée à accueillir l'aire de grands passage pour les gens du voyage, : *Cette aire présnete une taille beaucoup trop grande, elle va permettre d'accueillir jusqu'à deux cents caravanes (familles) ce qui peremttrait d'avoir plus de 1000 personnes sur la commune pendant plusieurs mois de l'année. Cet afflux de personnes n'est pas acceptables pour une commune de seulement 2500 personnes. génération de nuisance , infrastrucutre pas capable de les recevoir. *Par ailleurs, l'accés à la zone se fait par la route départementale D202 qui est déjà un axe très emprunté, les entrées et sorties des caravanes et/ou voiture des gens du voyages seront très accidentogènes. *Enfin, les zones d'accueil de grands passages ne sont pas correctement réparties sur la communnauté agglomerations en effet les deux zones prévues le sont dans la parie sud de l'agglomération, cela va poser des problèmes d' intégration, de voisinage deconcentrer les deux aires dans la parie sud de l'agglo avec peu de distance entre elles.	se reporter à la réponse à l'observation " E30	pas de modification
E 295	registre démat	Anonyme	L'aire de grand passage prévue sur la zone de la jarne est d'une taille trop importante, et trop près des zones d'habitations. Problème de cohabitation à prévoir surtout que la seconde zone est prévue dans la même zone vers périgny/dompierre.	se reporter à la réponse à l'observation n° E30	pas de modification
E 381	registre démat	Anonyme	S'oppose à l'aire de passage des gens du voyage	se reporter à la réponse à l'observation "n E30	pas de modification
C 434	Courrier	Baudry	Conteste classement en UV4 de la parcelle AA532	se reporter à la réponse à l'observation n°R 389	pas de modification
R3	registre papier	Michèle FOURNOLS	S'oppose à l'aire de passage des gens du voyage	se reporter à la réponse à l'observation n° E30	pas de modification
C1	courrier	Serge BERNARD	Demande classement de sa parcelle C257 en zone constructible	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Jarrie	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 10	registre démat	patrice BILLON	Quand y aura t il une liaison cycliste entre la jarrie et saint rogatien pour se rendre à la rochelle. Lors de notre arrivée en 2013, il y avait un projet oral de notre maire M. Baudon, mais nous savons que les décisions sont prises au sein de la communauté d'aglommérations ; La route que l'on doit emprunter actuellement est très dangereuse et même en heures creuses, le 80 kms heure étant loin d'être respecté, il y a beaucoup de véhicules.	Une liaison cycliste entre La Jarrie et Saint Rogatien pour se rendre à La Rochelle figure au schéma directeur cyclable 2017-2030. L'agglomération en concertation avec les communes concernées étudie actuellement la réalisation de cette liaison cyclable, réalisation à court ou moyen terme en fonction des acquisitions foncières.	pas de modification
E 12	registre démat	thierry DECAS	Après avoir lu en détail ces documents redondants, verbeux et souvent périmés du PLUI en question, je considère : 1 - Les clôtures basses privilégiées par le texte sont laides, inefficaces, non protectrices des intrusions et des regards, et totalement en opposition avec le style des maisons anciennes de la région. Soit des maisons alignées sur la rue, soit des clôtures hautes et bien dessinées soit pas de clôture du tout ! Il n'y a pas d'architectes et d'urbanistes dans votre équipe ? 2 - Mélanger les cyclistes et les piétons est une source d'accidents comme cela est démontré dans les pays du nord et à Paris. Il faut impérativement prévoir une circulation indépendante, un encadrement et une éducation des cyclistes, dont je suis. Non respect des feux, des pistes réservées etc. Il n'est pratiquement plus possible de se déplacer à pied à Amsterdam ! 3- Privilégier les portes de garages directement sur la rue pour éviter les portails est une aberration dont on se demande vraiment ce qui peut la motiver. (Si le garage est en retrait, il faut bien un portail ou laisser le jardin ouvert sur la rue ou construire un couloir d'accès au garage ? Et pourquoi ne pas mettre le garage au fond du jardin ? Les portes des garages sont laides, le garages doivent pouvoir intégrer au moins deux voitures (et donc deux portes ?). Cette situation oblige une manœuvre sur la chaussée pour entrer ou sortir en marche arrière. Les garages étant en général utilisés comme débarras ou atelier, les véhicules restent sur la rue ce qui doit être évité, quand ce n'est pas carrément sur le trottoir obligeant les piétons à descendre sur la chaussée avec voiture d'enfant, fauteuil roulant ou simplement enfants ou charriot à course. Par ailleurs en quoi un portail d'accès à la propriété est laid ? Et quel est l'inconvénient d'un portail en renfoncement ? Cela dépend du dessin du portail. Continue-t-on d'accepter les petites fenêtres carrées et les façades sans grâce et sans rythme ? Les rues où vont s'aligner des portes de garages en plastique blanc seront du plus bel effet. Je sais que ces enquêtes ne servent à rien (j'ai déjà suivi nombre d'enquêtes publiques) mais je suis un citoyen responsable.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 46	registre démat	Jimmy GOT	Bonjour je vous écris à ce jour concernant une parcelle de terrain sur la commune de la Jarrie section AD numéro 40 lieu-dit petit fief bernon surface 6517 m carrée Ce terrain se trouve en zone agricole et souhaiterais qu'il passe constructible il est entouré d'une zone urbaine Je demande pas la totalité du terrain mais une petite parcelle pour construire une maison j'ai eu un entretien avec urbanisme qui m'a dit de vous écrire concernant l'enquête publique je reste à votre disposition pour plus de renseignements merci cordialement	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
E 47	registre démat	Jean-Luc DUPAS	A la lecture du PLUI, je n'ai pas vu de piste cyclable et piétonne entre Croix-Chapeau et La Jarrie, ce qui me semble indispensable, vu l'absence de commerces à Croix-Chapeau. De même, ces deux villages pourraient être reliés à Salles sur mer, la Jarne et Thairé en piste cyclable Ensuite le raccordement à Saint-Vivien pour aller à Chatelaillon. Le croisement entre la D 110 Croix-Chapeau-Thairé et la D113 Mortagne-La Gravelle est très dangereux (manque de visibilité) et nécessiterait un rond-point. Quid du plan de développement de l'éolien dans la CDA ? Le retro-littoral va-t-il encore supporter des servitudes pour le bénéfice du littoral ?	Cette liaison figure au schéma directeur cyclable 2017-2030. Liaison en piste cyclable reliant Salles sur mer, la Jarne et Thairé et le raccordement à Saint-Vivien pour aller à Châtelaillon-Plage Pas de projet direct entre Salles-sur-Mer et La Jarne inscrit au schéma directeur cyclable 2017-2030 mais identification de voies cyclables entre Salles-sur-Mer et La Jarrie et entre La Jarrie et La Jarne. Projet entre Salles-sur-Mer et Saint Vivien permettant un raccordement vers Châtelaillon-Plage. Projet entre Saint-Vivien et Thairé (pas de projet de raccordement direct entre Salles-sur-Mer et Thairé). Comme précisé par ailleurs, les services de l'agglomération restent à la disposition des communes pour étudier toute demande en lien avec le Schéma Directeur Cyclable.	pas de modification
E3 et E99	Registre papier (La Jarrie) + registre démat	Chantal BOISSARD	Madame BOISSARD Chantal propriétaire des parcelles Y n°84, n°85, n°86 pour une contenance totale de 15 560 m2 sur la commune de La Jarrie. Le qualificatif dent creuse employé par vos services est vraiment d'actualité dont la figuration des dites parcelles le prouve, d'autre part en amont des dites parcelles il existe une construction importante sur la commune de La Jarrie, de ce faite tous les réseaux sont existants (tout à l'égout, électricité, téléphone, éclairage public sont opérationnelles). En conclusion de ces dites parcelles, l'exploitation agricole est carrément impossible du aux habitants du quartier qui ne supportent pas les inconvénients de l'agriculture (poussières, bruits, produits chimiques ect) c'est pour cela que nous insistons fermement pour que cette parcelle soit constructible, c'est à dire portée en zone UD2 dans le PLUI. En vous remerciant par avance pour la suite que vous voudrez bien donner à cette requête.	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification
R4	Registre papier (La Jarrie) + registre papier (Salles-sur-Mer)	M. GOT	Demande que sa parcelle AD40 devienne constructibe (600m²), parcelle entourée de maisons et non cultivée	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Jarrie	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R5	Registre papier (La Jarrie)	Jean Marie TUFFET	Demande que sa parcelle devienne constructible (56 chemin de la Ville à La Jarrie)	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification
R6	Registre papier (La Jarrie)	Jean Pierre JAMIN	Demande pourquoi son terrain est passé de terrain constructible à non constructible (14 grande rue Grolleau La Jarrie)	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification
E 110	mail	M. SALVINO	Madame, Monsieur, vous trouverez en PJ les documents concernant la modification de l 'espace réservé sur la commune de la jarrie. Merci de bien vouloir me communiquer votre position par retour.	La modification de cet emplacement réservé ne semble pas opportune.	pas de modification
R 398 8	Registre papier (La Jarrie)	Luc ROBIN	Je consteste le classement en zone A de la parcelle de terre cadastrée n° AB157 à Puyvineux La Jarrie, dont je suis propriétaire. En effet, dans l'actuel PLU cette parcelle est classée en zone UBH et elle est donc constructible. Son classement en zone A par le PLUi ne correspond pas à la réalité du tissu d'habitation de Puyvineux et je demande un classement en zone UD 3 dont l'objectif développé par le règlment du PLUi est "d'assurer le maintien des espaces libres en construisant à proximité ou dans le prolongement des bâtiments existants de façon à éviter des implantations éparses."	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	agrandissement du zonage Ng et ajout d'EVP au niveau des habitats protegées identifiés par la MRAE.
E 130	registre démat	Jean Louis ROCHE	Souhaite développer des commerces de proximité	Le PADD du PLUI affirme la volonté de l'agglomération de faciliter l'implantation de commerces de proximité dans les centralités.	pas de modification
R9 R 399	Registre papier	Hélène ROBIN	Demande des réunions d'information sur les différents territoires avec les différents groupes d'intéressés.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
C 367	Courrier La Jarrie + CDA	Marie France MAURIN	Demande que la parcelle AD70 rue du fief Boutin devienne constructible	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification
R 10 R 400	Registre papier	Linette BOUTILLIER	Demande que la parcelle AI 209 devienne constructible	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification
E 202	Registre démat	Anonyme	Espace Réservé : Pour les besoins de l'aménagement de la piste cyclable structurante intercommunale, dans l'hypothèse où une surlargeur serait nécessaire le long du chemin rural qui relie la rue du moulin d'amour à la halte TER et à la commune de Croix Chapeau pour créer la piste en site propre sans cohabitation avec les engins agricoles, un nouvel ER est sollicité au lieu dit Fief Boutin conformément au plan ci-joint (bande de 7m de large au Nord du chemin rural vers la halte TER et à l'ouest de ce chemin vers Grolleau) OAP spatialisées : D'une manière générale, supprimer le potentiel indicatif de production de logements dans le chapeau qui introduit chaque OAP car les projets doivent s'adapter constamment aux évolutions règlementaires, contextuelles et économiques. OAP Le château d'eau : - Profil des voies : préciser profil C pour toutes les voies à créer OAP la Mallolière : - Profil des voies : préciser profil C pour toutes les voies à créer - Qualité de l'insertion architecturale (...) : ne pas préciser qu'une résidence sénior est envisagée « sur la partie Sud de l'opération ». Le projet est à l'étude, sa localisation sur la parcelle doit rester souple pour élargir le champ de la réflexion et permettre la conception d'un projet intégré au mieux dans son environnement. - Desserte par les réseaux : dans le cadre de la réflexion en cours sur le traitement des eaux usées de la commune, il convient de ne pas conditionner l'aménagement du secteur à la capacité d'accueil de la station d'épuration d'Aigrefeuille. OAP Le Parc : Desserte par les réseaux : dans le cadre de la réflexion en cours sur le traitement des eaux usées de la commune, il convient de ne pas conditionner l'aménagement du secteur à la capacité d'accueil de la station d'épuration d'Aigrefeuille. - En secteur 1AUM la hauteur maximum autorisée est de 11m maxi mais limitée à R+1 (sans attique) : à réduire car 8m suffisent => cette modification nécessitera-t-elle un changement de zonage ? - Centre médical : inverser l'espace constructible et la liaison douce pour des raisons d'aménagement public rue de Nuaillé (un plateau ralentisseur est préconisé sur lequel il est judicieux de positionner la sortie piétonne) - Réseau viaire : le profil « rue de quartier » n'est pas adapté à la taille de l'opération. Prévoir un profil de type C pour l'ensemble des voies automobiles du secteur - Proportion de logements abordables : ? Dans la partie habitat nord (reconversion site Intermarché) : 20 % ? Dans la partie habitat Sud : 20 % (rappel) - Stationnement : les normes de stationnements pour l'opération de reconversion du site d'Intermarché (au nord de l'OAP) sont contraignantes en particulier les places visiteurs. Le site est exigu et, dans l'hyper centre, le nombre de places de parking induites par la norme du PLUi est un frein à la reconversion qualitative de cette emprise foncière => Supprimer l'obligation de créer 0.5 places visiteur/logement. Coefficient de biotope : le coefficient de pleine terre est trop important au regard de la taille de certaines opérations de centre bourg. Le secteur habitat au nord de cette OAP (ancien Intermarché) doit justifier d'un coefficient de pleine terre de 30 % => c'est beaucoup. Est-il possible de le réduire à 20 % ? - Il faudrait laisser la possibilité de créer une liaison automobile en parallèle de la liaison douce entre la rue des écoles et la rue du chemin vert en traversée du site à reconvertir d'Intermarché afin de faciliter le fonctionnement du pôle d'activité économique (périmètre de mixité fonctionnelle)	1/ Un emplacement réservé est à créer pour la réalisation d'une piste cyclable intercommunale. 2/ Le potentiel de logement n'a pas à être supprimé, pour maintenir une cohérence avec l'ensemble des OAP des 28 communes. Par ailleurs, il s'apprécie dans un rapport de compatibilité. 3/ OAP Le Château d'eau : l'OAP prévoit des profils-type C et C2 4/ OAP la Mallolière : - les profils de voie C1 ont été remplacés par du C. - la référence à une localisation privilégiée pour la résidence sénior a été supprimée, - L'aménagement du secteur n'est plus soumis à la capacité d'accueil de la station d'épuration d'Aigrefeuille. 5/ OAP Le Parc : - L'aménagement du secteur n'est plus soumis à la capacité d'accueil de la station d'épuration d'Aigrefeuille. - l'espace constructible et la liaison douce ont été inversés, - L'OAP a été corrigée pour prévoir un profil de type C pour l'ensemble des voies automobiles du secteur , - Proportion de logements abordables : la programmation doit être corrigée pour prévoir 20% de logements abordables sur l'ensemble du site. - La rédaction de l'OAP doit être corrigée pour laisser la possibilité de créer une liaison automobile en parallèle de la liaison douce, - il n'y a pas lieu de modifier le coefficient de biotope.	Un emplacement reservé a été ajouté. Les OAP ont été modifiées en conséquence.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Jarrie	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 256	Registre démat	17 ACANTHE	Nous demandons le maintien du zonage affiché en réunion publique du 18 décembre 2017 sur la parcelle AI 264 (UV3 et UE), afin de permettre à court terme, l'aménagement d'une station de bus desservant le collège Françoise Dolto sur une emprise suffisante et la réalisation d'un programme d'environ 15 logements faisant le lien avec les différents lotissements existants autour de la parcelle.	Les études sur la configuration de la gare routière sont en cours, si elles aboutissaient rapidement une évolution du zonage pourrait être envisagée, sinon dans une prochaine évolution du PLUi.	pas de modification
E 278	Registre démat	Alain BEILLEROT	Propriétaire depuis janvier 2000 d'un terrain composé de deux parcelles (Y113 et Y114) sises au 5 rue du Four à chaux à la Jarrie, je demande la modification du classement d'une partie de mon bien (actuellement AM), situé en bordure de la voie publique pour en faire bénéficier mes enfants, sous la forme d'une parcelle constructible.En effet depuis janvier 2000, de nombreuses constructions ont vu le jour sur la commune de Croix-Chapeau, de l'autre coté de la rue du Four à chaux,(terrains classés UD2) en face de mes deux parcelles.Mon bien est viabilisé et possède un accès direct à la voie publique, il est situé à proximité de la gare SNCF de La Jarrie, et est désservi par les bus de la communauté d'agglomération.	se reporter à la réponse à l'observation n°E 46	pas de modification
E 464	registre démat	Anonyme	dans le PLU de la Jarrie, certaines venelles piétonnes sont repérées dans le zonage, elles n'ont pas toutes été reportées dans le document graphique, il conviendrait de reporter toutes les venelles dans le PLUi.	Ce report ne parait pas utile dans la mesure où le règlement et l'OAP patrimoine bati permettent de gérer cette problématique.	pas de modification
E 468	registre démat	Patrick PORTAL	Par la présente , je souhaiterais la reconsidération du projet de désenclavement du lotissement du Vieux Fief Haut ER5, en vue d'un accès à la parcelle non constructible 78 référencé au cadastre AK01. En effet, il est prévu un accès par la rue du pré fleuri à la parcelle 78 via la parcelle 14 (en indivision avec le propriétaire de la parcelle 15). Cependant le fait que l'accès par la rue du pré fleuri soit limité à 6 mètres et que sur le plan d'urbanisme il soit indiqué 12 mètres, nous empêche de nous projeter dans la réalisation d'un agrandissement de notre maison. La parcelle 78 étant accessible par la rue Aimé Césaire, je vous demande de bien vouloir reconsidérer votre étude de désenclavement et d'annuler la réserve ER5.	La modification de cet emplacement reservé ne semble pas opportune.	pas de modification
E 531	registre démat	Anonyme	Cette observation concerne OAP-JI-01 sur la commune de La Jarrie. Il est prévu deux voies d'accès de ce futur lotissement de 15 logements par une voie de desserte passant par le rue des Bergeronnettes (ce qui est le cas actuellement pour desservir cette parcelle) et également par une voie de desserte par la rue des Alouettes. Il n'y a pas d'utilité à créer une voie de desserte supplémentaire par la rue des Alouettes.	Un accès à la rue des Alouettes a été maintenu mais déplacé au zonage (ER) et dans le cadre de l'OAP.	L'OAP et le zonage ont été modifiés.
C 508	Courrier	Indivision Capus Morin Poisson	Demandent qu'une partie de la parcelle AI264 soit classé en UV3	se reporter à la réponse à l'observation n°E 278	Le zonage est modifié en AUM1.
R 426	registre papier	M et Mme LOUPEAU	Pas d'accord sur la surface très importante des espaces à préserver Pas d'accord pour les hangars agricoles à 2 pans qui ne pourront supporter des panneaux photovoltaïques	1/ Observation qui n'appelle pas de réponse 2/ La production d'énergies renouvelables est une activité de diversification pour les exploitants agricoles. Les évolutions actuelles et à venir en matière d'architecture des bâtiments agricoles peuvent aboutir à ne pas réaliser des bâtiments avec des toitures à 2 pans. Une évolution rédactionnelle de l''OAP thématique "construire aujourd'hui" concernant les toitures des bâtiments agricoles est à réaliser.	Ajustement rédactionnel de la fiche 6 de l'OAP thématique "Construire aujourd'hui".

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de L'Houmeau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
	Registre papier (Nieul-sur-Mer)	M. DELORME	Va déposer son observation sur le registre dématérialisé. Commune de L'Houmeau problème de voisinage d'un camping dont il contexte l'extension en zone N.	Il n'est pas prévu d'extension du camping par le PLUi.	pas de modification
E 53	Registre démat	Anonyme	Demande de possibilité de construction (garage et cabane jardin/vélos) sur les terrains individuels en fond des zones AUE se trouvant en limite des zones Agricoles. (Cf photo en pj) . Un espace vert et piste cyclable étant déjà instaurés, entre la limite AUE et la zone agricole. La suppression de la zone "boisée" instaurée par les plans sur chaque parcelle individuelle, réduisant actuellement la possibilité de construire / agrandir sur le terrain (cabane /garage), en comparaison à des terrains orientés de la même manière (limite zone agricole) qui eux ont pu construire, créant une inégalité entre voisins. Merci	Les zones AUE sont destinées à recevoir des équipements publics, elles ne peuvent donc accueillir des projets individuels. En outre il n'existe pas de zone AUE à L'Houmeau	pas de modification
E 69	Registre démat	Anonyme	J'habite un lotissement à l'Houmeau et souhaite faire une division parcellaire pour laquelle j'ai eu toutes les autorisations administratives. mais voila que je dois demander la signature de tous les co-lotis alors que le lotissement a plus de 30 ans. quand je vois toutes les nouvelles constructions réalisées dans un mouchoir de poche sur la commune, je ne comprends pas pourquoi je suis bloquée. pour une histoire de modification de qques metres de passage dit piétonnier, alors que des voitures viennent se garer.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 109	Registre démat + mail	Bruno VERRON	Bonjour, Comme beaucoup de riverains de la communauté d'agglomération de la Ville de La Rochelle, nous avons récemment appris que le projet de Plui prévoit des changements d'affectation des zones d'urbanisation. Aussi, pour poser le contexte, certaines zones historiquement qualifiées de constructibles sont dorénavant répertoriées en zone agricole, classement qui contraint manifestement la capacité d'aménagement des parcelles visées. Nous habitons sur la commune de l'Houmeau, lieu-dit « Treuil Marteau ». L'actuel PLU prévoit une capacité d'extension de 25 % de l'unité foncière sans limitation de surface d'habitation. Le projet de plui prévoit que notre terrain soit à l'avenir classé en zone agricole (zone A) et altère ainsi à la lecture du règlement, la constructibilité de ce dernier sans comparaison égale à celle du plu actuel. De plus, je vous fais savoir que dans le cas d'une maison de plus de 200 m², rien n'est exprimé dans le projet de plui pour notre cas de figure : Page 448 du plui : « pour les habitations existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions sont limitées à 30 % de la surface de plancher de l'habitation à étendre, dans la limite de 200 m² au total ». Plusieurs questions se posent : - Qu'en est-il si la surface de la maison est supérieure ? - Comment devons-nous interpréter le texte dans le cas présent ? Vous comprendrez ainsi que nous subissons un préjudice très important, lequel nous conduit à manifester opposition au projet de plui. Nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir reconsidérer le classement de notre parcelle foncière, ou nous faire part de toute éventuelle proposition et adaptation qui tende à satisfaire les conditions du plu actuel. A défaut, nous formerons un recours contentieux contre le plui par voie d'avocat. Cordialement	Le PLUI a explicité les raisons pour lesquelles les zones anciennement pastillées en Nh, Ah, ou UEb ont été déclassées en A ou N selon les cas. Pour 4 motifs : - Protéger les zones A et N du mitage, - Limiter l'étalement urbain, - Répondre à la loi du 6 août 2015 traduite dans l'article L151-12 du code de l'urbanisme, - Répondre aux objectifs du SCOT définis dans le PADD qui précisent que les hameaux (et *a fortiori* les écarts d'urbanisation qui sont plus petits que les hameaux) ne feront plus l'objet d'extension. Certaines zones Nh ou Ah ou UEb existantes dans les PLU en vigueur peuvent être considérées comme des hameaux ou des écarts des zones urbanisées. Ils ne sont pas candidats à une extension. - Prendre en compte la loi littoral, les espaces proches du rivage (Ap et Np) et les espaces remarquables (Nr). Ainsi le réglement a permis des extensions en zone A, mais des extensions limitées conformement à la loi du 6 août 2015. Il est apparu à l'enquête publique que certains bâtiments d'intérêt patrimonial non agricoles pourraient être agrandis au-delà des surfaces autorisées en zone A et N, la règle a été adaptée en ce sens. + cf remarque n°E 240 à Lagord.	pas de modification L'écriture du règlement des zones A et N est ajustée en ce sens.
R1 et E120	Registre papier + registre démat + mail + courrier	Mme CAZENAVE	SAS les sartières dépose ce jour un courrier (observation déposée aussi sur le registre démat) conteste le classement en Ap des parcelles voisines à son camping ainsi que la parcelle notée UC en partie parcelle ZA 292 qui devrait être classée en UL2. La parcelle ZA 67 et ZA 301 sont en Ap et non en zone N (alors qu'elles sont clôturées et entourées de haies : elles n'ont pas vocation à être agricoles). Courrier de l'avocat	Le zonage Ap est justifié par l'application de la loi littoral sur le territoire de L'Houmeau. Ces espaces ayant été classés en espaces proches du rivage par le SCOT, ils sont classés en Ap. En outre l'urbanisation devant se faire en continuité avec l'urbanisation existante, un camping n'étant pas considéré comme une urbanisation, aucune extension n'est possible.	pas de modification
R 2	Registre papier	Mme NANTON	Lotissement des pins en UL2 superposition du règlement du lotissement (30 ans !) et du PLUi ?	En effet, certaines dispositions des lotissements perdurent même sous le régime du PLUi.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de L'Houmeau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R 3	Registre papier	M VERRON	lieu dit Treuil marteau rue des godettes conteste le classement en A de sa parcelle anciennement classées Ueb	Se reporter à la réponse à l'observation n°E 109. Ces espaces étant insuffisamment denses pour être urbanisés au regard de la loi littoral, ils ne peuvent être classés en zone U.	pas de modification
R 4	Registre papier	M MALLIE	lieu dit Treuil marteau rue des godettes conteste le classement en A de sa parcelle anciennement classées Ueb	Se reporter à la réponse à l'observation n°E 109. Ces espaces étant insuffisamment denses pour être urbanisés au regard de la loi littoral, ils ne peuvent être classés en zone U.	pas de modification
R 5	Registre papier	M ANCELIN	lieu dit Treuil marteau rue des godettes conteste le classement en A de sa parcelle anciennement classées Ueb	Se reporter à la réponse à l'observation n°E 109. Ces espaces étant insuffisamment denses pour être urbanisés au regard de la loi littoral, ils ne peuvent être classés en zone U.	pas de modification
R 6	Registre papier	Mme Claude LACROIX	Pourquoi demander l'avis de la population quand celle-ci s'aperçoit des constructions autorisées sur le territoire de la commune ; constructions de plus de 6m de hauteur en limite de propriété sur 80% du terrain et quand les 20% seraient peut-être utilisés pour la construction d'une piscine (tous égaux devant les permis de construire?) et pourquoi dans ces conditions vouloir un éco quartier quand on voit que les arbres qui ne gênaient en rien ont été abattus. Je ne parle pas de ceux qui dégradaient la chaussée ou qui présentaient des nids de chenilles processionnaires pour lesquels l'abattage se conçoit.	cette observation n'appelle pas de réponse	Agrandissement du zonage Ng et ajout d'EVP au niveau des habitats protégées identifiés par la MRAE.
R 7	Registre papier	Mmes HAMEURY et CARRE	Sont voisines de l'OAP LH 01 dont elles contestent la présence de la voie de desserte (côté sud) dans le prolongement de la rue Boileau. Cette voie est sur l'emprise d'une haie classée.	La connexion viaire avec la rue Boileau a été supprimée, mais une connexion piétonne est maintenue. La haie est maintenue sauf pour permettre le passage du cheminement piéton.	L'OAP a été modifiée.
E 128	Registre démat	Jean MALLIE	j'ai acheté récemment (2012) un terrain situé à l'adresse ci-dessus cadastré section ZB N°584,586,485 , d'une superficie totale de 1500 m2, dont environ 1200 m2 en secteur UEb et 300 m2 en zone N . Je ne suis pas opposé du tout à ce que la zone N soit reclassée en A car je suis conscient qu'il faut arrêter l'artificialisation des sols dans l'intérêt général, mais passer des zones déjà construites en zones agricoles est une imposture. Cette parcelle ne sera jamais cultivée, il ne s'agit donc pas d'une terre agricole. si cette méthode politique est généralisée, on est dans l'hypocrisie la plus totale. A titre personnel alors que je n'ai pas épuisé mes droits de construire ou de déposer une déclaration de travaux pour un projet mineur, cette modification du règlement d'urbanisme est une spoliation patrimoniale, et je m'opposerai par toutes voies de droits à sa mise en force. Sur cette commune,il vaut mieux réduire d'autant le projet de la ZAC , ce qui ne l'empêchera pas de sefaire avec quelques parcelles en moins.	Se reporter à la réponse à l'observation n°E 109. Ces espaces étant insuffisamment denses pour être urbanisés au regard de la loi littoral, ils ne peuvent être classés en zone U.	pas de modification
R8 C3	Registre papier	M et Mme Martin	Contestent le classement en A de leur propriété, enclavée dans des zones 2AU, Nr, 1AU et UE	se reporter à la réponse à l'observation n°E 109	pas de modification
R9 C4	Registre papier		Un collectif de 10 personnes habitant rue Boileau rejoignent l'observation n°7	se reporter à la réponse à l'observation n°R7	pas de modification
R10 C4	Registre papier	CCI	Même courrier que lors de la consultation PPA avec une phrase en plus : Zone de Chef de Baie : il faudrait continuer à permettre la destination la plus large possible de la Zone de chef de baie afin de redynamiser l'activité économique et pas se limiter à un type d'activité	La vocation industrielle et portuaire du secteur de Chef de Baie est souhaitée par la collectivité. Les zonages UX / UPM et leurs dispositions réglementaires sont suffisamment souples pour permettre une grande diversité de destinations de constructions.	pas de modification
R11 C5	Courrier	Commune	Ajouter les emplacements réservés à la création d'une piste cyclable entre L'Houmeau et Nieul	La demande exprimée concoure à la réalisation des objectifs exprimés par le PADD du PLUI valant PDU ainsi qu'au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de la Rochelle et vient confirmer les études techniques en cours.	L'emplacement réservé est ajouté au plan.
E 283	Registre démat	Paulette VERBOIS	Conteste l'OAPLH 01 présente sur son terrain : perte de valeur immo, pb des voies d'accès prévues dans OAP, logements sociaux/abordables, EBC identifié alors qu'il n'y aurait pas d'arbres...	se reporter à la réponse à l'observation n°R7	pas de modification
C6 R12	Courrier + registre papier Esnandes	Lilian COMISSO	Demande déclassement de l'EVP sur sa parcelle car ne correspond pas à la réalité et souhaite récupérer un droit à construire Appuyé par M le Maire	En effet, l'EVP doit être corrigé et modifié sur le plan. La parcelle a été intégrée à l'OAP LH-01 du Bourg.	L'EVP est reduit sur le plan.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de L'Houmeau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 515	registre démat	F. RAISON	Propriétaire de la parcelle ZB 05, je souhaiterai le reclassement de la parcelle en zone constructible, afin de permettre l'agrandissement du lotissement jouxtant la parcelle.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
R13 C7	Courrier	Collectif de riverains	Contestent OAP LH 01 donc ils contestent la voie de desserte	se reporter à la réponse à l'observation n°R7	pas de modification
R 15	registre papier	Romain DUPUIS	Conserver le caractère à faible circulation de la rue Boileau Priviligier les déplacements doux	se reporter à la réponse à l'observation n°R7	pas de modification
R 16	registre papier	Anonyme	une faible circulation dans la rue Boileau serait pertinente pour la circulation des piétons, cyclistes	se reporter à la réponse à l'observation n°R7	pas de modification
R14 C8	Courrier	Daniel GROSCOLA	conteste le projet du PLUi pour la rue Boileau	se reporter à la réponse à l'observation n°R7	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 7	Registre dématérialisé	PIERRE RAYMOND	Bonjour, en tant que gérant de l'hôtel Kyriad de La rochelle ... je tiens à vous soumettre mon opinion quant au futur projet du canal de rompsay. Il me parait indispensable que ce quartier puisse bénéficier de plus de petits commerces et notamment de restauration qui manque cruellement à nos clients. merci d'en prendre note. cordialement	Le règlement permet la réalisation de restaurants dans le quartier du canal de rompsay, les commerces doivent être réalisés dans les centralités.	pas de modification
E 19	Registre dématérialisé	Claire FERRAND	n°19 Je me permets de vous contacter pour vous faire part de remarques concernant la circulation à vélo en ville et précisément rue Albert 1er et avenue de la Porte Dauphine. J'ai adressé ce même message à M. Soubeste mais il est resté sans réponse. Je me rends à vélo au lycée Dautet où je travaille depuis 2005. Depuis 2 ans, je trouve que mon trajet domicile-travail est de plus en plus dangereux, surtout sur le tronçon Avenue Porte Dauphine-rue Albert 1er. La piste cyclable récemment créée sur le trottoir est particulièrement dangereuse : passage de la boulangerie à la piste cyclable non sécurisé (j'ai d'ailleurs assisté la semaine dernière à un accident entre un adolescent à vélo et un scooter qui l'a renversé à ce « croisement ».) piste cyclable peu carrossable avec les racines des arbres qui font des bosses sous le goudron. reprise de la voie cyclable devant Fénelon vers Albert 1er très dangereuse. La rue Albert 1er n'est pas du tout sécurisée pour les vélos, ni dans un sens ni dans l'autre : voitures qui empiètent systématiquement sur la voie cyclable pour doubler les vélos roulant dans le même sens, obligeant les cyclistes en sens inverse à se coller au trottoir pour ne pas être renversés. limitation à 30 très peu respectée par les voitures et les bus. cédez le passage dans le sens Verdun- Chaudrier -Albert 1er jamais respecté par les voitures. Je suis, comme vous je pense, très attachée aux déplacements à vélo dans notre belle ville mais les incivilités croissantes et le non respect du code de la route tout comme l'insécurité sur les voies cyclables font que j'envisage d'abandonner mon vélo parce que j'ai peur d'être renversée.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 20	Registre dématérialisé	anonyme	Bonjour Madame la commissaire, Monsieur le commissaire, je me suis rendu à la mairie de La Rochelle pour consulter certains plans plus visibles qu'avec les sites Internet. J'ai demandé le registre des observations pour aller dans la salle où se trouvent les documents . On m'a dit que le registre des observations ne pouvait être consulté ou rempli que dans le hall d'accueil !!! ceci ne me semble pas légal et ce n'est pas pratique du tout. et on a besoin de confidentialité pour remplir le registre tranquillement et les documents sous les yeux. Pourriez-vous faire le nécessaire.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 23	Registre dématérialisé	Francoise MASSARD	Bonjour, Depuis l'emménagement (progressif) des résidences du nouveau quartier Renaissance, bd de Cognehors, avec l'ouverture des nouveaux cabinets médicaux (infirmières, kinésithérapeutes, etc.) et de nouveaux commerces — d'un côté du boulevard — et du Carrefour City et du cabinet médical avec de nombreux cardiologues — de l'autre côté du boulevard, force est de constater qu'il y a de plus en plus de gens (y compris âgés ou avec des enfants) qui traversent (éventuellement en courant !) le boulevard par son milieu (entre le carrefour du Commissariat de police et celui de la rue des Cordeliers -). Cette situation semble extrêmement dangereuse. Ne serait-il pas possible d'avoir, au minimum, un passage piétons préservé au niveau de la sortie principale sur le bd de Cognehors des trois résidences Renaissance ? Il serait souhaitable que ce passage puisse être accompagné de ralentisseurs, pour minimiser les risques des piétons. Un tel passage serait d'autant plus souhaitable que l'ouverture de la nouvelle passerelle au bout des résidences Renaissance vers le centre-ville risque d'amplifier les traversées piétons "dangereuses" telles qu'explicitées précédemment. J'ajoute aussi que l'on voit de plus en plus de voitures venant de la contre-allée (du côté Crédit Agricole Champ de Mars) reprendre le bd de Cognehors via le passage voitures (face à l'immeuble des cardiologues, au N°67), en tournant directement à gauche (en coupant la ligne médiane donc) plutôt que de tourner à droite jusqu'au carrefour Marius Lacroix et redescendre le bd de Cognehors vers le bd Sautel. Nouveau risque d'accident. Remarques d'une simple citoyenne. Cordialement	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E24	Registre dématérialisé	sophie BOGHOSSIAN	Bonjour, Comment et par qui est décidé implementation d'une zone de poubelles enterrées, déchets classiques et poubelle jaune ? A quel moment considérez vous que l'endroit ce prête à cette construction ? Je vous invite a venir voir celle disposé entre 2 bâtiments atlantique aménagement, dans la rue du 19 mars 1962, qui sert de décharge publique pour toute personne qui a envie de se débarrasser de ses déchets sans aller à la déchetterie et de mettre ses poubelles ailleurs que dans ses propres poubelles (c'est bien pratique, ici ce n'est pas pesé !). Tout ce que cela implique; Pollution sonore (quand les bricoleurs viennent dans le nuit prélever des pièces sur les téléviseurs, les machines à laver, les vélos...), Pollution odorante (les poubelles en décomposition, a l'intérieur et souvent à l'extérieur), Pollution visuelle (voir photos) la place que ça prend nous prive souvent d'une place de parking et pour finir, forcement un coup supplémentaire pour les habitants de la résidence, lorsque le monsieur de l'entretien appelle les encombrants. (Je ne sais pas si ce message est adapté à ce site, si ce n'est pas le cas j'en suis désolée) Merci. Sophie Boghossian	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E28	registre dématérialisé	Stéphanie Bourguignon	Madame, Monsieur, Contexte : Famille avec 2 enfants (scolarisés collège Fromentin et école Paul Doumer), habitant rue basse de St Eloi. Le quartier St Eloi voit depuis trois ans son espace public se transformer. De nombreux projets immobiliers ont vu le jour notamment sur le boulevard Sautel, la rue basse de St Eloi, la rue d'Amboise, rue Maurice Ravel, avenue du cimetière, canal de Rompsay... C'est donc près d'un millier de petits logements (t2-t3 essentiellement) qui ont vu le jour. D'autres projets immobiliers vont débuter à très court terme (en haut du boulevard Sautel Résidences + 4 étages) ou sur le canal de Rompsay, quartier Beauregard ... Cyclistes et piétons au quotidien, nous sensibilisons nos enfants à la nécessité d'utiliser des transports plus respectueux de l'environnement, à la nécessite que chacun « fasse sa part » pour répondre à l'urgence des enjeux climatiques. Cependant, les constats sont là et bien visibles : notre quartier est une entrée de ville, nos rues sont saturées de véhicules, aux heures de pointe il est extrêmement dangereux de circuler avec des enfants à vélo pour se rendre notamment à l'école Paul Doumer ou en centre-ville. Pour faire face à ce danger bien réel, nous roulons sur les trottoirs. Des trottoirs qui rue de Dompierre sont impraticables et/ou étroit, ajoutons à cela une rue et une piste cyclable en très mauvais état. La rue Basse de St Eloi avec ces nouvelles constructions d'immeubles, avec la présence d'un seul trottoir partiellement praticable, sature au niveau de la circulation des véhicules. La dernière résidence achevée il y a 3 mois, en face du centre social, n'offre même pas une largeur suffisante du trottoir afin de permettre la circulation de poussettes de jeunes enfants ou de fauteuils roulants pour personnes handicapées ou à mobilités réduites. Nous piétons et cyclistes sommes en danger !! Les voitures, camions et motos roulent sur le trottoir !!! Les habitants, côté pair, de la rue Basse sont ainsi obligés d'être extrêmement vigilants en sortant de chez eux. Précisons également que dans cette rue se situent une crèche, un centre social et un local pour les jeunes. Il y a dans la rue Basse un réel problème de sécurité routière en corrélation avec la densification de l'habitat dans le quartier St Eloi. De plus, la réalisation de Résidences à 3 ou 4 étages (boulevard Sautel et rue Basse) ou dans le quartier de Beauregard, pénalise les maisons à proximité : disparition de l'ensoleillement, vues directes dans les jardins... Enfin, il est également nécessaire que les futures constructions de logements tiennent compte de l'étroitesse de la rue basse de St Eloi (et des autres rues) et de la largeur du boulevard Sautel qui ne fait que 24 mètres. (Boulevard Cognehors 38 mètres)....	La prise en compte du fonctionnement du quartier en particulier dans les questions de circulation est prise en compte. La réalité de l'étroitese de la rue Basse de Saint Eloi est à juste titre relevée et doit contribuer à étudier une régulation plus adaptée de l'intensification permise par les choix de zonage.	L'écriture de la zone UU(+) est modifiée en introduisant une notion de hauteur relative.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E29	Registre démat	acteur du paysage association de défense de l'environnement	A partir des documents sur le Règlement graphique 5.2.1 avec les planches au 1/2000, il apparait quelques oublis d'importance dans le repérage d'arbres de valeur à protéger. La plupart des quartiers a été bien observée, sauf celui de Villeneuve (planche 2G05 et 2H04). Nous avons, au cours de sorties pour inventaire dendrologue et botaniste, ou pour des animations avec les habitants, relevé les manques, qui seraient importants de corriger sur la version à jour du PLUi. La liste et les illustrations est dans le document associé.	Le repérage d'arbres de valeur a été complété dans la mesure où il n'impacte pas des secteurs de projets identifiés dans le cadre du PRU de Villeneuve les Salines.	Les plans de zonage 5.2.1 sont complétés par l'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
E45	Mail	Muriel LUCOT	Bonjour Madame, bonjour Monsieur, Je souhaite livrer mon opinion dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi du quartier de la gare (Zone LR07). En effet, je suis rochelaise depuis 5 ans et le cadre de vie est l'élément déterminant pour lequel je suis venue m'installer ici. Ce cadre de vie est ce qui revient à la bouche de toutes les personnes auxquelles on demande pourquoi elles sont venues s'installer à La Rochelle. Je comprends bien sûr la nécessité d'enrichir le parc immobilier puisque la ville est attractive et qu'il est intéressant pour son activité économique qu'elle réponde à la demande et puisse accueillir des nouveaux arrivants dont je suis. Cependant, je m'interroge sur le seuil au-delà duquel il serait dangereux d'aller rendant caduque l'atout majeur de La Rochelle, son cadre de vie et le mode de vie qu'il autorise. Ainsi, le centre-ville, bien que très beau, manque de verdure. Cet aspect minéral demeure positif tant qu'il s'agit de conserver les immeubles à quelques étages et maisons anciennes qui enchantent le Vieux-Port et les quartiers du centre ainsi que ceux de certains quartiers plus périphériques, dont les maisons individuelles bien que plus récentes, demeurent pleines de charmes. En revanche, quand le minéral se conjugue avec de hauts immeubles contemporains en nombre, il en est tout autrement. Il me semble que le bâti est d'ores et déjà très dense. Que des projets immobiliers réhabilitent d'anciens bâtiments administratifs ou militaires ou se déploient dans des friches me semble être une bonne idée -même si la pression démographique possède sans doute également un seuil au-delà duquel il fera moins bon vivre à La Rochelle- mais quand il s'agit de réduire encore les espaces verts et construire des bâtiments de plus de 4 étages dans une zone urbaine déjà densément construite, j'avoue ne pas comprendre. En effet, le parc Alsace-gare est le seul espace vert à proximité du Vieux-Port qui possède comme seule autre verdure que les quelques arbres du Cour des Dames et le petit jardin du quai Valin. Je ne comprends donc pas qu'il puisse y avoir un projet immobilier -celui de l'avenue Joffre- qui en compromette l'existence. Je demande donc que le parc soit à nouveau classé en EBCC (espace boisé à conserver ou à créer). À l'heure où nous savons combien la présence de la nature est bénéfique dans le quotidien, il est paradoxal qu'une municipalité dont je sais quel intérêt elle porte au développement durable et à la biodiversité, puisse envisager d'en réduire la superficie -et par là-même d'augmenter la bétonisation- ou d'en rendre la jouissance difficile par une circulation accrue de véhicules (voitures et/ou bus). Je réclame que le parc retrouve son classement protecteur initial. Il est par ailleurs alarmant de penser que le nouveau zonage en UUB+ permettra à ces immeubles de dépasser 8 étages alors que la plupart des immeubles du quartier ne dépassent pas 5 étages, ce qui est déjà bien suffisant. L'établissement de ces immeubles entraînera également une circulation automobile encore plus dense alors qu'elle est déjà beaucoup trop intense. J'apprécie beaucoup la politique menée par la municipalité en matière d'aménagement ainsi que la communication pédagogique qui est faite à ce sujet. Le volontarisme en matière de développement durable est également un point fort de la politique municipale et là encore, j'approuve totalement toute mesure qui va en ce sens. En cinq années, La Rochelle s'est transformée et pour le meilleur et je tiens à remercier toutes les équipes qui travaillent d'arrache-pied pour améliorer notre cadre de vie et faire que La rebelle Rochelle soit encore plus belle. C'est la raison pour laquelle je ne trouve pas de cohérence entre ce projet dans le quartier de la gare et la ligne générale adoptée par la municipalité. Dans l'espoir que vous saurez entendre les observations des citoyens et en vous remerciant du travail que cela représentera. Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée. Muriel Lucot	Le projet du PLUi, conformément aux décisions prises à l'issue de la concertation du projet PEM, maintient la partie nord du parc de la gare en EBC et sa partie sud en EVP. Ces deux mesures de protections, se justifient pour permettre les cheminements piétons et cyclistes nécessaires au bon fonctionnement de ce quartier et renforcer son ouverture vers le parvis de la gare. Ce classement protecteur identifie clairement la vocation de maintien de l'espace vert et de ne pas y admettre d'urbanisation. - Conformément à l'écriture réglementaire de la zone UUB+, et aux orientations de l'OAP (voir chapitre 3 « qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère), un plenum de hauteur majoritaire est réaffirmé en cohérence avec celui des bâtiments voisins à R+5. Le quartier de la gare doit évoluer, avec des émergences ponctuelles, mais le projet n'envisage pas et n'a jamais envisagé de modifier radicalement son aspect. Ce n'est que de façon limitée et circonscrite que le dépassement de cette norme de hauteur est autorisée.	La trame d'espace vert protégé (EVP) du parc de la gare est étendue jusqu'à la limite de l'espace boisé classé. La norme de hauteur de la zone UUB(+) a été précisé en autorisant les hauteurs maximales uniquement dans le cas d'émergences ponctuelles suivant les localisations des typologies bâties les plus hautes indiquées dans l'OAP LR07 "espace gare". En dehors de ces cas, la norme est celle d'une hauteur inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'emprise au sol de la construction.
E37	Registre démat	Anonyme	La circulation sur le boulevard sautel est bien trop dense et accidentogène pour les piétons - exemple : les élèves ne peuvent même pas traverser le passage piétons au niveau de l'arrêt de bus "Les Rosiers" lorsqu'ils viennent du quartier Saint-Eloi et veulent se rendre au collège ou lycée en ville. Le boulevard Sautel est également impraticable pour les cyclistes ! Extrêmement dangereux ! La circulation est également très dangereuse pour les cyclistes sur l'avenue de Dompierre. J'ai déjà vu de mes yeux un cycliste se faire percuter par une automobile sur le rond-point en haut de l'avenue de Dompierre ! Les trottoirs de cette avenue de Dompierre sont défoncés du côté clinique vétérinaire et les trois passages piétons devraient très vite être signalés pour les automobilistes afin de ne pas dépasser la limitation de vitesse et surtout heurter des usagers sur ces fameux passages piétons. Il serait intelligent de prévoir une station vélib sur le boulevard Sautel (entrée de ville) pour que les usagers puissent rejoindre le centre-ville ! Mais cela impliquerait également que ce boulevard Sautel soit praticable en toute sécurité pour les cyclistes ! Enfin la rue Basse de Saint-Eloi : Question - vous attendez qu'un enfant, une personne âgée, un fauteuil roulant, un cycliste se fasse renverser pour faire quelque chose dans cette rue ? Je ne suis pas juriste mais quand cela va arriver : car cela va arriver ! Et bien là toute la chaîne hiérarchique qui a ignoré tous les messages et observations faites seront probablement condamnés car en partie responsables de cet accident ô combien prévisible et annoncé de longue date ! Il serait bien temps d'aménager cette rue très empruntée : miroirs, ralentisseurs (au moins 3), élargissement du trottoir et évidemment et pas besoin d'avoir un bac+5 en urbanisme pour le deviner : mettre cette rue en sens unique !	Les études portées sur le Boulevard Sautel devraient concourir à l'apaisement de la circulation et à privilégier les modes de déplacements doux et les transports en commun.	pas de modification
E41	Registre démat	Jean-Paul POUPEAU	Dans la zone UU4 les projets de nouveaux bâtiments devront respecter l'ensoleillement et la protection contre les vues directes sur les pavillons existant dans la zone ou dans la zone UM1 proche Un besoin de services et commerces de proximité devra être intégré pour répondre a l'augmentation de population et rester cohérent avec le soucis de limiter les déplacements inutiles et ce d'autant que la voirie existante est déjà surchargée l'altimétrie et la nature des sols auraient dus être mieux pris en compte lors de l'élsboration du projet de zone, les parking en sous sol dans la nappe phréatique entraînent au minimum des surcoûts de construction et au pire des désordres pendant la construction et l'exploitation des immeubles.	Le secteur est sous le zonage spécifique UU4 qui correspond à un secteur à plan masse qui gère les volumétries de façon précise et cohérente au regard du voisinage.	pas de modification
E44	Registre démat	Joël-André SIMON	1/développer les transports en commun passe par leur gratuité! (paradoxe: 1h00 de stationnement gratuit dans les "parkings" souterrains du centre ville incite à prendre la voiture;quelques centimes d'euro d'essence contre 4,40 euros (avec une carte) si on est deux !) 2/supprimer l'aéroport pour le confort des habitants: un aéroport au centre du département (Rochefort) est bien assez. 3/cesser la "folie" immobilière de l'actuelle municipalité rochelaise: 80 000 rochelais, c'est déjà trop . 4/végétaliser toutes les places bétonnées, c'est écolo et anti-canicule.	cette observation n'appelle pas de réponse	Agrandissement du zonage Ng et ajout d'EVP au niveau des habitats protégées identifiés par la MRAE.
E48	Registre démat	Hervé BERTHOMEAU	J'ai pris connaissance du projet OAP Spacialisé LR 01 Denfert-Rochereau En qualité d associé de la SCI Immoges, propriétaire de la parcelle cadastrée BL01 335 (bureaux Groupe Excel) et copropriétaire de la parcelle BL01 334, je formulerai les deux observations suivantes : - Le scénario B prévoit d'inclure la voie existante au sud Ouest sur la parcelle 335 pour la desserte des immeubles à construire. Ce scénario aurait un impact profondément négatif pour les occupants des locaux dits Groupe Excel qui verraient leur parking privatif traversé par une voie de circulation accessible à tous, rendant du même coup les places de parking clients et salariés accessibles à tous. Nous souhaitons que soit privilégiée l'option A. -Il est prévu de rendre possible la construction de bâtiments R+6 en limite de notre propriété. Nous considérons qu'un tel niveau de construction à proximité immédiate de nos bureaux aurait un impact visuel d'une part et un impact en terme de luminosité sur nos locaux de nature à provoquer une gêne significative à nos locataires actuels ou futurs. Hervé Brethomeau	L'option A est celle qui est privilégiée (L'OAP annonce bien l'option b en solution alternative). La parcelle BL 335 est située au sud des possibles volumétries à R+6 et ne sera pas impactée en terme de luminosité.	pas de modification
R1	registre papier	DESCHAMPS	Nous demandons le classement en zone EBC d'une partie de notre jardin sur Tasdon. Le dossier n°1 pièces 1, 2, 3.	Les arbres sont déjà classés en EBC dans le PLUi arrêté et la ZPPAUP protège également les espaces concernés.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 50	Registre démat	Elisabeth LACOTE	demandes et observations relatives au PLUi du quartier de la gare (Zone LR07) Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs, En tant que citoyenne et habitante de la Rochelle, j'ai l'honneur de formuler les observations et demandes ci-après : 1- Pour la sauvegarde du parc Alsace-Gare Je demande le classement du parc Alsace-gare en espace boisé à conserver (EBCC) de sorte qu'aucune construction, aucun aménagement ne supprime les arbres et les plantes ou n'autorise le passage de bus ou de voitures sur l'allée centrale bordée d'arbres dont certains sont centenaires. J'insiste particulièrement sur cette demande d'autant plus que nous savons quel rôle jouent les espaces boisés dans les villes contre les canicules. Cette demande a été déjà été faite par mon comité de quartier auprès de l'adjoint au maire et délégué communautaire en charge des projets urbains, lequel a répondu en nous invitant à formuler cette demande auprès de la commission d'enquête en précisant qu'il ne voyait « aucune difficulté à aller dans ce sens » et que « le parc a vocation à demeurer un parc ». En effet, ce parc était classé en « espace boisé à conserver ou à créer » dans le cadre du POS (plan d'occupation des sols). Son déclassement en trois parties est intervenu dans le PLU en cours de validité sans que l'on puisse connaître la procédure suivie pour opérer ce déclassement. Ce nouveau classement étant repris dans le PLUi, l'allée centrale qui traverse le parc n'a plus aucun statut juridique, la partie sud jouxtant l'avenue Joffre est reclassée en espace vert à protéger, classement moins protecteur qui autorise des constructions ou aménagements, seule la partie nord longeant les immeubles est préservée en espace boisé à conserver. Je demande que le parc retrouve son classement protecteur initial. 2- sur les projets immobiliers et les projets de circulation pour le quartier de la gare La ville prévoit un important projet immobilier de 1100 à 1200 logements à l'Est et à l'Ouest de la gare à quelques mètres de cet édifice inscrit aux monuments historiques depuis 1984. Je demande le renoncement au projet de construction d'immeubles sur l'avenue Joffre en limite du parc Alsace-Gare qui impliquerait de procéder à l'arasement de cette avenue à partir de la gare jusqu'au pont de Tasdon ce qui entraînerait inéluctablement l'effondrement du talus du parc et donc une diminution de la surface de celui-ci par la suppression de noyers et d'autres espèces arborées de grande qualité longeant ce talus. Je suis opposé.e à l'excès de densification et à l'introduction d'un nouveau zonage en UU8+ dans certains endroits du quartier de la gare. En effet, le zonage en UU8+ signifie que les immeubles pourront dépasser les 8 étages et atteindre 30 à 35 mètres de hauteur. Je souhaite que la hauteur des immeubles ne dépasse pas la hauteur de la majorité des immeubles du quartier soit le R5. J'observe que le PLUi ne classe aucun autre quartier de la ville en UU8 + . . Je considère que la bétonisation excessive est préjudiciable à la régulation thermique en cas de forte chaleur, à la qualité de l'environnement. Elle majore les risques d'inondation en empêchant l'absorption des eaux par le sol et augmente la charge d'évacuation en cas d'inondation. Enfin, je souhaite le maintien de la circulation sur l'avenue Joffre car d'après l'étude réalisée par mon comité de quartier 12 000 véhicules circulent par jour dans les deux sens vers le pont de Tasdon. Il est indispensable de maintenir une voie de circulation routière entre ce quartier et le cœur de ville. En vous remerciant, Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs de l'attention que vous voudrez bien porter à mes demandes et observations, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées. E. Lacote	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 52	Registre démat	Philippe GAUFRETEAU	4 Sénario pour inclure une voie bus sur le boulevard Sautel par contre pas de scenario comme il Est actuellement Vous vous etes posé la question ou vont passer les voitures en cas de bouchon a Côte dans les petities rues adjacentes comme ca se passe actuellement sans compter deja ils commancent a venir se garer dans Notre rue pourla journée avec les Beau batiment couleur caca d,oie que vous acceptez sur le boulevard super	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 56	Registre démat	Anonyme	A propos de l'aménagement du boulevard Sautel Bonjour, Comme d'habitude on met la charrue avant les bœufs. Comme il est remarqué dans l'observation N°52, on supprime 2 voies de circulation d'accès à ville sans jamais parler de ce que l'on prévoit pour les voitures qui arrivent et partent de la Rochelle par ce grand axe (vers Niort, la Rocade, le centre commercial, etc..). Quid de parkings avant Sautel (terrains disponibles près rocade, au lieu de construire des zones commerciales) pour que les gens rentrent moins à LR, Quid de navettes (gratuites ?) pour inciter les personnes à moins circuler dans le centre. Pour diminuer les voitures, il faut aménager les entrées Non ,on oblige, on contraint, on réduit et on propose une réflexion biaisée aux gens : Où placer les différentes voies dont le nombre est d'ors et déjà choisi. De la même manière, on laisse construire en bord de route et on annonce qu'il faudra dorénavant 5 m de recul...	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 58	Registre démat	anonyme	Pourquoi avoir végétalisé le boulevard Sautel, ce qui empêche une réelle visibilité lorsqu'un piéton s'engage sur le boulevard ,même en mettant des passages piétons? On nous dit que les contrôles seront plus nombreux? Il faudrait dire à notre police de faire attention quand il déboule comme l'autre jour , à fond ,en bas du boulevard. Si un piéton s'était trouvé là, pour traverser, l'accident était inévitable, même avec la sirène hurlante, car vu la vitesse engagée, il était trop tard pour le piéton en question, de plus si c'était une personne âgée, qui se déplace lentement !	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 63	mail	Samantha LEJEUNE	01/07/2019 Aux commissaires enquêteurs, Je demande le classement de la totalité du parc Alsace-gare en espace boisé à créer ou à conserver (EBCC) de sorte qu'aucune construction, aucun aménagement ne supprime les arbres et les plantes ou n'autorise le passage de bus ou de voitures sur l'allée centrale bordée d'arbres, dont certains sont centenaires. J'insiste car je suis opposée à tous projets de construction sur l'avenue Joffre et la 123ème avenue RI en limite du Parc Alsace-gare entraînant l'effondrement du talus et donc la chute des noyers et d'autres arbres tels que les magnoliias. Ce parc est le poumon vert de notre quartier abritant des arbres dont certains sont centenaires et des plantes parfois uniques , Il doit être sanctuarisé. Il est un lieu de promenade et de repos que je connais depuis mon enfance, pour des personnes au profil très différent ; résidents âgés des immeubles Alsace, enfants des écoles, agents travaillant à la SNCF, touristes, amoureux, professeur de TAI CHI. De plus ce quartier est situé en zone submersible, et que l'excès de bétonisation est préjudiciable à la régulation thermique en période de chaleur, qu'il majore les risques d'inondation en empêchant l'absorption des eaux par le sol, et augmente la charge d'évacuation des personnes en cas d'inondation. Cordialement Madame Lejeune Samantha Résidente quartier de la gare.	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 64	Registre démat	ASSOCIATION ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	En confirmation de la pétition de 93 habitants de la rue du Moulin de la Mozay et des rues adjacentes, pétition remise en main propre à M Le Commissaire Enquêteur le 19 juin : nous demandons que le PLUi en cours d'élaboration revienne sur le statut envisagé d'UU5+ du Boulevard Sautel qui longe notre lieu de résidence et que le Plui limite les constructions des immeubles à R+2 sur le Boulevard Sautel et R+1 sans attiques côté maison des riverains. Ces immeubles de grande hauteur vont impacter la vie des habitants de notre quartier, en nous privant d'ensoleillement, en créant des soucis de voisinage et de vis-à-vis dans le quotidien de nos vies privées, en supprimant les espaces arborés déjà bien rares dans notre quartier.	Conformément à la demande d'évolution exprimée par la Ville de La Rochelle, dans sa délibération d'avis en date du 29 avril 2019, il est proposé l'ajustement de la zone UU5+ afin d'exclure le tissu d'habitat individuel non mutable, en particulier de la rue Mozay, et de ménager des transitions en volume avec le tissu d'habitat individuel voisin.	Le zonage UU5(+) concernant l'axe sautel est modifié. Le tissu des maisons individuelles rue Moulin de la Mozay est intégré en UL2 et l'angle de la rue des Myosotis est intégré en UM1.
E 65	Registre démat	ASSOCIATION ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	En confirmation de la pétition de 93 habitants de la rue du Moulin de la Mozay et des rues adjacentes, pétition remise en main propre à M Le Commissaire Enquêteur le 19 juin : nous demandons que le plan de circulation du Boulevard Sautel, extension de la Nationale 11 et point d'entrée de La Rochelle soit revu. Revoir l'architecture du Boulevard Sautel pour faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle et de l'image forte, tant patrimoniale que touristique, qu'elle a su se créer. Diminuer le trafic sur cet axe névralgique de circulation où circulent chaque jour près de 36 000 véhicules au quotidien et qui concentrent pollution de l'air, bruit de fond perpétuel et sirènes des véhicules d'urgence. Eradiquer le danger que représente aujourd'hui la traversée du Boulevard Sautel pour ses piétons et deux roues où plusieurs accidents mortels ces deux dernières années sont malheureusement à déplorer.	Le projet urbain du Boulevard André Sautel fait l'objet d'une étude d'aménagement et de programmation globale, intégrant par exemple les enjeux commerciaux. Il fait actuellement l'objet d'une concertation avec une enquête en ligne. Les orientations se dessinent en partage avec les habitants et pourront entrainer en tant que de besoin des ajustements du PLUi par future modification. Pour ce qui concerne l'évolution du fonctionnement du boulevard A Sautel, cela relève des options d'aménagement du futur projet sur les emprises publiques du boulevard pour lesquels une concertation est en cours	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 67	Registre dématérialisé	Sylvie CADOR	Bonjour, je suis arrivée à LR en octobre dernier. J'ai acheté une maison près du canal de Rompsay et suis ravie de tous les travaux en cours et à venir dans mon périmètre : nombre d'immeubles en cours ou perspective. Ce bétonnage massif m'inquiète d'autant que les immeubles prévus sur les berges sont autorisés en R+4 !!! Que va-t-il rester de l'environnement vert et villageois du secteur qui va se défigurant à grands pas sans compter les nuisances pour les riverains comme moi pendant des années. Je quitte la région parisienne pour de la tranquillité et me retrouve enclavée avec des nuisances (bruits, poussières permanentes) et un risque de vis à vis plongeant sur la maison et une perte de luminosité si je suis encouragée des 4 côtés par les immeubles. Quelle déception !!! alors que j'adore cette ville, la vante et me réjouissais d'y vivre. Merci de concerter les riverains pour les travaux à venir SVP pour limiter les impacts négatifs. On ne peut pas valoriser la qualité de vie d'une ville et construire à tout va. Cordialement. PS j'habite rue Audran à St Eloy	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 71	Registre dématérialisé	Alain VIGER	Monsieur le COMMISSAIRE ENQUETEUR objet : P.L.U.I J'ai consulté le PLUi sur Internet pour le quartier où je réside : VILLE EN BOIS et LES MINIMES Je désapprouve totalement les dispositions contenues dans ce document et vous livre mes remarques : – Tout d'abord , une remarque "philosophique" : la catégorie Espaces verts-Parcs n'existent pas. Il est fondu dans la catégorie N . Ce type d'espace urbain a donc peu d'importance pour les rédacteurs et législateurs. – Dans le quartier il n'y a que le PARC des PERES aux MINIMES tout le reste est concédé au béton – Le parc des Minimes est inscrit en zonage naturel mérité et classé en UP. Pourquoi pas en N – le camping du soleil, camping social et poumon vert du quartier, est livré pour moitié aux promoteurs en le classant en UU6 (il voulait probablement dire 6 étages) – la Densification est le comblement des dents creuses, je le comprends. Dans notre quartier ce n'est plus de la densification mais de la massification et entassement. L'être humain a besoin d'un peu d'espace et ne veut pas être confiné entre deux lignes de béton. Le PLUi a inscrit sur des parcelles des zones UU5 (comme près du lycée hotelier). Des résidences de 5 étages sont construites à côté de pavillons et privent ces derniers de lumière et d'horizons. – Les promoteurs rasent des pavillons (voir rue de la sauvagère) pour construire des résidences. Ce n'est pas des dents creuses , c'est seulement une question de profits – Il nous est révélé que la densification prévue dans le quartier est de l'ordre de 1 900 logements par an (les chiffres varient d'un chapitre à l'autre) – J'ai , bien entendu, lu dans ce document la volonté de la CDA de garder la verdure et la nature. Pour ce faire, il est prévu de construire à tout va – Le mètre carré dans le quartier se négocie à 6 000 euros le mètre carré. Un appartement à 3 500/4000 euros le M2. La densification proposée dans mon quartier profite essentiellement à BOUYGES et VINCI qui vendent aux retraités ou aux investisseurs. D'ailleurs beaucoup de logements sont inhabités une grande partie de l'année. Vous l'aurez compris, ce PLUi ne me convient pas	Les ajustements de zonage sont nécessaires sur le secteur de Bout Blanc pour prendre en compte le risque submersion ainsi que sur le secteur du camping des Minimes, pour acter la suppression de l'OAP.	Le bout blanc (station météo) est zoné en N au lieu du UP, et le camping des minimes demeure en zone UC au lieu de la zone UU6(+) de l'OAP correspondante qui est supprimée.
E 75	Registre dématérialisé	Anonyme	La Rochelle qui se dit ville verte, je suis surprise des constructions qui se font actuellement, bd de Cognehors, à la tour carrée à chef de baie, aucun espace vert on reconstruit des zones en béton , tout ce que l'on ne veut plus , et je ne parle pas du bd André Sautel ou les balcons sont situés au dessus de la route , la rentabilité est une chose mais je pense qu'il faut revenir à des fondamentaux qui sont un environnement tranquille et agréable ce qui n'est pas le cas dans les projets qui se montent actuellement a La Rochelle. Je pense que la priorité de la municipalité n'est pas de rendre agréable la vie des citoyens mais de faire rentrer de l'argent dans les caisses de la mairie..... Dommages La Rochelle est une très belle ville mais elle va perdre de son charme , trop de monde , trop de constructions, pas assez d'espaces verts.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 86	Registre dématérialisé	Martine CAVAILLE	Au moment de l'acquisition de mon appartement au 166 bd Joffre 17 000 la Rochelle j'avais entendu parler d'un nouveau parvis de la gare qui embellirait le quartier lui donnant davantage d'attrait ... Ayant entendu que la population s'était mobilisée pour empêcher le passage des bus au milieu du parc, j'ai voulu avoir confirmation de cela et m'informer de la réalité du projet en allant dans les locaux de la CDA. Sur le moment j'ai été rassurée lorsqu'on m'a montré un plan du parc en me disant que les seules constructions prévues s'étaient à l'Ouest de la gare sur l'espace appartenant à la SNCF et à RFF ainsi qu'à l'Est de la gare. Je n'imaginais pas à quel point ces projets allaient bouleverser la vie du quartier et la mienne. Et nous voilà aujourd'hui avec un projet qui va changer à la vie de mon quartier et mes voisins présentée au comité de quartier St nicolas- gare- gabut. C'est dans la foulée que j'ai assisté à l'assemblée générale du comité de quartier le 3 mars dernier. C'est là que j'ai pris connaissance, comme d'autres anciens habitants, des projets immobiliers qui menaçaient lourdement le parc Alsace-gare et l'environnement du quartier s'agissant de projets de constructions de très grande hauteur . J'ai aussi compris les problèmes de circulation qui allaient impacter la rue de Colmar et l'avenue de Mulhouse si l'on supprimait toute circulation vers le pont de Tasdon.. Par la suite c'est allant à la rencontre des gens de ma résidence et du quartier que j'ai constaté que nombreux ignoraient que leur quartier faisait partie d'un secteur UU8+ créé dans le PLUi. Il ne savaient pas non plus que leur parc était désormais rattaché à ce nouveau zonage qui allait autoriser des immeubles de 10 étages de plus de 35 m de hauteur ! Ils ont entendu parler de ce zonage lorsque j'en parlais à tous ceux que je rencontrais dans le quartier. Je n'ai pas perdu tous contact non plus que le projet immobilier sur le boulevard Joffre se ferait pas arasement de celui-ci entraînant l'effondrement d'un partie de leur parc .... Ils ne savaient pas que leur parc avait sorti de son périmètre antérieur qui le rattachait à l'avenue du général de gaulle et à l'avenue de Mulhouse ....Comment pouvaient-ils comprendre ce qu'il y avait derrière un jargon aussi abscons dans un document de 5000 pages ? Pour conclure, je considère pour ma part que le parc Alsace -G are est un attribut du patrimoine de la gare édifice inscrit aux monuments historiques et qu'il doit être sanctuarisé. Pourvoir vert du quartier il doit retrouver le classement qui était le sien dans POS du temps de Michel Crépeau : espace vert à conserver où à créer EBCC de sorte qu'aucune construction ou aménagement ne supprime les arbres dont certains sont des spécimens de grande qualité (noyers magnolias) ou n'autorise le passage de bus sous forme de navette. Je suis donc opposée au projet de construction d'immeubles sur le boulevard joffre qui serait réalisée en limite parcellaire, sans bande de retrait du parc Alsace-Gare ce qui impliquerait l'abattage d'arbres remarquables dont certains sont centenaires. Si je peux comprendre certains aspects du projet relatifs à la nécessité de logements sur les espaces Encan et à l'Est de la gare, le zonage de UU8+ doit être revu à la baisse pour ne pas dépasser les gabarits évoqués dans la lettre du maire adressée à l'association du patrimoine rochelais en date du 7 novembre 2018. En effet, La bétonnisation excessive dans l'objectif "d'augmenter significativement la population " est gravement préjudiciable à la régulation thermique en période de surchauffe climatique. Elle majore les risques d'inondation en empêchant l'absorption des eaux par le sol et elle augmente la charge d'évacuation des personnes et des biens en cas de submersion. Ce projet aurait du faire l'objet de débats et de concertations approfondis au niveau du quartier tout au long de l'élaboration du PLUi. Il est évident aujourd'hui que la concertation de 2017 dont les habitants du quartier se souviennent a essentiellement porté sur la dimension esthétique du projet et les circulations et non sur l'ensemble des aspect relatifs (circulation, espaces verts) concernant la vie des gens du quartier de la gare.	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
R3	Registre papier (La Rochelle)	Sophie PINCHON Murielle FAVRE	J'habite au 6 rue Jacques Antoine, quartier de Bel Air. Dans le cadre du PLUi, la zone d'espace vert (parc Jacques Antoine) est remmomée en zone constructible pour accueillir de l'habitat vertical. Ce quartier populaire (succession de barres d'immeubles) est aujourd'hui un quartier dont d'espaces verts indispensables pour le bien être et la santé mentale de ses habitants. Ces espaces de verdure abritent une ferme aviaire qu'il est nécessaire de préserver (oiseaux type tourterelles, pies, mésanges, rouge-gorges et des geais...) Des écureuils, des hérissons peuplent également ces zones de verdures... Dans ce type de quartier où l'habitation est condensée (immeubles à parfois 12 étages) il est inconcevable de supprimer ces espaces arborés et riches d'une faune locales indispensable à la santé des habitants. A l'heure où le cadre de vie des habitants est une priorité pour favoriser un habitat urbain sain, respectueux de l'environnement, et tourner vers le futur, nous demandons à ce que ces espaces soient conservés.	L'ensemble des espaces verts de ce quartier seront préservés et ne sont pas destinés à être constructibles. Il s'agit d'un espace tampon fonctionnel d'angle entre les rues Jacques Antoine et Pierre de Coubertin même si d'ore identifié	Une protection EVP est délimitée sur la partie boisée de la parcelle CE 450
R4	Registre papier (La Rochelle)	Simone KIRK	Rochelaise d'origine j'ai vu notre ville évoluer et se transformer au fil des années. A 58 ans j'observe depuis 5 ans une accélération des constructions de tous ordres, la spéculation immobilière fait rage , le prix au m² et des loyers augmentent, il y a de plus en plus de voitures, à l'heure du tout numérique, climat et du projet "0 carbone" de la ville, toute nouvelle construction, chantier est une aberration. Il faut arrêter ça COMPLETEMENT. Et au lieu de supprimer arbres et espaces verts il faut VEGETALISER ET PRESERVER L'EXISTANT	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R5	Registre papier (La Rochelle)	Xavier MILHET	quartier Saint Eloi, demande d'arrêter les construction d'immeubles dans ce quartier résidentiel	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R6	Registre papier (La Rochelle)	Patrick MOURICHOU	Habitant l'immeuble HLM 51 Jules Dalou j'ai demandé avec une pétition des 10 locataires l'isolation extérieure. Celle-ci a été refusée sous prétexte que ces logements sont les plus performants.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R7	Registre papier (La Rochelle)	Evelyne LE ROMA	Habitante de la résidence Alsace, quartier de la gare, j'ai choisi ce lieu d'habitation en fonction de l'extérieur du Parc poumon du quartier. J'apprends que le projet du PLUi prévoit de supprimer des arbres, de construire du UU+8. Je demande que le parc retrouve son classement protecteur en espace boisé à créer ou à conserver. nous savons tous que le béton n'est pas en faveur d'une bonne absorption des eaux en zone submersible. En période de déréglement climatique comment un tel projet peut-il encore exister? Sauvons notre poumon, sauvons nos poumons. Je m'oppose à la démolition par arasement du bd Joffre pour y construire un immeuble en lisière du parc Alsace gare car outre la disparition d'une partie du parc il y a un risque majeur de submersionde la gare et de son quartier.	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
R8	Registre papier (La Rochelle)	Martine CAVAILLE	Mmebre du comité de quartier de la gare, j'ai insisté pour que les gens soient qu'ils pouvaient faire leurs observations directement sur le registre? Celui-ci n'a pas été proposé le 19 juin dernier. De plus, à ce jour le commissaire enquêteur n'est toujours pas destinataire des courriers addressés à l'adresse de la CDA mentionnée sur le site de l'Agglo...	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
5	Registre papier (Lagord)	M. ROBERT	Demande le déclassement de sa parcelle 542-541 actuellement en EBC pour pouvoir réaliser un aménagement de jardin (garage ouverture auto et cuisine d'été) a reçu un avis très favorable de M. Lionel MOTTIN ABF.	Les propositions d'ajustement de la trame EBC ne mettent pas en péril des boisements. Ces dernières ont été présentées et validées par la CDNPS le 10 octobre 2019.	La délimitation de la trame EBC de la parcelle CE 541 et 542 est reprise suivant la proposition du demandeur.
7	Registre papier (Puilboreau)	M. LAMBERT	possède un appartement au carré des sens qui donne sur le camping des minimes concerné par une OAP LR 05 et conteste cette OAP et souhaite conserver la zone verte	Suivant les nombreuses contestations exprimées par les riverains du camping, il a été acté de maintenir le camping.	L'OAP et le zonage UU6(+) sont supprimés. La zone UC est maintenu sur l'ensemble de l'unité foncière du camping
E 98	Registre démat	Michel SIMEON	J'ai examiné les propositions de zonage pour mon quartier et constaté que les parcelles bordant le Bd Joffre à partir du N° 11 en allant vers la gare seraient en zone UU5+. Les propriétaires des maisons aux N° 11, 13, 15 et 17 ont déjà été contactés dans le passé par des promoteurs souaitant les acquérir (de même que la maison du N° 9, maintenant protégée car en UM1), et ce découpage peut sembler avoir été téléguidé par un promoteurs. Il suffit de regarder un plan des parcelles pour se rendre compte que ces quatre maisons font partie du même ensemble que les maisons de la zone UM1. Il semble également évident qu'il ne saurait être question d'adosser un ensemble R + 5 à la maison protégée du N° 9. Je demande donc expressément le reclassement de ces quatre parcelles dans la zone UM1. Plus globalement, beaucoup de riverains pensent que le zonage UU5+ ne devrait pas s'appliquer à la partie du Bd Joffre qui borde le jardin de la Porte Royale, la limite étant donc la ligne de chemin de fer.	La capacité à densifier les axes structurants permet de répondre aux enjeux de production de logements. Une nouvelle écriture permettant de gérer la transition en volume entre les zones UU+ et le reste des zones U est proposée. Ainsi l'effet d'adossement d'une construction à R+5 à la maison du N°9 classée en UM1 n'est pas envisageable.	pas de modification
E 100 E191	Registre démat	Asso Village de La Genette (CLUZEAU)	Bonjour M. le Commissaire Enquêteur, _ _ _ J'ai eu le plaisir de vous rencontrer ce samedi matin 6 juillet dans les locaux de la Mairie de La Rochelle; Je vous avais fait part de mon intention de déposer une observation , la voici ! _ _ _ Nous (les membres de l'association Village de LA GENETTE) nous demandons le classement en Espace Boisé Protégé (EBP) , de la "frange verte" , située dans le quartier de LA GENETTE, qui longe le parc CHARRUYER (voir 2ème fichier). _ _ _ Ce classement vise aussi à freiner la densification dans notre quartier. Notamment, dans la rue Théophraste Renaudot qui comporte déjà 6 immeubles collectifs, nous voulons par ce classement éviter que le projet immobilier projeté au numéro 20 devienne impossible à réaliser. _ _ _ Nous vous demandons de bien vouloir accorder une forte pondération à mon observation . En effet , 77 habitants du quartier soutiennent notre action globale, ont signé notre pétition (voir 3ème fichier) contre le projet du numéro 20. _ _ _ bien cordialement Bernard CLUZEAU vice -président de l'association Village de LA GENETTE 06 98 88 71 62 bclu@live.fr	La parcelle du 20 rue T Renaudot est classée en UM1 et n'autorisera qu'un projet dont la hauteur et la densité construite sera en cohérence avec les bâtiments voisins. Le règlement limite à RDC les constructions au-delà d'une bande de 20 mesurée à partir de l'alignement.	pas de modification
E 104	Registre démat	Philippe CORBEL (Groupe La Poste)	Je vous prie de trouver ci-joint la lettre remise en mains propres le 6 juillet lors de la permanence du commissaire enquêteur du 6 juillet dernier, demandant des modifications de l'OAP_LR_08 et du règlement du PLUi	Le pétitionnaire a identifié un certain nombre de demandes d'ajustements qui peuvent être reprises dans l'OAP. Cela permet une meilleure interprétation de son écriture.	L'OAP est modifiée sur les points suivants : le référencement du modèle « façade en retrait » le long du boulevard Joffre ; une précision d'écriture concernant le chemin piéton afin qu'il soit clairement assimilable à une voie ou emprise publique, un assouplissement dans l'exigence du respect de la norme de la pleine terre qui doit pouvoir s'apprécier à l'échelle du projet et non pas exclusivement pour le coeur d'îlot, un ajustement dans le potentiel de production de logements. Un objectif de 130 logements est visé. Enfin la suppression de l'exigence de phasage pour cette opération.
C2 C3	Courrier x 117	Riverains quartier Alsace gare	demandent le classement du parc Alsace-Gare en EBC demandent le renoncement au projet de construction d'immeubles sur l'avenue Joffre en limite du parc Alsace-Gare	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 116	Registre démat	Anonyme	Stationnement des véhicules : même si on cherche à se déplacer au maximum sans la voiture grâce à la marche, le vélo et les transports en commun, il y a des situations ou la voiture est indispensable (emmener et aller chercher les enfants à leurs activités, faire les courses, ...). Il faut donc prévoir des parkings et en nombre supérieur à ce qui se fait actuellement et à ce qui est prévu. Car tous les appartements n'ont pas forcement un parking, parfois le parking est utilisé à stocker car les appartements sont petits, il y a parfois besoin de 2 voitures par appartement, il y a des visiteurs : entreprises, infirmières, famille, amis, ..., des personnes travaillant en centre ville viennent se garer dans notre quartier (Saint Eloi : rue debussy, rue berlioz, rue planquette) dans une zone gratuite et poursuivent leur chemin en trottinette. Tout cela génère des stationnements "sauvages", n'importe où (devant des entrées de garage, sur le trottoir empêchant le passage des piétons et encore plus des poussettes et des personnes en fauteuil . Et ces stationnements "sauvages" génère des tensions, de l'agressivité entre les personnes. Cela a déjà été maintes fois signalé à la Police Municipale et à des élus de la Ville de La Rochelle mais sans suite.	Cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 117 C1	Registre démat	Guillaume PROUX	Bonjour, Pourquoi, les terrains de tennis extérieurs (appartenant à la ville) en face du stade armand bouffenie à la rochelle ne sont ils pas répertoriés de la même manière que le stade ? En effet, les terrains de tennis sont répertoriés en zone constructible. Est il possible, maintenir les terrains de tennis en zone sportive ? Cordialement.	La pratique du tennis est maintenu sans pour autant justifier d'un choix de zonage spécifique. Ce sont principalement les grands equipements structurants qui sont classés en UE.	pas de modification
			Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Mes observations concernent la partie du PLUi portant sur le projet Gare et plus particulièrement sur les modifications du zonage et sur le déclassement du Parc Alsace-Gare rebaptisé Renée Vilain. 1- ce parc est actuellement fréquenté non seulement par les riverains des résidences environnantes mais aussi par les voyageurs en attente du départ ou de l'arrivée d'un train. Il constitue un poumon vert très apprécié et comporte des essences dignes d'être préservées. 2- Son déclassement partiel vers une catégorie moins protégée ne peut se comprendre que comme une mesure visant à faciliter l'insertion des constructions immobilières en bordure du Boulevard	Voir réponse apportée à la remarque E45. Concernant la problématique du risque, la réglementation du PPRL approuvée le 26 février 2019 et récemment modifiée, est une procédure	

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 118	Registre démat	Roger BALLAY	Jointe. Celles-ci, par leur caractère massif et leur grande hauteur, conduiront à une densification extravagante qui ne manquera pas d'avoir des conséquences extrêmement dommageables sur le plan de circulation du quartier et sur les possibilités de stationnement. 3- Si le PLUi devait rester en l'état, ces perspectives à contre-sens seraient d'autant plus incompréhensibles qu'elles interviendraient à un moment où de nombreuses villes s'engagent dans des politiques de revégétalisation sous l'accumulation de rapports scientifiques alarmants sur la perte de biodiversité et sur un dérèglement climatique en pleine accélération. 4- En résumé, je souhaite que le Parc de la Gare soit sanctuarisé dans ses limites actuelles et qu'il s'intègre dans un développement harmonieux du quartier. Je joins un document détaillé, fruit de la réflexion du Comité de quartier St Nicolas-Gare-Gabut qui fait état d'autres réserves liés notamment à la prévention des risques naturels. J'y souscris pleinement. Veuillez agréer Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de mes sentiments distingués.	sous maîtrise d'ouvrage Etat qui a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique en 2018. Il n'est pas du ressort de la procédure d'élaboration du PLUi que d'influer sur les contraintes réglementaires du PPRL qui s'imposeront, de fait, en tant que servitude, aux futures autorisations du droit des sols.	voir modification de la remarque E45
R 10	Registre papier CDA	Jacques REY	Observations relatives à la zone UJ : Abris de jardin : l'emprise au sol de 10m² s'apprécie par unité cultivée. Quelle est la définition d'unité cultivée? Dans l'hypothèse où l'unité cultivée comprend une serre individuelle la surface au sol de celle-ci peut-elle être appréciée hors abris? Est_il possible de construire un poulailler? Limite séparative : la distance de 5m par rapport à la limite séparative est-elle applicable uniquement à la propriété d'un tiers ou au domaine public? Arbres isolés protégés : quelle contrainte pour le propriétaire? Observation générale : ce qui se conçoit bien, s'exprime clairement et les mots pour le dire arrivent aisément (Nicolas Boileau) A-t-on déjà vu le plus compliqué des textes juridiques, scientifiques, philosophiques qui exigeraient l'utilisation des astérisques pour renvoyer le lecteur à un énorme document conservé dans une salle particulière pour exprimer une disposition de loi, ou la totalité de sa pensée ?	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
C95	Courrier	Village Beauregard	Requalifier en esprit village UV1 la zone qui s'étend du n°1 bd Sautel jusqu'à la limite des jardins familiaux actuellement classée en UU1 afin de garder l'âme familiale de ce patrimoine	La zone UU1 proposée assure des transitions de forme urbaine avec les tissus de faubourg référencés dans la ZPPAUP (pointe ouest de l'entrée de Sautel). L'objectif est 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.	pas de modification
R9	Registre papier	Les amis de beaux et bons fruits et légumes	Tiennent à exprimer leur satisfaction de constater que le PLUi traduise la réalité déjà ancienne d'affectation des parcelles CT 611, 635, 633 à l'usage exclusif de jardin de production de légumes et de fruits destinés à la consommation familiale.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R10	Registre papier	Jacques REY	Constate que le PLUi place son jardin sous diverses mesures : le classement de 2 mûriers mais d'autres arbres plus rares auraient mérités le même classement / le classement de son jardin verger personnel en "espace vert protégé" / les parcelles CT611, 633, 635 affectées aux jardins familiaux ou partagés.	cette observation n'appele pas de réponse	pas de modification
R11	Registre papier	Mme SOURY	Demande des modifications des trajets de bus	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R12	registre papier	Daniel MONDON	Conteste le classement de la zone UU6+ près du camping du soleil. Demanent que la totalité de la zone actuellement occupée par le camping du soleil soit classée en zone UC essentiellement affectée au camping	Cette demande est légitime et permet de maintenir l'offre d'hébergement spécifique du camping.	Le zonage UC est maintenu sur l'unité foncière du camping.
E 135	Registre démat	Daniel BAUDIN	Madame, Messieurs le commissaire enquêteur sachant que vous n'aviez toujours pas été destinataire de nos courriers le 10 juillet, je vous prie de trouver ci-joint mes observations en tant Président du conseil syndical de la résidence Alsace . vous en souhaitant bonne réception, Daniel BAUDIN	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 136	Registre démat	Martine CAVAILLE	Madame, Messieurs le commissaire enquêteur, afin que vous disposiez de tous les points de vue concernant le projet de la gare, voici les observations faites par l'association de protection du patrimoine de la ROCHELLE l'APPR. vous en souhaitant bonne réception. Martine CAVAILLE vice-présidente du comité de quartier st nicolas-gare-gabut	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 139	Registre démat + courrier	Jean HESBERT	Madame et messieurs les commissaires enquêteurs ainsi que toutes les personnes intéressées par les observations sur le PLUi concernant le quartier de la gare, vous trouverez ci-joint en pièces jointes nos mémoires d'observations. Jean Hesbert	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 140	Registre démat	Pascal BRISSON	Bonjour Il me semble urgent d'apporter des modifications rue Alcide d'Orbigny afin d'enrayer l'augmentation excessive de la vitesse. Le flux de véhicules a diminué (bravo), notamment aux heures d'affluence, ce que de nombreux conducteurs exploitent avec des vitesses beaucoup trop élevées, certains doublent lorsqu'ils le peuvent. D'une part, le ralentisseur situé au niveau de l'entrée du collège Fromentin et de celle du Jardin des plantes est totalement inefficace pour faire ralentir les véhicules. D'autre part, la ligne droite de 100 M entre la rue de Cormoran et ce ralentisseur étant dépourvu de contraintes, de plus en plus de conducteurs roulent désormais à des vitesses ahurissantes : autos, fourgons, scooters et motos. "Certains tartinent sévèrement". D'autant que de très nombreuses personnes, notamment celles accompagnées d'enfants en bas âge et des collégiens, utilisent le passage situé au niveau du 11bis pour accéder au parc et aux écoles de la rue Massiou. Le trottoir est étroit et les véhicules sont en pleine accélération. Bonne journée. Cordialement.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E142	Registre démat + courrier	APCMV association	Bonjour, En pièce jointe le document que nous vous remettrons le 24 Juillet à 13h en Mairie d'Aytré. Respectueusement. Annie Gelot et Henri Dumas	Il n'appartient pas aux auteurs du PLUI d'apporter des réponses argumentées à l'expression des différentes idées de cette association qui développe un contre-projet spatialement étayé par des choix et des orientations d'aménagement totalement déconnectés des réalités institutionnelles sans démonstration financière ou technique.	pas de modification
E145	Registre démat	Pierre BERGES	Beaucoup de Rochelais sont préoccupés par le manque flagrant de cohérence entre les projets d'urbanisation du centre ville et (Sautel, Cognehors, Champ de Mars, Marius Lacroix, etc ...) et le manque d'anticipation des réponses relatives aux besoins de déplacement des nouveaux habitants. La cohérence urbanisme/transport est une nécessité absolue ; l'attractivité de La Rochelle nécessite de ne plus attendre et de prendre des décisions radicales , l'organisation actuelle des déplacements autour des voitures, des bus et des pistes cyclables est condamnée de facto à être rapidement sous-dimensionnée. Il convient donc : - d'interdire rapidement les voitures en centre ville (l'heure gratuite dans les parkings centraux est une hérésie et invite à utiliser la voiture en centre ville) ; sauf pour les résidents (un seul véhicule par adresse) ; limiter sur toute la ville la circulation partout à 30km/h - rendre toutes les voies de la ville accessibles à la circulation à vélo et de façon sécurisée (les modalités actuellement en vigueur pour aller à vélo de la porte Dauphine au Vieux port sont un contre exemple !) - construire des parkings relais conséquents à la périphérie de la ville ; - construire deux lignes de tram (nord/sud via Aytré, les Minimes, l'Université, Villeneuve, le futur hôpital, la gare, Sautel, Cognehors, la place de Verdun, Mireuil, Laleu, La Pallice, le pont de Ré) et (est/ouest via Nieul, Lagord, Piscine et correspondance Place de Verdun) - navettes bus gratuites et à grande fréquence pour assurer les liaisons entre la ceinture du tram et l'hyper centre (marché, Arsenal, Vieux Port, Mail, Port Neuf, Chef de Baie, etc..) Cette réflexion sur la cohérence Urbanisation/Transport peut être prolongée sur la thématique Urbanisation/offre scolaire : dans ce cadre, pourquoi avoir fermé la crèche et l'école maternelle du champ de mars alors même que de nouveaux habitants sont attendus dans le quartier (Cognehors et très bientôt près de 200 appartements sur l'ancien site EDF au 1, rue Marius Lacroix) ? Incompréhensible pour l'observateur extérieur moyen !	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E147 201	Registre démat	STEPHANE ZARATIEGUI	J'ai examiné les propositions de zonage pour mon quartier et constaté que les parcelles bordant le Bd Joffre à partir du N° 11 en allant vers la gare seraient en zone UU5+. Les propriétaires des maisons aux N° 11, 13, 15 et 17 ont déjà été contactés dans le passé par des promoteurs souaitant les acquérir (de même que la maison du N° 9, maintenant protégée car en UM1), et ce découpage peut sembler avoir été téléguidé par un promoteurs. Il suffit de regarder un plan des parcelles pour se rendre compte que ces quatre maisons font partie du même ensemble que les maisons de la zone UM1. Il semble également évident qu'il ne saurait être question d'adosser un ensemble R + 5 à la maison protégée du N° 9. Je demande donc expressément le reclassement de ces quatre parcelles dans la zone UM1. Plus globalement, beaucoup de riverains pensent que le zonage UU5+ ne devrait pas s'appliquer à la partie du Bd Joffre qui borde le jardin de la Porte Royale, la limite étant donc la ligne de chemin de fer.	voir réponse apportée à la remarque E98	pas de modification
E149	Registre démat	Anonyme	Non à la construction dans le parc de la Rochelle près de la gare	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
C 125	Courrier	Jean Claude GRASSIOT	Deamnde de contraindre les companies aériennes à respecter les règles et de modifier le tracé des couloirs en le reportant dans la mesure du possible compte tenu de l'orientation des pistes vers des zones à faible densité d'urbanisation	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 162	Registre démat	Violaine DEMAS	Bonjour, Je suis contre le PLUi concernant le quartier de la gare (zone LR07) et je demande le classement de la totalité du parc Alsace-gare en espace boisé à créer ou à conserver (EBCC) car le parc est très agréable et abrite des arbustes et des arbres magnifiques pour certains centenaires qu'il faut préserver dans leur intégralité. De plus c'est un lieu de promenade et de détente pour les habitants, les	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 163	Registre démat	Joël FOURNIER	Bonjour, Je suis contre la destruction d'une partie du parc Alsace de la Rochelle et la construction d'immeubles. Cordialement Joël Fournier	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 165	Registre démat	François MORVAN	Supprimer EVP sur parcelle AH n° 34	L'espace vert existant doit être protégé. Des possibilités de construction limitées sont possibles.	pas de modification
E 167	Registre démat	DIDIER FAUGEROUX	A l'attention des membres de la commission d'enquête, M. Le Pennuisic, Mme Bouyssou, M.et Mme Rogier, M.et Mme Faugeroux et Mme Péllaé, habitants du 31 au 41 rue des Sauniers à la Rochelle, nous nous opposons à la construction de bâtiments dans la zone UU4 d'une hauteur de 14 mètres qui auraient une vue directe et plongeante sur nos jardins et séjours, et une perte d'ensoleillement en hiver. Aussi, je compte sur votre compréhension pour faire le nécessaire en vue de modifier ce projet en conséquence.	Le secteur est sous le zonage spécifique UU4 qui correspond à un secteur à plan masse qui gère les volumétries de façon précise et cohérente au regard du voisinage.	pas de modification
E 169	registre démat	Anaïs MARCHAND	Après avoir pris connaissance du projet relatif au camping des Minimes (camping du Soleil), je souhaite souligner certains points : - Bon projet dans le sens où l'on conserve un équilibre logement-loisirs : le camping permet d'attirer certaines personnes avec des revenus plus faibles et cet emplacement est idéal à proximité du centre-ville. Il faut le conserver, d'autant qu'il s'agit du seul vrai poumon vert de la ville en bois. - Concernant les bâtiments prévus en construction, le nombre d'étages est inadapté à l'environnement la hauteur du bâti étant trop importante : 1) sur la ville en bois, nous trouvons uniquement des R+3 voire R+4 sur certains emplacements. Des R+5 et R+6 vont dénaturer le paysage et donner un sentiment d'étroitesse sur une si petite parcelle. Sur la zone concernée, seuls les R+3 sont adaptés, mais pas de niveaux supérieurs, il ne faut pas détruire une harmonie architecturale bien pensée depuis des décennies. 2) Il sera nécessaire de délimiter de façon plus nette la zone construite en aménageant une bordure végétalisée d'au moins 10m de large entre ces derniers et les bâtiments existants (Carré des Sens, Résidence Villa Océane) : intégration du nouveau bâti dans une zone végétale 3) Ces nouvelles constructions se positionneront sur un espace très visible du front de mer et du chenal historique de La Rochelle , 2 vues à préserver absolument . Que serait La Rochelle avec des immeubles hauts ? Une ville bétonnée à la mer comme bien d'autres sur le littoral .... Il faut respecter le politique urbaniste remarquable mis en place par Crépeau qui fait la renommée de cette ville. Il faut garder un ensemble harmonieux : lorsqu'on se ballade sur le mail/casino de l'autre côté, on ne doit pas voir dépasser une gros bâtiment qui serait trop grossier.	Suivant les nombreuses contestations exprimées par les riverains du camping, il a été acté de maintenir cet equipement et de ne pas rendre constructible sa partie sud.	L'OAP et le zonage UU6(+) sont supprimés. La zone UC est maintenu sur l'ensemble de l'unité foncière du camping.
E 174	mail	M et Mme CHATEAU	Bonjour Messieurs, Dans le cadre de l'enquete publique pour le PLUi, nous souhaitions évoquer un sujet d'actualité : les énergies renouvelables et plus particulièrement la pose de panneaux photovoltaïques, ce qui est dans l'ère du temps et d'une volonté très forte pour notre commune. Dans les secteurs sauvegardés de La Rochelle a t-on prévu des règles spéciales pour l'installation de ces matériels ? Autre question, dans les permis de construire qui sont délivrés actuellement, il y a obligation de garage ou place de stationnement, sauf que ceux-ci ne sont jamais utilisés à cette fonction, puisque les bateaux qui y donnent accès ne sont jamais réalisés, en effet comme il faut le demander à la voirie et que c'est payant... peut être faudrait-il plus de contrôle On manque de place dans les rues utilisons les garages qui ont été imposés lors desdits permis de construire. Et dernière chose, redonnons une image plus jolie de nos quartiers arrêtons les maisons cubes avec bardage en bois noir etc... Merci d'avoir prêté attention à nos questionnements, et interrogations. Philippe & Annick CHATEAU Habitants du quartier de Fétilly	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E180 + 231	registre démat	Saint Eloi Comité de Quartier	Remarques du Bureau du Comité du Quartier de Saint-Eloi suite à l'étude des documents du PLUi (Zonage, Règlement et préconisations OAP) 1. Observations sur les plans de zonage • La petite zone UU5+ à l'angle des rues Basse de Saint-Éloi et des Myosotis n'est pas cohérente dans un environnement pavillonnaire. Il faudrait la qualifier en zone UM1, qui rappelons-le, permet toutefois des immeubles R+2. • La zone UU5+ à l'angle de la rue de Dompierre et de la rue François Bureau est aberrante sur une si petite surface. Nous notons qu'il y a des immeubles existants le long de cette rue de Dompierre en R+4 et l'on ne voit pas l'intérêt de proposer des niveaux R+5 avec en arrière-plan, des zones "basses" UV1 et UM1. Nous demandons à reclasser cette zone en UM5. • Notons que les planches cadastrales ne sont pas à jour : exemple rue de Dompierre, parcelle 358, l'immeuble sis au n° 19 n'est pas indiqué. Le secteur plan masse le long du canal de Rompsay n'est pas à jour, il n'intègre ni le "non déplacement du passage à niveau" ni la zone de l'hôtel IBIS conservée en lieu et place. 2. Observations sur documents. • Le document OAP "Construire aujourd'hui" aborde l'ensoleillement et l'intimité à respecter vis-à-vis des logements avoisinants pour les constructions dites de second rang. Les autres modèles de constructions ne sont pas évoquées pour ce type de précautions à prendre. Nous demandons à ce qu'elles le soient. En effet dès lors qu'il y des habitats existants en fond de parcelle ou sur les côtés d'un projet, quel qu'il soit, celles-ci peuvent être impactées surtout si le projet est de plus grande hauteur. • De même dans le règlement pour les zones UU avec le type de construction dite en fond de parcelle il y a une indication sur les précautions à prendre avec les vues sur le voisinage. Cela devrait s'appliquer pour tout type de projet de construction avec des bâtiments voisins existants. Sont concernés les balcons et l'orientation des baies des futurs bâtiments. • Les hauteurs d'immeubles possibles dans la zone UU5+ peuvent être trop importantes pour les petites parcelles. Cela concerne des terrains avec des largeurs sur voie de 10 m et 15 m, or ces zones jouxtent souvent des pavillons ou des édifices de faible hauteur. Il sera difficile de protéger ces constructions existantes même en jouant sur les hauteurs d'immeubles différenciées.. Nous demandons de limiter le nombre de niveaux à un niveau maxi au-dessus des constructions voisines. • Pour les longues parcelles, le règlement doit prévoir des espaces de respiration afin d'éviter d'une part l'effet de couloir et d'autre part la surchauffe en été de l'espace urbain.	Les choix de zonage UU5(+) permettent de répondre aux enjeux de production de logements le long des axes structurants de la commune en particulier le long de la rue de Dompierre et de l'avenue Robinet. Les effets de transition en volume seront assurés par la proposition d'une hauteur relative pour la zone UU(+) et une regulation en contact avec d'autres zones de type U.	Modification du plan de zonage avec le choix de la zone UM1 pour l'angle des rue des Myosotis et rue Basse de Saint Eloi.
E 183	registre démat + courrier	Guy BESSON Comité de quartier espace gare	Réaction à la réponse de Monsieur Antoine GRAU à leurs lettres	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
C4	Courrier	M et Mme Burguet-Luraschi	Demandent d'envisager une autre entrée pour les élèves du collège Samuel de Missy car la construction d'un immeuble de 3 étages et 9 lots dont le parking va déboucher dans cette rue va entrainer des situations dangereuses.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
C5	Courrier	M MESBERT	Dénonce le manque de concertation, et critique le zonage du parc Alsace-Gare	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
C97	Courrier	M GAILLARD	Demande classement du parc Alsace Gare en EBC et s'oppose au UU 8+	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
C98	Courrier LR + Courrier CDA	Guy BESSON Comité de quartier espace gare	Demandent que l'arrêté modificatif n°1 du PLU de La Rochelle ne soit pas mené à sa fin tant que la municipalité n'aura pas démontré que par la modification de l'environnement en arrasant le bd Joffre, elle n'aggrave pas et ne réduit pas la vulnérabilité des biens et des activités exposés dans le quartier de la Gare face aux risques de submersion marine	voir réponse apportée à la remarque E 118	voir modification de la remarque E45
C7	Courrier	Pascal RENAUD-DESCHAMPS	Demande que son allée de tilleuls soit classée en EBC : parcelles DP485, 906 et 907	voir réponse apportée à la remarque R1	pas de modification
C8 à C100		Asso Beauregard Sautel Demain	Demandent que le PLUi revienne sur le statut envisagé d'UU5+ du bd Sautel qui longe lieu de résidence et limite les constructions des immeubles R+2 sur le bd Sautel et R+1 sans attique côté maison des riverains. Demandent que le plan de circulation du bd Sautel, extension de la nationale 11 et point d'entrée de La Rochelle soit revu pour éviter que les rues de notre quartier ne deviennent des axes de délestages des flux de circulation du bd Sautel ou se transforment en parking géant	Le projet urbain du Boulevard André Sautel fait l'objet d'une étude d'aménagement et de programmation globale, intégrant par exemple les enjeux commerciaux. Il fait actuellement l'objet d'une concertation avec une enquête en ligne. Les orientations se dessinent en partage avec les habitants et pourront entrainer en tant que de besoin des ajustements du PLUi par future modification. Pour ce qui concerne l'évolution du fonctionnement du boulevard A Sautel, cela relève des options d'aménagement du futur projet sur les emprises publiques du boulevard pour lesquels une concertation est en cours. Le projet de PLUi dessine un cadre global pour l'agglomération et évoluera régulièrement afin d'intégrer les évolutions qui seront le fruit des échanges avec la population, les usagers, etc. Il ne peut pour le moment définir des éléments qui n'ont pas encore été arrêtés.	Le zonage UU5(+) concernant l'axe sautel est modifié. Le tissu des maisons individuelles rue Moulin de la Mozay est intégré en UL2 et l'angle de la rue des Myosotis est intégré en UM1. Dans la zone UU(+), la gestion des hauteurs admissible en interface d'autres zones de type U ou en lien avec des secteurs patrimoniaux ou en lien avec le gabarit de la voie est introduite.
R 13	Registre papier	P. Verriere	Privilégier la qualité à la quantité / Trop de touristes /	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 186	Registre dématérialisé	Brigitte LABAT	Madame, Monsieur, Je demande le classement de la totalité du parc Alsace en espace boisé, c'est le seul espace boisé du port, le poumon vert du port il doit être sanctuarisé. C'est un lieu de repos pour nos anciens dont certains l'ont connu tout jeune, les écoles mènent les enfants pour des piqueniques, les touristes le connaissent bien ils y attendent souvent leurs trains, certains font de la gymnastique, d'autres du talchi, enfin les français dans leur ensemble on fait savoir qu'ils ne voulaient plus de bétonnage systématique. de plus ce quartier est situé en zone submersible. Je m'oppose à tous les projets de construction sur l'avenue Joffre et la 123°car cela entraine la démolition des noyers et magnolias entre autre, et cela va nuire à la faune qui est présente dans le parc , les écureuils, les hérissons etc. Je demande le maintien de la circulation Bd Joffre car + de 12000 voitures passent chaque jour et il y a déjà de gros problèmes de circulation et de stationnement, qui créent des embouteillages de plusieurs heures la journée et de plus je ne peux pas accéder au parking dont pourtant je suis cliente en raison des touristes et des embouteillages. Nous sommes en zone inondable et donc les constructions doivent commencer à 5 m au dessus du sol, la moindre résidence atteindra les 20 m de haut. Je demande le zonage UU8+ soit revu à la baisse comme dans les autres quartiers de La Rochelle, Il y a la pollution phonique associé aux embouteillages, festivals et autres. Ce parc est connu jusqu'à Washington, Pékin, Brussels, New York, Berlin et Quichinau Merci de bien vouloir prendre en compte mes remarques. Cordialement Brigitte labat	voir réponse apportée à la remarque E 118	voir modification de la remarque E45
E 187	Registre dématérialisé	Sylvia VERMARE	Les objectifs du projet de PLUI sont rapportés dans de nombreux documents en ligne et peuvent être bien compris. Les projets concrets de modifications d'urbanisme pour la réalisation de ces objectifs me semblent moins transparents (absence de cartographies précises). Les constructions d'immeubles en ville de La Rochelle permettent-elles réellement de loger des familles (jeunes) compte-tenu du prix du m2 neuf ? dans des conditions de développement urbain durable (la densification du logement induit la multiplication du nombre de véhicules circulant dans la ville) ? Pour ma part, je souhaite conserver ma maison dans un environnement urbain acceptable. Je l'ai acquise en 2011 et depuis je travaille pour sa rénovation. Chaque modification fait l'objet d'une déclaration en mairie (secteur classé : chapelle Sainte Anne à proximité). Je souhaiterais donc que les projets de nouvelle construction éventuelle soient en harmonie avec les règles de ce secteur et préservent un habitat de qualité. Je propose que mon lot soit inclus dans le périmètre sauvegardé en UV1, en cohérence avec le site classé, au sein du quartier des Castors.	voir réponse apportée à la remarque C 95	pas de modification
E 188	Registre dématérialisé	Anonyme	les documents sont trop longs à lire, il aurait été judicieux de créer un moteur de recherche afin de pouvoir aller à l'essentiel pour ce qui nous intéresse, le quartier de la ville où nous habitons par exemple. j'habite le quartier du canal de Rompsay, impossible de trouver le projet d'urbanisation de ce quartier ainsi que de celui de l'îlôt Joffre. Est-ce que tout sera fait pour déminuer les nuisances de la route et de la piste pour cyclistes devenue dangereuse pour les piétons (nuisances des sonnettes et des trotinettes électriques) de cette avenue de périgny le long du canal de Rompsay ? Il y a également trop de construction de bâtiments et trop collés les uns aux autres, à l'heure de chasse aux ilôts de chaleur, il faudrait créer plus d'espaces verts entre eux.	La voie cyclable située sur l'Avenue de Périgny constitue une portion de la Vélodysée (circuit cyclable Bretagne - Côte basque). La gestion de cet ensemble cyclable est mixte entre la commune et le Département. L'ensemble du quartier Joffre-Rompsay devrait subir d'ici les prochaines années d'importants aménagements du fait d'une nouvelle définition donnée à ce secteur qui devra notamment abriter le futur conservatoire de musique et un secteur résidentiel en cours de mutation. Ainsi, la cohabitation vélo-piéton à l'oeuvre sur cette voirie devrait s'en trouver améliorée.	pas de modification
E 191	Registre dématérialisé	Bernard CLUZEAU	Bonjour _ _ _ Dans le projet de PLUi , le quartier de LA GENETTE est réparti sur 3 zones: UM1 , UU2 et UQ _ _ _ Afin que l'ambiance de village de ce quartier ne soit pas dénaturée par les nouvelles constructions d'immeubles collectifs qui fleurissent çà et là (bien souvent après démolition de vieilles maisons) je demande que la zone UM1 de ce quartier soit reclassée en PSMV ! _ _ _ Ainsi les promoteurs avides de profit ne feront plus n'importe quoi dans ce quartier qui dégage un certain charme rural !_ _ _ Dans 50 ans, que sera devenu ce quartier si l'on laisse faire ? Quel héritage, en terme de cadre de vie, laisserons- nous aux générations futures ? _ _ _ cordialement CLUZEAU	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E194	Registre dématérialisé	Jean-Yves PRADO	Maintien de la qualité du ciel nocturne depuis le cirque gallo-romain Le cirque gallo-romain situé à proximité de mer derrière la maison du Département de la Charente Maritime (Lat 46.136230 N, Long 1.151671 O) jouit encore d'une qualité de ciel nocturne	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 195 C101 E290	Registre dématérialisé	Jean-Philippe FAURIE	Etude et analyse de la composition du Parc dénommé « Alsace Gare » visant à démontrer sa valeur structurelle, paysagère, esthétique, et environnementale	voir réponse apportée à la remarque E 118	voir modification de la remarque E45
E 196	Registre dématérialisé	JACQUES FERRIER	Que dire de la construction anarchique de bâtiments de 11m de haut (voire plus) dans des quartiers pavillonnaires au nom de la densification et de l'amélioration de la qualité de la vie...Quand le béton remplace les jardins, quand l'horizon se bouche face à ces constructions, que la luminosité décroit, doit on parler d'harmonisation du paysage et de meilleure qualité de vie ? De bonnes opérations pour les promoteurs immobiliers...	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 199	registre dématérialisé	anonyme	Nous sommes des riverains du quartier de Villeneuve les salines et du Petit Marseille. Nous sommes opposés à une trop forte densification de l'actuel parc des expositions. Nous avons constaté qu'il est en UU8 qui est la zone la plus permissive! Nous ne voulons pas d'une nouvelle zone d'habitation sous forme de tours et des barres. Le terrain appartient à la ville et il ne faut pas le livrer aux promoteurs! Nous demandons que la zone du parc expo soit reclassée pour garantir l'accueil de l'hôpital. Nous avons lu dans la presse et dans le PADD que l'hôpital est bien prévu sur ce site. Pourquoi le laisser dans une zone qui admet des logements en forte densité??? La ville nous cache quelque chose??? Il faut donc que la zone soit classée en UE pour les équipements.	Le projet d'hôpital est clairement affiché dans l'orientation n°3 du PADD concernant la structuration des grands équipements adaptée au territoire. La zone UU8(+) est le plus large pour permettre la faisabilité du projet et ne préjuge nullement la réalisation de logements.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 201	registre dématérialisé	Pascale Mahé COMITE DE DEFENSE DU QUARTIER PORTE ROYALE ROMPSAY	Notre association CODEPORO (COMITE DE DEFENSE DU QUARTIER PORTE ROYALE ROMPSAY) dont je suis le président a tenu son Assemblée Générale annuelle le 26 juin dernier, et nos discussions ont porté essentiellement sur le futur PLUi et le processus de la consultation publique en cours. Nous avons examiné les propositions de zonage pour notre quartier et constaté que la partie de la ville qui nous intéresse se trouve maintenant répartie dans trois zones différentes, à savoir UM1, UU4 et UU5+. La principale préoccupation des riverains à ce stade concerne les hauteurs maximales de construction autorisées dans chaque zone. En ce qui concerne les limites de la zone UU5+ pour notre quartier nous avons constaté que les parcelles bordant le Boulevard Joffre à partir du N° 11 en allant vers la gare seraient en zone UU5+. Les propriétaires des maisons aux N° 11, 13, 15 et 17 ont déjà été contactés par le passé par des promoteurs souhaitant les acquérir (de même que la maison du N° 9, dite « la maison verte »,classée d'intérêt architectural), et ce découpage peut sembler être fait pour répondre aux souhaits de ces promoteurs... Il suffit de regarder un plan des parcelles pour se rendre compte que ces quatre maisons font partie du même ensemble que les maisons de la zone UM1. Il nous semble également acquis qu'il ne saurait être question d'adosser un ensemble R + 5 à la maison protégée du N° 9. ? Nous demandons donc expressément le reclassement de ces quatre parcelles en zone UM1. (* cf plan n°2 joint) ? Plus globalement, nous pensons que le zonage UU5+ ne devrait pas s'appliquer à la partie du Bd Joffre qui borde le Parc de la Porte Royale, la limite idéale étant donc , pour l'ensemble des riverains de notre association, la ligne de chemin de fer. (** cf plan n°2 joint)	voir réponse apportée à la remarque E 98	pas de modification
E 204	registre dématérialisé	Claude/Isabelle BOURMAUD/DOIDY	Dans le cadre de l'enquête publique sur la restructuration urbaine du quartier St Eloi-Canal, et après avoir consulté vos projets, qui nous semblent démesurés (en hauteur et concentration), nous constatons que le passage du 27 et 29 rue des Sauniers apparait toujours (risquant d'entrainer une dégradation de qualité de vie), malgré le courrier ci-joint, avec suppression de 2 garages au fond de l'impasse (qui n'arrangera pas le stationnement déjà très compliqué de la rue). Dans ce cas, pourquoi avoir autorisé au 14 bis rue des Sauniers "Copropriété des Sauniers", la fermeture par un portail pour éviter le passage piétonnier de la rue des Sauniers au boulevard Joffre, qui nous parait avoir la même fonction que le projet de passage de notre l'impasse.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 206	registre dématérialisé	Bernard CLUZEAU	Bonjour _ _ _ je demande _ _ _ A) que, sur le parking de l'Esplanade, la partie de parking qui était jusqu'en 2015 affectée au camping-cars , soit réaffectée - pendant les mois de juillet et aout - au stationnement des camping-cars de moins de 3,5 Tonnes, pour des séjours de 2 jours au maximum ! De plus il convient de mettre en pace sur ce parking des services payants (un robinet d'eau propre) et gratuits (les vidanges) _ _ _ B) le rétablissement du stationnement des camping-cars sur le forum des pertuis (là oú un bateau peut séjourner et polluer , un camping-car doit pouvoir séjourner et polluer !) _ _ _ NB: si on applique la politique de stationnement des véhicules automobiles aux bateaux , alors je propose que l'on interdise l'amarrage dans le port des Minimes des monocoques de plus de 10 mètres et des catamarans , ceci afin de réserver les anneaux aux monocoques de moins de 10 mètres! _ _ _ C) Depuis que le stationnement des camping-cars a été supprimé au profit des autos, les conséquences sont les suivantes: 1) on encourage ainsi les banlieusards à venir en voiture jusqu'au parking des Esplanades plutôt que de prendre le bus , _ _ _ 2) le bouche à oreille au sein de la communauté des camping-caristes fonctionnent très bien, si bien que les camping-caristes découragent leurs congénères de venir à La Rochelle (qui ne profite plus de ce pouvoir d'achat) et plus largement dans les communes du littoral maritime! ; Nous (les camping-cariste) nous préférons aller dépenser notre argent en Espagne ou au Portugal, car ces pays accueillent bras grand-ouverts les camping-cars! _ _ _ cordialement	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 197+ 216 + 225	registre dématérialisé + mail + courrier	Eric Jouanneau	PLUi / Commune de La Rochelle / Zones UU5+ et UV1 / Quartier de Minimes Bonjour, Veuillez trouver, ci-joint, copie du dossier déposé ce jour dans le registre dématérialisé, et adressé au Président de la Commission d'Enquête, Monsieur Bernard Alexandre.	Le secteur du parking du lycée est soumis à une OAP qui prend en compte les effets de transition avec l'ancien tissu du village des Minimes. Il est imposé sur la frange ouest des volumétries construites à R+1 et prévu des perméabilités en liaison douce largement dimensionnées. Si un projet était développé sur ce secteur, une concertation serait mise en place, comme pour tout autre projet mené sur le territoire communal.	pas de modification
E 221	registre dématérialisé	Muriel Coquin	Bonjour, Premièrement, je voulais vous notifier qu'il n'y avait AUCCUNE PERMANENCE sur la mairie de Laleu. Au vue des changements dans le PLUi dans ce quartier (ainsi que celui de son voisin, La Pallice)., Je trouve cela plus qu'ettonant... Si vous regardez mon adresse, vous ne serez pas étonn?s, de mon mécontentement (et je pèse mes mots) quant aux permis de construire délivrés par vos soins. Pour rappel, ce sont 3 barres d'immeubles de 50 logements en moyenne, avec balcons vu sur nos jardins a mes voisins et moi,qui sont actuellement en cours de réalisation.. . Je vous laisse imaginer, en plus des nuisances sonores, rues barrées.. (en plein été, alors que l'on ouvre les fenêtres pour dormir: les coups de pelle et autres, dès 7h du matin..)le bonheur d'avoir acheté une maison à un prix conséquent dans une zone tranquille pavillonnaire et de se retrouver dans un quartier type Mireuil (dans lequel, vous avez bien rasé des immeubles!!!) avec une densité de population pour lesquelles les rues ne sont pas adaptées.. Je me pose des questions. Cette , il y a de la demande, La Rochelle est une ville attractive. Mais avant d'attirer les retraités de France et de Navarre, ne faut il pas faire attention à ses habitants en priorité. Augmenter a ce point la densité de population, ne favorise pas le bien vivre en ville(on a vu ce qu'on donné les quartiers péri urbains construits dans les années 70). Mais vous savez cela, bien sûr. Donc, pourquoi de telles constructions?? Vous auriez pu délimiter une hauteur plus raisonnables, et un nombre de logements plus faibles au vu des constructions déjà existantes. Pour résumer, je n'ai ABSOLUMENT pas le sentiment qu'il existe un quelquonque plan d'urbanisation avec des règles cohérentes dans notre ville de La Rochelle. Et je ne pense pas être la seule, bien entendu dans ce cas..je ne manquerai pas de reflechir à 2 fois en mettant mon bulletin dans l'urne aux prochaines élections malheureusement, d'ici la, vous aurez fait beaucoup de mal à cette ville..	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 229	registre dématérialisé	Centre social St Eloi	Le constat : - Pas de lieu de vie central sur Le quartier Saint Eloi-Beauregard-Lafond (pas de place, pas mairie annexe, pas de lieu de services, des commerces le long du bd Sautel qui coupe le territoire en deux parties bien distinctes, - Urbanisation importante (immeubles dans un territoire principalement pavillonnaire) - Réaménagement des circulations : Boulevard Sautel - Le centre social Saint Eloi Beauregard a un grand territoire divisé par la frontière routière Sautel ; - La rue basse de St Eloi est étroite, (circulation très difficile autant pour les voitures, vélos et pour les piétons (trottoirs étroits). - Difficile rejoindre le centre social depuis l'arrêt de bus boulevard Sautel (passage privatisé). -Les constructions d'immeubles ont créé des besoins en stationnement. Les usagers du centre social ne peuvent plus se garer. Le centre est enclavé. Le bâtiment n'est plus aux normes PMR. - 36 associations occupent le centre social et la salle municipale accolée. Les souhaits du centre social : - Effacer cette frontière routière qu'est le Boulevard Sautel (dangereuse) entre les deux parties du territoire afin d'en faire un lieu vivant, sécurisé et pourquoi pas de rencontre, de vie. - Prévoir, créer un lieu de vie central pour ce territoire (liens de voisinage animation de quartier) - déplacer le centre social à proximité du boulevard ou sur le boulevard actuellement il est inadapté aux besoins des habitants. - Déplacer également la salle municipale sur le même lieu que le centre social. La salle municipale actuelle n'est pas insonorisée, ni isolée. - Prévoir un lieu extérieur de vie pour ces deux espaces et des parkings. - aucune salle de sport sur le territoire. Les jeux pour les enfants sont peu présents sur le territoire.	voir réponse apportée à la remarque C8 à C100	voir modification de la remarque C8 à C100
E 232	registre dématérialisé	Francis Faucher	Le projet prévu sur la place St Maurice n'est pas souhaitable compte tenu de son aspect actuel bien arboré et calme à proximité de Mireuil qui est déjà saturé de logements Merci de laisser cette place aux oiseaux et aux riverains	Cette remarque est légitime. La place Saint Maurice avec son espace vert offre un espace de respiration au sein de ce quartier.	Le plan de zonage est modifié : L'OAP de la place Saint Maurice est supprimée et le secteur est intégré dans la zone UM5.
R 14	registre papier	Asso Beauregard Sautel Demain	Demandent que PLUi revienne sur le statut envisagé d'UU+5 + revoir plan de circulation du boulevard	voir réponse apportée aux remarques C8 à C100	voir modification des remarques C8 à C100

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
C1 C117	courrier	Bourdereau	Demande la modification de la zone constituée des parcelles de terrain situées de part et d'autre de la rue de Bois l'Epine, en zone urbaine ne dépassent pas R+1	Compte tenu du contexte propre à cette rue en impasse qui dessert le collège Missy, la demande de pacifier et limiter les droits à construire est justifiée.	Le zonage est modifié au profit de la zone UM2.
C101 E 195 E190	courrier	Comité quartier Gabut	Analyse parc Alsace Gare		
E 237	Registre démat	Catherine ALLARY	La place st Maurice est une place publique nécessaire à la vie citadine ,tant par son apport en verdure, qui casse le bétonnage de Mireuil, que par sa possibilité d'être un endroit de rencontre pour les familles, les enfants et les oiseaux Le réchauffement climatique nous demande de replanter des arbres : conservons déjà ceux qui nous protègent Arrêtons de bétonner à tout va,car lutter contre le réchauffement est primordial Une piste cyclable intelligemment construite par la mairie relie cette place au centre ville Ne détruisons pas ce qui fait d'une ville un endroit confortable à vivre Pas de nouveaux immeubles sur la place st Maurice svp,il y en a déjà trop à Mireuil !!	voir réponse apportée à la remarque E 232	voir modification de la remarque E 232
E 251	registre démat	Anonyme	Je constate la place que l'on donne aux promoteurs (on se demande si certains élus ne sont pas de mises avec eux!!!) Une hauteur de ces bâtiments plus haut qu'avant. On change complètement la physionomie de certains quartiers en rasant complètement certaines maisons... Une honte.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 252	registre démat	ARMELLE TESSIER	J'ai des problèmes de mobilité (handicap) or la ville me devient inaccessible : peu de stationnements réservés aux handicapés au centre ville (accès aux cinémas, à la Coursive, aux magasins et au marché). Si je prends mon déambulateur j'ai du mal à circuler sur les trottoirs (étroits, encombrés, terrasses de café et restos, bateaux d'accès aux magasins...) Il faudrait que vélos et trottinettes ne deviennent pas des dangers publics pour les piétons . Pb d'accès aux bus (plus de directs depuis L'Houmeau...) Accès aux trains très difficile (escaliers, hauteurs des quais //plancher du train)Prévu ds le PAO mais qd ? Manque de pistes piéton/vélos entre le bourg de L'Houmeau et le port du Plomb, entre le bourg et le pourtour de Lagord /La Rochelle. Je souhaiterais savoir où passera le contournement ferroviaire du grand Port. Si je comprends la nécessité de densifier l'urbanisme, j'espère que vous sauvegarderez des " poumons verts" et des zones d'aération. Enfin je crains que le centre de La Rochelle ne devienne une ville - musée qui n'intéresserait et ne concernerait plus que les touristes et dont la population locale serait de fait exclue, les zones d'activité étant reportées en périphérie. Quoi de plus triste que les zones de Puilboreau et Angoulins (même si je les fréquente par obligation) ?	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 254 echo à la E 98	registre démat	Michel SIMEON	J'ai constaté il y a deux jours qu'une énorme pancarte (je l'estime à 4m de large et 3m de haut) avait été installée par le promoteur immobilier Nexity annonçant devant le 17 Bd Joffre un ensemble d'appartements avec parkings. Il s'agit d'une pancarte 'générique', pancarte sur laquelle il n'y a pas l'image du futur immeuble. Il n'y a pas non plus de permis de construire. je n'ai rien trouvé non plus sur leur site web. Cela ressemble à une manœuvre d'intimidation pour dire aux voisins: "On va construire, acceptez de nous vendre sinon votre bien va perdre de sa valeur ... ". Ce ne serait pas la première fois. Outre la demande déjà exprimée dans le N°98 ainsi que dans la communication de l'association CODEPORO de défense de notre quartier, demande que soient reclassées en zone UM1 les quatre parcelles des 11 à 17 Bd Joffre, je rappelle aussi la demande faite par le Comité de Quartier St Eloi que pour les petites parcelles il ne soit permis qu'un niveau maximum au dessus des constructions avoisinantes et d'une manière générale que soit préservée l'intimité sur l'existant.	voir réponse apportée à la remarque E98	pas de modification
C 115 E 195	Courrier	Comité quartier St Nicolas	Demande le classement en EBC de l'ensemble du parc Prise en compte insuffisante des risques de submersion Insuffisance des parkings projetés au regard des constructions de plus de 1200 logements à venir Quartier de la gare mal traité par les urbanistes de La Rochelle Hiérarchiser les réseaux de voirie Inventaire des monuments classés	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
C 126	Courrier	Jean Claude BERTIN	Quartier les Hauts de Bel Air : demande le classement en UM2 de la zone pavillonaire	Le quartier des Hauts de Bel Air représente un ensemble bâti homogène dont la forme urbaine doit être préservée. La remarque est justifiée.	Le plan de zonage est modifié en incluant cet ensemble homogène dans la zone UM2.
E 261	Registre démat	Nicole Granger	Quartier Prieuré-Lafond : Je souhaite : - L'aménagement d'une vraie piste cyclable rue Marius Lacroix pour rejoindre en toute sécurité le centre ville – concevoir peut-être cette rue en sens unique. - A la place du Centre de Formation d'Apprentis (CFA) (pour développer une vie de quartier) la création d'un Espace Ateliers Informatiques pour les particuliers – Initiation et perfectionnement aux nouvelles technologies numériques et ses applications.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 266	registre démat	Christine HESBERT	Monsieur le Commissaire enquêteur Juste avant que ce registre ne vienne à être fermé. Observez les deux croquis que je vous joins en fichier attaché: le premier émane du cabinet d'architecte Samuel. Il montre la reconfiguration (et non pas la requalification du quartier de la gare) création de la rue de la Gare et suppression de la partie ouest du boulevard Joffre tenant pour acquises ces modifications structurelles. Le second croquis, vous le trouverez le long du quai A de la Gare. Il était sur le parvis lors de la visite fin 2018 du Ministre des transports Mme Borne. Tous les immeubles ont disparu. La rue de la Gare contenue dans des rangées d'arbres figure comme si elle avait toujours existé. Il n'y a pas eu de séance de concertation où la rue de la Gare était présentée comme une éventualité, mais comme une donnée intangible de la reconfiguration du quartier de la Gare. Il est plus qu'évident que la création de cette nouvelle voie n'a aucune justification, car la simple prolongation du boulevard Joffre en descente au-delà du pont de Tasdon au travers des friches SNCF et RFF permet de réaliser un tracé qui mène aussi aux Minimes - tout en conservant l'accès à Tasdon par l'avenue Emile Normandin. Mais un édile municipal nous a dit le 13 décembre 2017 que ce n'était pas la bonne solution, car la continuation du passage des véhicules par l'actuel rond-point Joffre Tasdon était un facteur de bruit.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 270	registre démat	Eric MENARD	Il convient lors du rapport du Commissaire Enquêteur que les services de la CDA valident notre demande de zonage de la totalité de l'espace boisé occupé par le camping du Soleil pour qu'il soit classé en zone UC et de retirer du PLUi le projet immobilier associé (OAP-LR-05), afin de corresponde aux affirmations du Maire de La Rochelle d'abandonner définitivement ce projet immobilier.	voir réponse apportée à la remarque E 169	voir modification de la remarque E 169
E 272	mail	Jean-Paul LUSSOT	Idem	voir réponse apportée à la remarque E 169	voir modification de la remarque E 169
E 275	registre démat	Alain Maisonneuve	Nous attendons avec impatience le détournement de la voie ferrée, qui se situe juste derrière notre maison et qui génère des nuisances sonores, surtout la nuit perturbateur de sommeil. En attendant cette deviation, la SNCF pourrait facilement reduire les nuisances en modifiant la nature des joints de dilatation des rails, comme affirmé par du personnel d'entretien qui juge la ligne en très mauvais etat. Le coût en serait relativement modeste pour une amélioration très sensible.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 276	registre démat	Bernard COUSIN	Nous allons exposer, dans le document attaché de 7 pages, les raisons pour lesquelles nous proposons que la totalité de l'espace actuellement occupé par le camping municipal "Le Soleil" de La Rochelle soit classé en zone UC. Un résumé est proposé ci-après. 1. Etat initial de la zone du camping du Soleil au sein du PLU en cours Cet espace est actuellement et en totalité "réservé à l'accueil touristique", "essentiellement destiné au camping". 2. Le rapport d'analyse du PLUi Le PLUi remarque la nécessité de conservation des espaces verts et un "déficit de campings". 3. Le zonage proposé par le PLUi Le PLU propose de déclasser les deux tiers de l'espace du camping en zone UU6+. 4. Raisons pour lesquelles le zonage proposé par le PLUi est inapproprié 4.1 La mixité sociale et générationnelle est déjà largement présente au sein du quartier de la Ville en Bois. 4.2 La construction d'un équipement public, à la place du camping du Soleil, se ferait au dépend d'autres quartiers rochelais qui sont en déficit d'équipement public.	voir réponse apportée à la remarque E 169	voir modification de la remarque E 169

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 282	registre démat	Valérie SEVEAU	4.3 La Ville en Bois possède déjà d'une forte densité de population. 4.4 Ce zonage en zone UU6+ est en contradiction avec les attendus du tome 3 du PLUi, qui demande la préservation de la continuité écologique, la création de zone refuge pour la petite faune et notamment des gites à chauves-souris. 4.5 La réserve émise par le CCI est explicite. La surface restante du camping sera trop petite pour être rentable. La suppression du camping ne participe pas au développement de l'offre touristique qui est pourtant nécessaire. 5. Conclusion Nous demandons que la totalité de l'espace boisé occupé par le camping municipal du Soleil à La Rochelle soit classé en zone UC et nous demandons de retirer du PLUi le projet immobilier associé (OAP-LR-05). Depuis quelques temps, la ville se rénove : le Vieux port, le Gabut et très bientôt la gare. Je constate que le béton et la matière minérale sont très présents. Les constructions se multiplient et les espaces verts disparaissent. En même temps le climat se réchauffe et tous les étés ont leur période de plus en plus longue de canicule. Les spécialistes insistent sur le fait qu'il est primordial de ménager dans les villes de nombreux espaces verts, de terre sur laquelle pousse du gazon et surtout gardent une certaine fraîcheur. Il me semble essentiel, voire vital de préserver et même de multiplier dans les quartiers les petits squares qui sont de véritables poumons de notre ville.	L'écriture réglementaire du PLUi accorde une place importante à la présence d'espaces verts. Des normes de coefficient de biotope ont été imposées en particulier pour la zone UU(+).	pas de modification
E 285	registre démat	Maryline LEMERCIER	Membre de CODEPORO (Comité de défense du quartier Porte Royale Rompsay), je confirme la demande de notre association d'étendre dans le PLUI le classement en zone UM1 le long du Bd Joffre jusqu'à la voie de chemin de fer et de conserver cette zone UM1 jusq'aux abords de la rue de Perigny, le long du canal de Rompsay (sauf le long de cette route, où plusieurs immeubles ont déjà été construits). Il faut bien comprendre que ce quartier constitué essentiellement de petites maisons ouvrières et d'ateliers d'artisans est une composante patrimoniale et historique essentielle de La Rochelle, et sauf à vouloir renier ce passé industrieux et défigurer le quartier qui a son homogénéité, l'implantation d'immeubles de 4-5 étages parmi ces petites maisons de R+1 au plus , constituerait autant de verrues dans ce tissu urbain. Ainsi par exemple classer en zone UM1 le côté gauche de la rue des Rameaux qui, vu son étroitesse, est une ruelle , et en UU5 le côté droit, est un non sens total, sans évoquer la perte de jouissance privative et de valeur des propriétés du côté gauche qui ne manquerait pas d'induire des procès en cascade.	La capacité à densifier les axes structurants permet de répondre aux enjeux de production de logements. Une nouvelle écriture permettant de gérer la transition en volume entre les zones UU+ et le reste des zones U est proposée. Ainsi l'effet d'adossement d'une construction de gabarit élevé le long de la rue Rameau ne sera pas possible.	pas de modification
E 290	registre démat	Jean Philippe FAURIE	Analyse sur le parce Alsace Gare	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 294 E 493	registre démat	François DURIVAULT	Conteste UU+5 à Sautel Les règles d'implantations doivent être revues et surtout respectées Création OAP mixité fonctionnelle à Sautel	voir réponse apportée aux remarques C8 à C100	voir modification des remarques C8 à C100
E 301	registre démat	Anonyme	S'oppose au projet de constructions en R+10 près de la gare et du pont de Tasdon	voir réponse apportée à la remarque E45	pas de modification
E 310	registre démat	Michel ROLLOT	Vous trouverez ci-dessous 2 observations que je souhaite faire, dans le cadre de l'enquête publique qui se termine le 26 juillet 2019, sur le projet de PLUi de la communauté d'agglomération de La Rochelle En préambule, je tiens à préciser qu'à ce stade de ma prise de connaissance des très nombreux et très volumineux documents mis à disposition dans le cadre de cette enquête, je ne suis pas en mesure de préciser si mes 2 observations portent sur telle ou telle disposition de ce projet de PLUi, voire les remettent en question. 1 - OBSERVATION sur le projet de construction sur le site de l'EDF à l'angle de l'avenue du Champ de Mars et de la rue Marius Lacroix dans le quartier de Lafond. Les quelques prises de connaissance du permis de construire (délivré le 2 octobre 2018) relatif à ce projet et les 2 réunions publiques* d'information auxquelles j'ai participé m'ont fortement étonné, me donnant l'impression que l'avancement et les décisions sur ce projet avaient été faits · en ignorant ou en sous estimant l'impact sur l'assainissement pluvial et l'impact sur les nappes phréatiques et les possibilités d'absorptions des précipitations de plus en plus brutales dues notamment aux changements climatiques, · en aboutissant notamment à des constructions importantes en sous-sol (garage de 130 places), · dans un environnement de quartier Ø où déjà plusieurs maisons doivent gérer en permanence des pompes de relevage dans leur sous-sol, Ø où les surfaces d'absorptions ont été réduites par des permis de construire antérieurs, · en ignorant totalement les stationnements automobiles indirectes, au sens visiteurs et non pas habitants, générés au tour des constructions nouvelles. Aussi je recommande que tous les permis de construire, au moins les plus importants, soient soumis à autorisation des services compétents et indépendants en matière d'eau et en matière de voirie-circulation urbaine, (* les 4 Avril 2018 et 21 Mars 2019 dans la maison France Vatré rue du Vélodrome notamment en présence d'élus et de responsables de la Ville de La Rochelle) 2 - OBSERVATION sur des travers liés au développement urbanistique de bien des villes, travers que La Rochelle n°a pas toujours su éviter dans le passé. Plusieurs villes ont, souvent sous pression démographiques, économiques voire budgétaires ou autres, permis la construction hors de proportion le plus souvent par leur hauteur, voire leur volume de leur environnement. A cet égard on observera · cette tour d'environ 11 étages au bas du Parc Franck Delmas, là où toutes les constructions environnantes ne dépassent pas 3 étages, · certaines tours de 8 à 13 étages dans le quartier de Mireuil alors que dans bien des rues du même quartier on a su conserver un habitat de 5 ou 6 étages maximum, Aussi je recommande de toujours (donc sans remise en cause pour de supposées causes politiques ou d'urgence) privilégier les constructions à dimension humaine et surtout restant en harmonie avec ses alentours. La taille maîtrisée facilite la maintenance, évite les démolitions à terme pour réhabilitation et surtout conserve l'harmonie d'une ville. Autre domaine souvent sous pression économique, prétendument écologique, la dimension esthétique et harmonie des quartiers est bien délaissée. A cet égard on observera · toutes ces maisons ou immeubles à revêtement type zinc ou type grille ou revêtement bois supposé écologique, · tous ces immeubles notamment sur l'ancien caserne Mangin dont les façades attirent difficilement l'œil pour leur esthétique. Aussi je recommande que la dimension esthétique soit, si possible, suffisamment prise en compte surtout dans les quartiers proches des plus beaux immeubles anciens du cœur de ville de La Rochelle. Toute la dimension économique et le bilan écologique ne sont pas gagnants en multipliant les travaux de réhabilitation à moyen terme.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 322	registre démat	Stéphanie COINDEAU	Nous sommes propriétaires d'une maison située près de l'anneau de roller (voir croix noire sur plan ci-joint). Lorsque nous l'avons achetée, nous nous sommes renseignés auprès de la CdA afin de savoir si le terrain comprenant l'anneau de roller était constructible (rond rouge sur plan ci-joint). Un agent nous a confirmé qu'il ne l'était pas car situé sur une zone protégée. En lisant le Plui nous avons constaté que le terrain était bien situé sur une zone protégée mais qu'il était noté comme étant constructible, ce qui nous a beaucoup étonné. Il existe également une haie protégée à côté (sévèrement élaguée récemment)... Certaines rumeurs annoncent un terrain de football voire même un gymnase sur ce terrain pourtant proche des habitations. Nous ne comprenons pas comment un terrain peut être en zone protégée et pourtant constructible et sommes inquiets de la nature d'une éventuelle prochaine construction... Merci.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E329 et E411	registre démat + mail	Alain AMBERT	Docs trop compliqués à lire et à comprendre Pourquoi densifier le boulevard Delmas-Lyautey? SUP EL9 a disparu sur La Rochelle	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 330	registre démat	Michel BOUC	S'oppose au projet du parc Alsace Gare	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 331	registre démat	Martine CAVAILLE	encore quelques mots pour nos commissaires enquêteurs et nos élus : Quand on lit le compte rendu de la réunion publique du 13 décembre 2017 on ne voit nullement une concertation des participants sur la hauteur des immeubles à UU8+ (comprenez que cela veut dire : 30 à 35 mètres de haut soit des immeubles bien plus élevés que l'hôtel Mercure). Ces hauteurs dévoilées aux habitants du quartier lors d'une AG en mars 2019 ont laissé les gens "incrédules". On les comprend, car il est inimaginable que l'on puisse envisager un tel projet de bétonisation avec les risques climatiques que nous connaissons aujourd'hui. Ce projet est à contre courant de tout les discours "écologiques" que nous entendons... Nous avons besoins à l'Est de la ville de la Rochelle d' une belle coulée verte faisant le pendant du beau parc Charruyer et non de compensations dérisoires ! et nous demandons que le petit parc auquel les rochelais sont attachés soit sanctuarisé car il est le poumon vert du quartier ! le talus doit être maintenu pour la sauvegarde des arbres centenaires ! Quand on lit les contributions on se dit que Le PLUi ne peut pas être adopté en l'état et engager 2 prochains mandats municipaux . Il devrait être repris à la base car il comporte trop d'excès en matière de densification et de bétonisation. On voit nettement que la concertation a laissé de côté des aspects essentiels concernant la situation des habitants	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
			Enfin, sur ce document de 5000 pages très technique n'est pas accessible facilement à tout le monde ce qui n'est pas démocratique. Nous demandons également l'abandon d'une certaine novlangue que nous trouvons dans certains courriers car l'usage abusif de celle-ci laisse la curieuse impression qu'on nous cache quelque chose.		
E 332	registre démat	Anonyme	Je comprends la nécessité de maintenir une activité "normale" de ville industrielle, de faire en sorte que la résidence à La Rochelle ne soit pas réservée aux gens aisés et aux seniors (dont je suis). Toutefois, autant la construction de locaux d'habitation dans les friches industrielles ou agricoles est une solution de bon sens, autant le concept de "dent creuse" est discutable. Je comprends bien que le fait de voir un jardin fait saliver un promoteur immobilier. Toutefois, les espaces verts sont ont leur place dans le projet zéro carbone, et créent des ilots de fraicheur dans les périodes de canicule, comme nous venons d'en vivre, et qui sont appelées à se multiplier. Si on va par là, à quand la transformation des parcs en barres d'immeubles ? Michel Crépeau va se retourner dans sa tombe. Par ailleurs, a-t-on songé à la perte de qualité de vie des riverains lors de la construction d'un immeuble : bruit des travaux, poussière pendant des mois, perte d'intimité et d'ensoleillement, dégradation des conditions de circulation et de stationnement, perte de valeur de leur bien. Venez voir rue Philippe Vincent ce que les riverains doivent endurer !	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 439	registre démat	Nathalie DELATTRE	Je suis résidente du quartier de Port Neuf, rue Louis Blanc. Il s'agit d'une rue résidentielle très calme qui fait l'objet de projets immobilier très importants (rue Louis Blanc et rue Philippe Vincent) qui ne respecteraient d'ailleurs pas les nouvelles règles du PLUi. Il me semble nécessaire de limiter la densification de ce quartier résidentiel et de préserver la végétation existante afin de maintenir une certaine qualité de vie du quartier. Aussi, je ne comprends pas pourquoi des éléments végétaux, indiqués comme « de qualité » dans la ZPPAUP, ne sont que partiellement repris dans le PLUi (cf plan joints).	Les éléments végétaux repérés au titre de la ZPPAUP (ayant valeur de servitude) n'ont pas à être systématiquement repris au PLUi. Leur prise en compte et protection seront garantis. Le PLUi, dans ce secteur particulier, identifie déjà un certain nombre d'arbres remarquables.	pas de modification
E 441	registre démat	Françoise GAILLARD	Demande classement de la totalité du parc Alsace gare en EBC	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
E 481	registre démat	Liste signataires (313 signatures)	Suite à la réunion publique du 8 Mars 2019 et à la présentation du projet d'aménagement des abords du canal de Rompsay, dans le cadre du PLUi, les riverains et usagers des locaux d'activité situés entre la rue Berlioz et la rue Planquette vous formulent cette demande : - Maintien du stationnement en épis le long de la rue de Périgny tel qu'il se fait actuellement - Maintien d'une dizaine de places de stationnement Aussi, nous vous sensibilisons au danger que représenterait la mise en stationnement longitudinal. A cet endroit, des livraisons sont effectuées régulièrement, ainsi que des déposes de patients pour le cabinet de Kiné situé au 117 rue de Périgny, votre projet obligera à stationner sur la chaussée. Vous avez tout à fait la possibilité d'adapter votre projet à cette demande et aucune contrainte technique ne s'y oppose puisque le stationnement actuel se fait déjà en épis et sans aucuns soucis depuis 15ans.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 484	registre démat	François ABINAL	Je suis amené à vous faire part d'une incompréhension qui, comme je le souhaite, relève plus d'une erreur que d'une volonté négative. En effet, en ce qui concerne l'espace vert nommé Parc Bobinec (avenue du Général de Gaulle), il apparaît que dans le projet de PLUi faisant l'objet de la présente enquête publique son sort futur soit menacé. Il est passé du statut de EBCC à celui d'EVP. Cette nouvelle position est inquiétante et ne laisse rien présager de bon sinon pourquoi avoir effectué de changement. Je demande donc que le précédent classement soit remis en activité en tant qu'EBCC, et ce , d'autant qu'avec le parc Alsace ces deux espaces représentent le seul"poumon vert" de ce quartier qui va recevoir une augmentation importante de son nombre d'habitants avec les constructions de nouveaux immeubles. Je relève également que cette demande reçoit l'approbation de Mr A. GRAU, Vice-Président, qui souligne que: " Cette demande est tut à fait acceptable dans la mesure ou il n'est pas prévu d'aménagement sur les espace verts existants" (courrier du 26.06.2019 adressé au Comité de Quartier St Nicolas-Gare-gabut). Pour finir, il est également important de prendre en compte ce parc en vue de le réaménager et de le rendre plus étoffé, plus dense dans sa consistance.	Concernant le parc Alsace-Lorraine voir réponse apportée à la remarque E45. Concernant le square Jacques Bobinec, son classement sous un périmètre d'espace vert protégé (EVP) est maintenu conformément au document de planification actuel. Ce niveau de protection identifie clairement la volonté de préservation de cet espace vert en interdisant toute possibilité d'urbanisation; contrairement à une protection de type EBC, le classement est adapté à cet espace vert très fréquenté et parcouru situé en plein centre ville à proximité immédiate du bassin des chalutiers. Il permet des aménagements très légers (cheminements piétons par exemple).	Concernant parc Alsace Lorraine, se reporter à la modification de la remarque E45. Concernant le square J. Bobinec, l'EVP est ajusté pour prendre en compte la construction existante et agrandi à l'ensemble des espaces arborés en particulier sur sa frange sud, le long de l'avenue De Gaulle, au contact de l'hôtel.
E 490	registre démat	Anonyme	dans les secteurs couverts par le PPRL il faudrait autoriser le modèle façade sur place, pour pouvoir bénéficier d'un modèle qui permet un large retrait depuis la rue, alors que dans ces secteurs les zones submersibles ne suivent pas forcement l'alignement des rues.	Cette remarque est justifiée.	Le règlement de la zone UU(+) est modifiée en acceptant le modèle façade sur place sans condition.
E 491	registre démat	Pascal BERNARD	Observation concernant l'OAP_LR_03 Saint-MAURICE: Ce projet vise la création de 140 logements notamment par la construction de bâtiments privés sur l'espace public de la place Saint-Maurice, option injustifiable à mon avis: la place publique Saint-Maurice doit rester un "bien commun" et être requalifié comme tel: végétalisation et arborisation, espaces publics communs voués aux animations collectives, services publics. L'objectif affiché de "faire de cet espace à fort potentiel une véritable centralité" n'est pas atteint et ne suffit à justifier cette privatisation. AVIS: Opposition donc à cette PRIVATISATION D'UN ESPACE PUBLIC. Complémentairement, la valorisation de la chapelle, qualifié un peu excessivement de "patrimoine d'exception" se justifie-t-elle à ce prix? (elle suppose l'acquisition et démolition d'un immeuble ; celle-ci est-elle réellement envisagée par la municipalité ?). Pourquoi les promoteurs intervenants à l'Ouest de la rue Fromentin bénéficieraient d'un régime de faveur avec "seulement 30% de logements en accession abordable* à la propriété et aucun logement social" ? L'avenue des Corsaires qui constitue une "entrée" de Mireuil ne pourrait-elle être affirmée de manière plus lisible ?	voir réponse apportée à la remarque E 232	voir modification de la remarque E 232
E 506	registre démat	Mathilde LECHARPENTIER	L' OAP "Camping des Minimes" consiste en réalité à amputer de 2/3 ou 3/4 le Camping municipal Le Soleil, privant la Ville d'un équipement essentiel de tourisme populaire. Je conteste cette mise en cause d'un équipement collectif et social et le choix de supprimer un espace libre pour y construire 180 logements. Tout ce qui n'est pas inondable n'a pas pour autant à faire l'objet d'une urbanisation intense; s'autoproclamer "projet innovant" ne constitue pas un argument, de même que présenter le coeur d'îlot de ces 180 logements comme un "véritable parc urbain habité perméable à la circulation piétonne" est très exagéré: un cheminement piéton pour aller où? un prétendu "poumon vert du quartier" très mal situé par rapport au quartier. Merci aux enquêteurs de noter mon opposition à ce projet et aux élus municipaux de reconsidérer l'avenir de ce site dans sa globalité, pour y maintenir une fonction collective et sociale, dans une ville touristique qui doit demeurer accueillante pour tous.	voir réponse apportée à la remarque E 169	voir modification de la remarque E 169
	Courrier	Intermarché Lafond	Demande de lancer une OAP sur quartier Lafond	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
C 121 122 123	Courrier	GRILLOT	Boulevard Joffre Quartier gare Tenir compte PPRL	Le PPRL est une servitude d'utilité publique annexée au PLUi.	pas de modification
	registre papier CDA	Comité quartier Beauregard	La densification du COS dénature ce qui fait le charme de nos quartiers Pour les boulevards Emile Normandin et Sautel il est autorisé à bâtir en limite de propriété sans se soucier de la quiétude des futurs résidents. Pour le boulevard Sautel de 30m l'espace entre les constructions se réduit à 24m ce qui a pour effet d'enterrer le projet de bus dans l'axe du Boulevard Pour la future construction sur l'ancien site EDF du cham de Mars, le comité souhaite que soit respecté ce qui étaient les lavoirs de la ville Inquiétudes face aux projets de construire en zone noire (autour du CG, sur le marais de Tasdon, sur le site de la tour carrée, près de la zone seveso de Solvay)	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
	registre Villeneuve	Association "Le parc Condorcet Demain"	Demandent que les surfaces du parc condorcet soit identifiées et quantifiées	voir réponse apportée à la remarque E45	voir modification de la remarque E45
R15	registre papier	Anonyme	Ne retrouve pas dans le projet le souci de planter des arbres	Le PLU a contribué très largement à la protection du couvert végétal présent sur le territoire et à la recréation de corridors boisés en créant des EBC et quelques emplacements réservés pour reconstituer des haies et cela a été remarqué aussi bien par l'avis de la MRAE que celui de la commission des sites qui a examiné le dossier relatif aux EBC.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R16	registre papier	Sophie MINGOT	Demande bonification de la parcelle ZE86 et ZE550 permettant de déplacer la limite de 10 ou 15% prévue d'emprise au sol pour les bâtiments pour atteindre 30% en la classant en zone AG	Le choix du zonage « Stecal » AX répond, dans ce cas précis, à une cohérence de qualité paysagère et de volumétrie le long de la RN.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Marsilly	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 263 R2 C2	Registre démat + courrier	David BERNARD	demande que la parcelle ZM n°1869 reçoive un classement en zone urbaine. D'autre part, nous nous interrogeons sur la pertinence d'interdire en zone UL1 les R+1 alors que certaines des maisons du secteur sont précisément en R+1. Un classement en zone UL2 serait peut-être plus pertinent. Nous demandons que notre parcelle ZM n°1869 reçoive un classement en zone urbaine UL1 si le règlement de zone projeté actuellement est modifié et autorise les R+1 ou en toute hypothèse, un classement en zone U permettant la réalisation de R+1. Le PLUi affiche des objectifs/intentions de création de logements à l'échelle intercommunale (et par « couronne »). Toutefois, il ne nous semble pas possible de vérifier que cet objectif sera réalisable (adéquation entre les objectifs/besoins en logement et le potentiel attaché aux surfaces effectivement constructibles ou à construire) en l'absence de données par commune (concernant notamment le nombre d'habitants dans la commune, le déficit éventuel de logements sociaux, la typologie urbaine selon les communes etc..). En réponse, la CDA précise qu'il s'agit de données « stratégiques » qu'elle n'entend pas communiquer. Ces données étant pécisément stratégiques et importantes, elles auraient dû être portées à la connaissance du public dans le cadre de la présente enquête.	Le choix d'un classement en UL1 a été déterminé par la volonté de conserver les covisibilités avec la mer et le littoral en limitant la hauteur des constructions. Les objectifs de production de logements par commune, qui ont sous tendu l'écriture du PADD et du scenario de développement démographique de la commune ont été ajoutés au rapport de présentation dans le chapitre 2.3 du tome 1.4.	Ajout d'un tableau dans le chapitre 2.3 du tome 1.4 dans le rapport de présentation.
E 286	Registre démat	Anonyme	Bonjour, Comme je l'ai indiqué dans mon adresse, j'habite aujourd'hui un lieu-dit sur la commune de Marsilly qui était jusqu'à maintenant sur le PLU en zone UEb, avec toutes ses particularités. Dans le PLUi il se trouve maintenant en zone A. J'aimerai comprendre l'intérêt que porte la commission "PLUi" et le travail mené par la CDA pour inscrire cette zone en zone A . Je ne pense pas que les agriculteurs puissent tirer bénéfice de cette zone d'environ 12000 M² sur laquelle se trouvent actuellement 10 habitations ?????. Vas t-on demain nous expatrier ??? Cherche t-on a dévaluer nos propriétés ?? Je ne vois pas les objectifs d'une telle décision.	Le PLUi a explicité les raisons pour lesquelles les zones anciennement pastillées en Nh, Ah, ou UEb ont été déclassées en A ou N selon les cas. Pour 4 motifs : - Protéger les zones A et N du mitage, - Limiter l'étalement urbain, - Répondre à la loi du 6 août 2015 traduite dans l'article L151-12 du code de l'urbanisme, - Répondre aux objectifs du SCOT définis dans le PADD qui précisent que les hameaux (et *a fortiori* les écarts d'urbanisation qui sont plus petits que les hameaux) ne feront plus l'objet d'extension. Certaines zones Nh ou Ah ou UEb existantes dans les PLU - Prendre en compte la loi littoral, les espaces proches du rivage (Ap et Np) et les espaces remarquables (Nr). Ainsi le règlemement a permis des extensions en zone A, mais des extensions limitées conformément à la loi du 6 août 2015.	pas de modification
E 308 C1 C7 R12	Registre démat	Stéphane MARTEL	Demande le classement des parcelles du sud du golf en NG	Les plans de zonage ont été réalisés conformément aux échanges de courriers établis entre les deux collectivités. Cette observation alimente une demande d'extension supplémentaire à celle déjà développée dans le PLUi, sur plus de 10 ha. En outre, cette demande n'est appuyée par aucune demande de nouveau projet qui permettrait de justifier une telle extension.	pas de modification
C4	Courrier	Didier BOMPOINT	Demande classement parcelle ZM0139 en 1AU	La collectivité n'a pas souhaité developper de nouvelles zones à urbaniser en raison de la capacité de la commune à absorber de nouveaux habitants.	pas de modification
C7 R 12	Délib	Commune	Erreur matérielle : une zone NR devrait être une zone NG Reclasser 13 parcelles prévues en zone Ap en Ng Définition d'un zonage permettant de garantir les droits à construction pour les zones d'habitat diffus (Ueb dans le PLU)	1/ Se reporter à la réponse à l'observation n°E 308 2/ Il n'y a pas d'erreur matérielle, ce secteur a été classé Nr car il constitue un espace remarquable du littoral dans la mesure où il s'agit à la fois d'une zone de marais et d'une zone humide. 3/ Les anciens secteur Ueb devenus A conservent des droits à la construction, ces droits ont été limités en raison de l'application de la loi du 6 août 2015. se reporter à la réponse à l'observation n°E263.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Marsilly	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R9	Courrier + registre papier	Collectif	demandent déclassement haie protégée côté des accès et côté nord de sa parcelle s'opposent au classement Nf et au classement UD1	1/ L'Espace Boisé Classé a été mal dessiné sur le plan, il convient de le corriger et de le placer à cheval sur les limites parcellaires. 2/Les parcelles visées par ces demandes sont qualifiées comme des espaces proches du rivage, aussi l'extension doit y être faite de manière limitée, d'où le classement en Nf qui réduit les capacités d'urbanisation dans ces parcelles. Dans la mesure où ces parcelles sont closes par des haies qui créent un filtre et limitent les visibilités, le reclassement en zone U peut être accepté à condition de conserver une bande Nf en fond de jardin, sur 15 m.	1/ L'EBC est redessiné, il a été validé par le CDNPS du 11/10/2019. 2/ La zone Nf est réduite à 15 m d'épaisseur et le reste des parcelles classé en UD1.
C1	Courrier	Golf	Demande reclassement de la partie Nord de l'assiette dy golf en NG et non en Nr Demande classement des parcelles au sud du golf en NG	Se reporter à la réponse aux observations n°E 308 et C7 R 12	pas de modification
R 10 C6	Courrier	LEUBA, JOURDAIN, FERREIRA, CHANUT	Demande classement de la parcelle 54 en Quereu	Les querreux ont fait l'objet de protection par le PLUI en raison de leur valeur paysagère, patrimoniale et identitaire, celui-ci pourrait donc faire l'objet d'une protection.	Le querreux est protégé sur le plan de zonage général au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.
R3 C3	Courrier	Josiane ROBEREAU /JUTEAU	Demande classement parcelle ZM32 "Les cluzeaux" devienne constructible	Se reporter à la réponse aux observations n °E 263, R2, C2. La collectivité n'a pas souhaité développer de nouvelles zones à urbaniser en raison de la capacité de la commune à absorber de nouveaux habitants.	pas de modification
R1	registre papier	M PALLARDY	conteste classement en A de sa parcelle qui était en UEB	Se reporter à la réponse à l'observation n°E286	pas de modification
R2	registre papier	M BERBARD	demande reclassement en UL1 de sa parcelle	Se reporter à la réponse aux observations n °E 263, R2, C2, R3, C3	pas de modification
R3 C3	registre papier	Mme JUTEAU	conteste classement en A de sa parcelle ZM32	Se reporter à la réponse à l'observation n°E286	pas de modification
R4	registre papier	Serge RENAUD	conteste classement en A de sa parcelle au hameau des salles	Se reporter à la réponse à l'observation n°E286	pas de modification
R5	registre papier	BAKIR, GAILLARD, RENAUD	contestent classement en A de leurs parcelles au hameau des salles	Se reporter à la réponse à l'observation n°E286	pas de modification
R6	registre papier	BERTHELOT	conteste classement en A de sa parcelles anciennement UEB	Se reporter à la réponse à l'observation n°E286	pas de modification
R8	registre papier	DARMON	hameau des salles conteste l'égalité de traitement à 50m près avec d'autres habitations très proches estimant être en zone urbaine	Se reporter à la réponse à l'observation n°E286	pas de modification
R13 C8	registre papier	Maire adjoint	Parcelles ZH97, 98, 99 et 100 constate différence sur l'implantation des EBC entre le plan de 1978 et le plan du PLUi ; La zone Nf parâit excessive, favorable à une largeur de 7 m.	Se reporter à la réponse à l'observation n°R9	pas de modification

Support	Nom	Observations sur la commune de Montroy	Réponse de l'Aggloméation de La Rochelle	Modification du dossier
Courrier	George ORGERON	Demande que sa parcelle ZB205 lieu dit 'Le Jeune Fief" à Montroy devienne constructible. Elle n'est pas exploitée en terre agricole du fait de sa petite taille et de son isolement. Elle est desservie par le Chemin de la Ville et est attenante à la parcelle ZB204 occupée par un lotissement.	La parcelle ZB 25 se trouve entre le bourg de Montroy et celui de Bourgneuf, dans une coupure d'urbanisation identifiée dans l'OAP Paysage, elle n'est pas candidate à une urbanisation future. En outre, les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
Courrier	Dominique ROBIN	Demande le recul de la zone constructible 2AU de manière à respecter la distance de 50 mètres vis-à-vis de mon exploitation agricole.	Cette observation correspond à une observation de la Chambre d'agriculture, le secteur situé dans le périmètre de reciprocité sera donc supprimé, sauf une bande qui permettra de réaliser un accès à la parcelle 2AU. Un emplacement réservé est ajouté de manière à permettre la réalisation de l'accès.	Le zonage est modifié : passage en A, ajout d'un emplacement reservé pour voirie.
Courrier + mail	Jeanne ROBIN	Les parcelles 10, 11, 12, 13 (Anc. 139, 142, 107, 167) qui étaient constructibles suivant le PLU deviennent Zone Agricole. Il s'agit d'une maison d'habitation existant depuis le début du siècle dernier comprement jardin et parking. La parcelle 15 ('Anc. 168) qui était constructible devient 2AU. Les différents actes notariés concernant ces surfaces ont été établis sur la base de terrains constructibles. Je pense qu'il s'agit d'une erreur et souhaite un RDV pour explication de ces modifications.	1/ La parcelle n'étant située à l'extérieur de la zone urbanisée a été reclassée en A, dans la mesure où elle se trouve enchassée dans une zone 2AU elle peut en effet conserver un zonage U, il est proposé de la reclasser en UD2. 2/ Le site industriel est classé en 2AU afin de permettre le renouvellement de ce site et son évolution vers un quartier d'habitat et un accès vers le sud est du village.	1/ Changement de zonage du A vers UD2, pour les parcelles AA0010, 11, 12, 13. 2/ Pas de modification.
Courrier	Yves BILLEAUD	Propriétaire de la parcelle AB39 située grande rue à Montroy ne souhaite pas le classement du bâtiment en zone élément linéaire. À l'est de la parcelle AB 167 et AB166 la haie n'existe pas	1/ La collectivité ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de déclassement, il s'agit d'un bâtiment déjà repéré dans le PLU actuel car comprenant des vestiges de l'ancien château, la règle et l'identification permettront des travaux de qualité en cas d'évolution du bâti. 2/ La haie a été détruite à l'occasion de la construction des maisons du lotisssement entre 2014 et 2018.	Suppression de l'EVP.
Registre démat	Anonyme	Au sujet de la délibération prise par le Conseil municipal en date du 11 avril 2019, je souhaite apporter des éléments par rapport aux remarques et observations prises : Concernant le point n°2 (création d'une zone Nj en lieu et place de l'emplacement réservé mo_ER_05) : le secteur Nj est dévolu aux jardins familiaux ou partagés hors cette vocation ne semble pas adaptée à la petitesse de l'espace considéré. Il me semblait que la commune souhaitait la création d'une haie : ne faudrait-il pas mettre plutôt un Espace Boisé Classé à créer à cet endroit ? Concernant le point n°4 : (requalification en espaces boisés protégés EVP des zones figurant sur les plans figurant en annexes 3 et 4) : au 1 chemin de la ville et chemin de la ville au niveau du lotissement « Le Printemps », ce ne sont pas des espaces boisés qui existent aujourd'hui mais des haies. La requalification en haies protégées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme semblerait plus opportune car la majorité des haies existantes sur le territoire communal sont identifiées ainsi. Par avance, merci pour la prise en compte de mes remarques.	Ces remarques mettent en évidence des erreurs matérielles qu'il convient de corriger.	Les protections de haies sont mises à jour, un EBC est créé.

Annexe 4

Support	Nom	Observations sur la commune de Montroy	Réponse de l'Aggloméation de La Rochelle	Modification du dossier
Courrier	Jean-Claude HILLAIREAU	Demande que les parcelles AA 52, 53, 57, 58, 59 deviennent constructibles	Ces parcelles se trouvent dans le perimètre de reciprocité d'une exploitation agricole, en outre les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
Courrier	Joël ROBIN	Souhaite que les parcelles 109-(8) - 138-(7) - 140-(14) - 141-(9) - 157-(6) - 158-(5) ne soient pas modifiées en zone 2AU et restent en UX ; Accepte que la parcelle 162-(18) soit modifiée en 2AU et propose que la parcelle 161-(17) le soit également.	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°C3 E127	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Nieul-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R1	Registre papier	Mesdames HELIS	Les parcelles 70 et 71 sont en zone A. les sœurs HELIS sont propriétaires de la parcelle 71 et demandent qu'elle redevienne constructible (ce qu'elle était auparavant)	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
R5	Registre papier	M. et Mme. JOURDAIN Jean-Paul	Ils contestent le fait que le grand bâtiment "le fief de l'Aunis" soit construit sur 2 étages avec vue directe sur leur piscine. Ils demandent que M. le Maire vienne voir sur place.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R6	Registre papier	([illegible])	Le PLUi a, entre autres, ces deux grands principes qui sont : arrêter de détruire des surfaces agricoles ou naturelles et raccourcir les distances dommicile/travai. Or le projet d'OAP de Champ Pinson de construire 400 logements contredit ces deux principes : il est construit en pleins champs et sur la population nouvelle de 1000 habitants, plusieurs centaines de salariés iront travailler là où se trouvent 90% des emplois c'est à dire à La Rochelle ou dans première couronne faisant ainsi de Nieul une ville dortoir	Le choix de zonage répond aux objectifs et au projet politique (orientation 4 du PADD) de production de logements des communes de l'agglomération (plus de 1200 logements à produire par an) et plus particulièrement de la commune de Nieul, considerée comme pôle d'appui par le SCOT (au moins 60 logts/ an) afin de maintenir son niveau démographique. Cette production ne pouvant se faire uniquement par renouvelement urbain, elle implique un nombre limité d'extensions sur la zone agricole, dont fait partie ce projet.	pas de modification
R7	Registre papier	I. ROCHE	Comment concilier le fait qu'il faut loger de plus en plus de "nouveaux arrivants" en Charente-Maritime et la politique du gouvernement qui prône une limitation de l'urbanisation. Je rejoins les propos mentionnés ci-dessus : il faut arrêter de détruire des surfaces agricoles. Comment va-t-on réguler la circulation entre la sortie de Nieul sur mer et l'entrée de La Rochelle? Le bus partage, en dépit du bon sens, une partie de la route avec les voitures. le temps de trajet a doublé en 8 ans toujours plus de bouchon au 1er rond point et celui devant Vieljeux. Question : et les écoles? Peut-on pousser les murs? Le collège de secteur est déjà saturé, a-t-on prévue l'ouverture de nouvelles classes? Conclusion, il est urgent de faire remonter ces problèmes à la CDA avant que Nieul devienne une ville enclavée. Ne réagissons pas trop tard.	cette observation n'appelle pas de réponse, voir également la réponse à l'observation R6	pas de modification
R8	Registre papier	Christophe CHOBELET	Que l'ensemble de la parcelle ZI19 pour une contenance de 19750m² environ devienne entièrement constructible.	se reporter à la réponse à l'observation n°R1	pas de modification
R9	Registre papier	Louisette NICOLEAU	Venue se renseigner, sa parcelle est en UL2 sur laquelle sont construites 3 maisons. Elle envisage de diviser son terrain en 3 parcelles suivant les 3 habitations.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R10	Registre papier	Isabelle LECOMTE	Un bassin n'apparaît pas clairement sur le plan 1/2000 Manque érosion des falaises Les coupures vertes liées à la TVB auraient pu accueillir une petite agriculture. Regrette la la bande de protection de seulement 5m autour de l'éco quartier	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E242 R3	mail	Charlotte LESCUYER	Une partie de la parcelle réf.AA282 de la propriété, qui est actuellement en zone UB dans le PLU, devrait être modifiée en zone N dans le nouveau PLUI. Hors, nous souhaiterions conserver le zonage actuel ou le limiter à une zone incluant le développement de projets touristiques (hôtellerie, restauration...).	Considérant l'absence de projet touristique sur ce site à ce jour, il n'est pas envisageable de modifier le zonage. Celui-ci pourra évoluer en fonction des projets à venir.	pas de modification
R 12	Registre papier	Joël MOUTTOU	Insérer le PLUi dans le cadre de l'écologie urbaine réfléchie Densifier les zones déjà construites Maintenir en l'état le port de plomb ainsi que les marais autour Prolonger la piste cyclable à l'entrée du rond point de Nieul en direction de Lagord Développer les habitations à loyer modéré Permettre le détachement de parcelles sur des terrains de plus de 500m² Développer l'agriculture bio autour de la ville	Il semble que les orientations du PADD répondent en tout point aux observations faites ici.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Périgny	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
	Registre papier (Nieul-sur-Mer)	Mme. LESCUYER Charlotte	Domaine de Coudray le parc est zoné N (alors que il y avait une partie en UB) Demande de modification de zonage pour ne pas empêcher un projet de réhabilitation en cours d'étude. (Hôtellerie restauration). Argumentaire envoyé sur registre dématérialisé.	Se reporter à la page correspondant à la commune de Nieul-sur-Mer.	pas de modification
E9	Boîte mail	Mme. OLIVEAU Christelle	Vous trouverez ci-joint le courrier détaillé de la requête et les éléments associés à notre demande d'intégration des parcelles agricoles de notre maison située au 12 Ter le Petit Beauvais, PERIGNY (ZA 108, ZA 109, ZA 93, ZA 96) en zone urbaine. L'objectif est d'uniformiser le lieu dit Le petit Beauvais (actuellement déjà en zone U à l'exception de notre terrain). Ce dossier est enregistré dans vos services sous la référence PG-2018-01 mais n'a pas été pris en compte dans le nouveau projet PLUI actuellement en ligne. Nous insistons sur l'importance et la pertinence de notre requête.	Cette parcelle était déjà partiellement en zone A dans le PLU, la construction a été réalisée avec le zonage agricole en vigueur. La modification demandée serait de nature à accorder de nouveaux droits à construire sur un fondement incertain.	pas de modification
E77	Registre démat	Magali BRILLOUET	Bonjour, Suite à ma rencontre avec le commissaire ce jour mercredi 3 juillet 2019 à la Mairie de Périgny concernant mon terrain section AI 22. Comme vous pouvez le constater sur le plan joint, ma parcelle appartient administrativement à la commune de Périgny, mais géographiquement elle est attenante au bourg de Saint-Rogatien.Ce terrain est délimité par une déviation assez récente qui lui a d'ailleurs perdu tout intérêt agricole. La commune de Saint Rogatien a même réalisé un réseau d'eaux usées permettant de la raccorder, c'est pour tout cela que je vous serais reconnaissante de bien vouloir, malgré la procédure, de le classer en zone à urbaniser. Ce même jour je suis passé à la Marie de Saint-Rogatien j'ai su que celle ci avait commencée des démarches auprès de la Mairie de Périgny en vu d'un arrangement pour ma parcelle mais qui est restée sans suite. Je vous prie d'agréer Monsieur mes salutations les plus respectueuses.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A. L'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, notamment dans des secteurs situés le long de route departementale recevant un trafic aussi important.	pas de modification
E97	Registre démat	Anonyme	Bonjour, 1er commentaire sur densification urbaine et infrastructures de transport: bien noté la volonté de développer l'usage du vélo, mais l'usage du vélo ne concernera jamais la majorité de la population. En outre l'accès aux centres commerciaux est dangereux pour les vélos. Et ce sont pourtant bien les trajets domiciles -ZAI -ZAC qui alimentent une grosse fraction du trafic voiture. Il suffit de se placer à l'entrée des zones commerciales pour voir l'intensité du flux de véhicules. Le vélo ne réglera pas le problème. Il faut donc absolument densifier le réseau des transports en commun avec la même priorité que celle qui est accordée au vélo. Enfin n'oubliez pas de maintenir un bon éclairage des pistes cyclables !!! (ex piste le long du canal de Rompsay) 2e commentaire: quid du projet de prolongement de la D9 entre Chagnolet et Périgny pour diluer le trafic et réduire le flux de véhicules traversant Chagnolet et Rompsay qui devient intolérable. Ce projet est vieux de 10 ans. et de beaux et grands panneaux nous expliquent que des fouilles sont en cours. Mais quand allez vous arrêter de prendre les contribuables pour des imbéciles. Ce projet doit être achevé et inscrit dans les priorités du PLUI (sauf erreur de ma part il n'y a que des pointillés sur la carte). 3e commentaire: la réalité foncière et spéculative dépasse toutes vos ambitions. A 5 ou 6000 euros du m2 comment voulez vous faire revenir ou venir des familles et des jeunes sur La Rochelle. Et ce avec un marché du travail particulièrement déprimé et une moyenne salariale très inférieure à celle des bassins de Nantes ou de Bordeaux. Il faut peut être accepter que La Rochelle soit avant tout une ville résidentielle et adapter le PLUI en conséquence. En d'autre	Le lien entre urbanisation et mobilité a été étudié et démontré dans le PLUI, et notamment dans son rapport de présentation. Une synthèse du schéma multimodal de voirie a été jointe en annexe au Rapport de présentation pour mieux expliciter ces liens. Les autres observations n'appellent pas de réponse.	Ajout d'une synthèse du SMDV en annexe du rapport de présentation.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Périgny	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
			habitants sont devenus tout une richesse économique et doivent être considérés en tant que termes Vous rêvez !! 4 e commentaire : l'axe ferroviaire Bordeaux -LR- Nantes doit être développé à tout prix. L'aéroport de LR a certes le mérite d'exister, mais ne sera jamais un hub. Sur 10 voyages effectués en 1 an , 1 seul au départ de LR, 3 au départ de Paris, 2 de Bordeaux et 4 de Nantes. Quant à la gare de La Rochelle, sa façade est belle. L'arrière gare indigne de la ville. Essayez donc d'y accéder avec deux valises depuis Périgny Rompsay en vélo ou en bus un dimanche matin.... Dernier commentaire: la rocade de LR est saturée . Vous n'aborderez pas ce point correctement dans le PLUI . Par contre, construire, construire, toujours construire des logements pour attirer toujours plus de monde, de véhicules. Dans 10 ans LR sera asphyxiée comme l'est aujourd'hui l'Ile de Ré. Le document est bien rédigé mais fait la part trop belle aux orientations et autre études. Il contient bien trop peu d'engagements et d'actions. Bien cordialement Gilles GARRAUD		
E161	Registre démat	Jean Paul BELLONE	Bonjour, Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée sous le n° AA173. J'ai constaté que sur le plan associé au futur PLUi, l'emprise de l'espace boisé classé a été fortement augmentée par rapport à celle de 2014, alors que dans la réalité rien n'a changé. Compte tenu des contraintes et restrictions liées à ce type d'emplacement, pourriez-vous le ramener à une bande de largeur 2 mètres sur les bordures ouest et sud. Je joins à ce message les extraits des plans 2014 et 2019 concernant ma demande. Merci de votre compréhension. Bien cordialement.	En effet, il s'agit d'une erreur matérielle liée à une mauvaise interprétation de la photo aérienne, qui doit être modifiée.	L'EBC est modifié sur le plan de zonage général.
R1	Registre papier	Danielle PERET	Monsieur l'enquêteur : Pouvez-vous nous tenir informé suite aux différents débats s'il y aura une nouvelle OAP sur mon terrain à construire (information par écrit)	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R2	Registre papier	Jean Paul BELLICAUD	Ce document sera sûrement un excellent cadre pour tous les aménageurs de l'espace dans les 10 ans qui viennent. Je pense néanmoins qu'il faut assortir le R+2 de contraintes afin de préserver l'intimité des pavillons déjà construits, soit : interdiction d'ouvertures sur des parcelles déjà construites ou à défaut la possibilité d'ouvertures aveugles, en hauteur, et pour toutes pièces autres que des pièces de vie	L'OAP construire aujourd'hui a pour visée de bien gérer la densification, elle comporte plusieurs fiches à cet effet.	pas de modification
R3	Registre papier	CAGNANI	En cas de nouvelle construction venant remplacer une habitation actuelle, il serait bon de ne pas augmenter les hauteurs de construction existante pour ne pas déranger le voisinage en place.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R4	Registre papier	Béatrice CHARTIER	29 rue du Stade 17180 Périgny au sujet de l'OAP 2. J'aimerais avoir la possibilité de faire ce qu'il sera nécessaire pour moi c'est-à-dire soit conserver le terrain qui est près de ma maison actuelle ou la possibilité de la vendre au moment où je le déciderais si j'ai besoin. De plus je pense que ce terrain et celui qui appartient à Mme FERRAUD ne devrait pas avoir autant de logement.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
C1	Courrier	Maryse LEBON	Demande que sa parcelle 563 section AD01 devienne constructible	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Périgny	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E168	Registre démat	Alain et Martine Marot	Nous souhaitons notifier ici notre accord avec le plui proposé par notre maire, Mr. Denier.Nous pensons que le développement de la commune est raisonnable et raisonné. Une part non négligeable est faîte aux déplacements "doux " comme les pistes cyclables. Les espaces verts sont protégés comme les zones non constructibles tout au long de la Moulinette. La vie à Périgny est calme et agréable avec tous les services publics, transports, écoles, administrations, sports et moultes associations. La construction de la nouvelle école dans notre quartier (rue du stade) et la construction de nouveaux logements (le Vivier et Fief de Beauvais) donnent de la valeur à ce secteur de la commune. par conséquent aucune objection à ce Plui 2019.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E291	mail	Catherine DAMOUR	Je fais cette requête au nom de l'Indivision DAMOUR, nous sommes propriétaires de la parcelle ZK 130 sur la commune de Périgny, nous avons signé une promesse de vente à un promoteur pour ce terrain qui n'a pas été retenu dans le projet du nouveau PLUI. Cette parcelle se situe tout près de la future nouvelle école du Vivier, et cette proximité serait idéale pour y construire de nouveaux logements, nous sommes aussi proches de terrains classés en réserve foncière, voués à être aménageables, pourquoi pas le nôtre ?	se reporter à la réponse à l'observation n° C1	pas de modification
	Courrier	QUINTENIC	Demandent que la parcelle 563 AD01 intègre l'OAP PG 01 et devienne ainsi constructible	se reporter à la réponse à l'observation n° C1	pas de modification
E438	registre démat	Anthoni PACREAU	L'OAP-PG-05 est assez impressionnante par son ampleur : cela ressemble fort à un nouveau quartier dortoir périphérique grignotant les terres agricoles. Ce quartier poursuivra la logique des lotissements voisins existants. La coupure d'urbanisation avec St Rogatien sera réduite (à environ 200 m à l'endroit le plus étroite). 600 logements ... 1500 habitants en plus ? + 15% d'habitants à Périgny ... Ce n'est pas anodin pour la ville. Malgré 600 logements, il n'est pas indiqué de services nouveaux ou d'équipements importants. Ce quartier poursuivra la logique des lotissements voisins existants. Il faut bien construire du logement sur l'agglo, mais contrairement à la philosophie générale du PLUi (et du PADD), on dirait là une extension d'urbanisation à l'ancienne. Il faudra veiller à bien végétaliser (peut-être davantage), surtout les limites du quartier. Créer un "tampon" écologique plus large, pour la diversité écologiques et aussi pour éloigner les cultures des parcelles d'habitation. Après, c'est la vision et le projet de développement urbain de la municipalité et du boulot pour les promoteurs et bâtisseurs. Cela aura forcément du succès	Ce secteur est en effet dédié à accueillir à court terme un nouveau secteur de développement. Pour cela, le PLUI devra faire l'objet d'une modification et sera encadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui détaillera tous les attendus qualitatifs, formels et programmatiques souhaités par la collectivité.	pas de modification
E489	registre démat	Anonyme	Demande que le terrain situé 111 grande rue à Périgny soit classé en UL2 au lieu de Nf car un permis de construire est en cours sur ce terrain	Concernant ce permis de construire, il est instruit sous le régime du PLU et il respecte la limite de la zone constructible. Il ny' a pas lieu de modifier le zonage.	pas de modification
E492 etE 500	registre démat + mail	Françoise MOREAU	Demande que ses parcelles AN266 et 267 classées en 1AUM dans la PLUi soient classées en Np car inondables et surtout nappes à 1m30 de la suface	Ce secteur dédié à un futur aménagement est couvert par une OAP qui intègre les enjeux de remontée de nappe et d'eaux pluviales.	pas de modification
R4	registre papier	M COUPEAU	Demande s'il peut construire une piscine	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
	registre papier	ORGERON	interrogations sur l'aire d'accueil des gens du voyage	se reporter à la réponse à l'observation n° R6	pas de modification
				L'agglomération répond à une obligation définie par la loi et le schéma départemental des gens du voyage 2018 – 2024 (arrêté préfectoral du 28 février 2019). Le décret du 5 mars 2019 définit les conditions	

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Périgny	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R6	registre papier	Collectif Fermes Urbaines, Graines de Troc , Inter AMAP, Terre de Liens	Demande pourquoi la commune de Périgny a été choisie pour une aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire se situe à proximité d'une maison et de deux installations apporteuses de nuisances (déchèterie et société d'enrobé).	d'aménagement des aires de grand passage qui correspondent aux critères qui ont déterminé la recherche et le choix des deux sites d'implantation indiqués dans le projet de règlement du PLUI. Compte tenu des multiples critères (proximité avec les accès routiers, distances par rapport aux bourgs et villages, présence de réseaux d'eau et d'électricité, paysage, contexte environnemental et agricole, risques naturels) qui concourent à choisir un site pour les aires de grands passages, deux sites ont été retenus parmi plusieurs scenarios, celui de Périgny et de la Jarne. Il s'agit des sites les plus appropriés sur l'ensemble du territoire.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Puilboreau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R4 Nieul	Registre papier (Nieul-sur-Mer)	M. DESTOURNES	Parcelles n°AH0070 et AH0071 redeviennent constructibles. (elles sont notées A dans le PLUi). M. Destournes propriétaire agriculteur a de plus en plus de difficultés à faire passer ses engins agricoles près des constructions. Demande de reclassifier ces 2 parcelles en zone constructible. les 2 parcelles sont enclavées entre 2 zones habitées.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A,l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
R1 et E 111	Registre papier (Puilboreau) + registre démat	M. Jean-François JURIC	Propriétaire du terrain de camping 1 rue du treil gras déposera sa demande sur le registre dématérialisé envisage un découpage différent de ses parcelles (extension de la zone UD3 et reclassement de la zone UC) Mesdames , Messieurs - Sur le conseil de Madame l'Enquêtrice , vue le 5 juillet en la mairie de Puilboreau , nous vous transmettons une demande de reclassement des terrains occupés actuellement par l'activité du Camping Beaulieu , situé au 3 rue du treuil gras , ainsi que notre maison principale située au 1 rue du treuil gras , lieu dit de Malmort , sur la commune de Puilboreau . Nous souhaiterions voir affecté notre maison principale, à un usage d'hôtellerie et équipement touristique UT , sur environ 1 hectare . Pour la partie nord du terrain , rue Baillac , dans la continuité des deux terrains de part et d' autre, à l est et à l ouest , une zone mixe à vocation d habitats, UA sur environ 2 hectares . Et du rond point dit de France , rue du treuil gras , une zone consacrée à l implantation d'un complexe de cinéma , restaurants et autres activités de commerce et de loisir genre bowling , salle de danse, également, sur 2 hectares... Nous vous joignions les documents liés à notre demande Veuillez agréer Mesdames Messieurs , l expression de nos sentiment les meilleurs	Le secteur du camping fait l'objet d'un périmètre d'attente, le camping ne pourra s'étendre dans l'attente de l'aboutissement des études.	pas de modification
R 2	Registre papier (Puilboreau)	L. DEPRESLE	Formulera ses remarques à la 2e permanences	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 4	Registre papier (Puilboreau)	M. BOTINEAU Robert	Pour déclassement partiel de zone Nf sur la partie qui longe la route sur 27m de profondeur (largeur de la parcelle constructible adjacente).	Conformément aux orientations définies dans le précédent document de planification de la commune de Puilboreau, il est maintenu un principe de zone tampon, non constructible, entre les dernières extensions est de la zone commerciale de Beaulieu et les zones pavillonnaires.	pas de modification
R 5	Registre papier (Puilboreau)	M. et Mme. SAPPIA	Sont venus se renseigner et ont obtenu les réponses à leurs questions	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 6	Registre papier (Puilboreau)	M. Bernard BEAU	Est venu se renseigner sur le statut des parcelles mitoyennes avec sa propriété, a reçu une réponse à sa question (zone A)	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 8	Registre papier (Puilboreau)	M. JUDAS	Est venu pour se renseigner en tant que président de l'ADRPCZA (association de défense contre le projet d'implantation de la zone artisanale) et a obtenu les réponses concernant le nouveau zonage du PLUi	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 9	Registre papier (Puilboreau)	Mme. HEMONET	constate que ses 2 parcelles sont en zone UR donc non constructibles	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 10	Registre papier (Puilboreau)	M. BRIAND	Est concerné par une zone 2AU et a compris le statut attribué à sa parcelle	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Puilboreau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R 11	Registre papier (Puilboreau)	Mrs. POUSSEAU et NEVERS	Sont venus se renseigner sur l'OAP PB02. Ils consulteront le registre dématérialisé	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 12	Registre papier (Puilboreau)	M. KERLOEGAN	est venu se renseigner sur le statut de sa parcelle notée Ax	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 114	Registre démat	Jean-François VATRE	Une des démarches essentielles de notre PLUI est de faire pénétrer la nature dans nos villes C'est avec une grande satisfaction que j'ai pu observer qu'un colationnement des végétaux a été réalisé sur l'ensemble de notre territoire .Je tiens à signaler des oublis place des droits de l'Homme: Les arbres et zones arbustives situés le long de la rue de Provence ne sont pas mentionnés Alors que nous avions deux rangées d'arbres voilà quelques années, ceux qui sont crevés n'ont pas été remplacés. Le PLUI peut être un excellent moyen pour rétablir la belle harmonie qui existait antérieurement en lieu et place d'un merlon de terre que je ne saurais qualifier	Cet espace qui appartient à la commune est protégé dans sa partie qui prolonge l'allée du mail. Il constitue pour la commune un espace valorisable qui fera l'objet d'échanges et de concertation avec les riverains dans le cas d'une urbanisation partielle.	pas de modification
E 115	Registre démat	Jean-François VATRE	La zone de BEAULIEU connaît un essor incontestable grâce d'une part à la qualité et la diversité de ses commerces et d'autre part à ses nouveaux aménagements routiers, eux aussi de qualité. Le PLUI prévoit une extension de cette zone commerciale en face du magasin Leroy Merlin, alors qu'initialement, était envisagé une zone tampon dite naturelle séparant la zone urbaine de la RN et de la zone commerciale. Ouvrir cette zone, qui devra bien s'arrêter un jour, pour y accueillir IKEA, est un non sens. En effet, d'un point de vue paysager, peut-on imaginer les immenses boîtes jaune et bleu agresser les lieux qui méritent bien mieux. Je rappelle que le maire actuel avait prôné un aménagement paysager avec force plantations, afin de valoriser le secteur en lien avec les bassins d'orage et les jardins partagés Est il nécessaire d'evoquer les problèmes liés à la circulation qui a ce jour est déjà à la limite du supportable. Ce n'est pas une nouvelle bretelle sur la 4 voies qui résoudra le problème car irréalisable compte tenu des distances de sécurité imposées par l'Etat. Ne rêvons pas sur l'implantation éventuelle d'un IKEA. Comment pourrait-on expliquer un nouveau magasin avec un dépôt existant depuis peu à Rochefort. En matière de meubles, la zone commerciale accueille aujourd'hui un grand nombre de magasins, largement à la hauteur de la demande Rochelaise	L'extension de 7 Ha de la zone commerciale de Beaulieu est justifiée dans le rapport de présentation (pièce 1.4). Elle concerne un secteur parfaitement desservi en lien direct avec les infrastructures routières marquant l'entrée dans le parc commercial. L'aménagement de ce secteur est cadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui permet de garantir la bonne intégration du futur projet et de réduire son impact sur des milieux à enjeux environnementaux proches. Elle inscrit clairement l'objectif d'un traitement paysager de la frange nord capable d'assurer la transition avec la présence des jardins familiaux. D'après les données du SRCE, la zone d'étude est localisée sur une zone agricole à proximité directe de zones urbaines denses et d'une infrastructure linéaire de type autoroutier. Elle n'est concernée par aucun réservoir ou corridor écologique. En dehors du bassin de Fief Baillac, les données disponibles ne révèlent pas d'enjeu spécifique en matière d'habitats naturels.	pas de modification
R 28	Registre papier (Puilboreau)	Gilles DEPRESLE	La problématique du contournement Ouest de Puilboreau : il est illogique qu'un contournement Est n'apparaissent pas dans le règlement et le plan de ce PLUi, par exemple sous forme d'un emplacement réservé sur partie des parcelles ZB95, 96, 97, 68, ZC 442, 444 ou tout autre tracé à déterminer. La zone UXC bordant l'avenue de l'Europe et l'avenue J. Monnet...une coquille environnementale? Ce classement constitue une hérésie en terme de développement durable	1/ Le contournement évoqué n'a fait l'objet d'aucune étude et ne saurait justifier la nécessité d'établir des emplacements réservés sans motivation. 2/ Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115.	pas de modification
			Bonjour, Les propriétaires contestent le classement des deux parcelles ZA34 et ZB95 au projet de PLUi de 2019. Parcelle ZA34 : Classée en zone agricole au POS des années 90, puis 1AU au PLU de 2003, puis 2AU au PLU de 2013, cette parcelle se voit cette fois-ci déclassée en zone agricole (A) au projet de PLUi 2019. La situation géographique de cette parcelle proche du centre bourg aurait dû permettre sa mise en constructibilité car rien ne s'y oppose et surtout pas des prétextes		

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Puilboreau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 148	Registre démat	Fouchier Eric	d'inondabilité essentiellement dû au busage du fossé par la commune car précédemment ce terrain n'avait aucun problème de perméabilité. Les propriétaires souhaitent à minima le maintien de cette parcelle en zone 2AU. Parcelle ZB95 : Classée 2AU au PLU de 2003 puis 1AU au PLU de 2013, cette parcelle se voit déclassée en 2AU au projet de PLUi de 2019. Il n'y a aucune logique dans la politique foncière décidée par la majorité à l'origine des différents PLU et POS précédents depuis plus de 30 ans. Là encore, étant donné la position géographique très favorable de cette parcelle par rapport au centre bourg et afin d'assurer un phasage cohérent eu égard aux choix d'urbanisme précédents, les propriétaires exigent le passage de cette parcelle en zone AU. Pour information, les propriétaires de ces deux parcelles font les frais de cette politique d'urbanisme sans logique. En effet, les zonages des dites parcelles ne sont pas sans incidence sur la valeur vénale estimée par le fisc, ce qui a conduit les propriétaires à être imposés sur l'Impôt sur la Fortune depuis 2006 à hauteur de plusieurs dizaines de milliers d'euros (chiffres à disposition !) alors même qu'ils n'étaient pas imposables sur leurs revenus... Est-ce la mairie ou la CDA qui va rembourser aux propriétaires ces sommes indûment versées au fisc si ces deux parcelles sont effectivement déclassées ?	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
E 155	Mail	Gérard ORFILA	Demande ouverture à l'urba de la parcelle cadastrée ZB58 rue des charmes de 10100 m2 au lieu-dit « Les Casses Pierres », commune de Puilboreau	se reporter à la réponse faite à l'observation n°E148	pas de modification
E 158	Registre démat	Guy GUILLARD	Bonjour, A partir de Janvier 2020, pour la CDA en général, réaliser un standard commun à toutes les communes (dimensions ,signalétique ,panneaux , couleurs des panneaux et au sol , logos , plans ,etc...) Pour PUILBOREAU dans toutes les nouvelles constructions individuelles et collectives , intégrer l'installation d'énergie renouvelables (chauffe eau solaire et panneaux solaires à hauteur de 3kwh) Créer un modèle d'habitation standard s'intégrant dans le paysage rural de la commune (éviter le modèle PODOLI ...), proposition à faire en mairie et validation par les habitants. Dans les projets" Baillac-Malemore"(650 logements ...) et "ilôt République" (170 logements) , Combien d'espaces verts et arbres , Combien de places de stationnement ? Des parkings en sous sols ont ils été prévus , combien ? Combien de niveau de logements pour ces réalisations ? Dans toutes les nouvelles réalisations de tous types d' habitation , suppression des antennes (paraboles et râteaux) extérieures et imposer une pré-installation de la fibre pour un raccordement au réseau de la commune A chaque emplacement de passage Piétons ,installation d'un éclairage public	1/ De nombreux points dans cette observation n'appellent pas de réponse. 2/ Les 2 secteurs visés par l'observation font l'objet d'OAP et d'un règlement qui encadrent le stationnenent, la programmation et les aménagements paysagers à réaliser.	pas de modification
R 17 C1 R30	Courrier + registre papier	Jardins familiaux puilborains	Demande que les terrains fief de la mare soient classés non pas en UX et UE mais en N	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 14	Registre papier (Puilboreau)	Gilles DEPRESLE	Juge illogique qu'un contournement Ouest de PUILBOREAU n'apparaisse pas dans le règlement et conteste le classement en UXc bordant l'avenue de l'Europe	Se reporter à la réponse aux observations n°R28 et E115.	pas de modification
R 15	Registre papier (Puilboreau)	Gilles DEPRESLE	Les terrains situés en zones UE, N, ZAU bordant la rue de Baillac et l'avenue de l'Europe... ou la problématique des espaces naturels... Propositions : classer les parcelles ZH925 et 948 en zone UE classer la parcelle actuellement prévue en UE en N (bordant le rond-point de l'Europe) créer une bande en N sur les parcelles ZA433, 102, 104 (actuellement en 2AU) pour assurer une certaine continuité verte notamment en lien avec la zone boisée et en direction du bassin de rétention.	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 16	Registre papier (Puilboreau)	Gilles DEPRESLE	Appui total à la création de l'emplacement réservé ER_PB_16	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°R28	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Puilboreau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R 18	Registre papier (Puilboreau)	M et Mme BRILLOUET	Mme BRILLOUET représente la SECA du Poly est exploitante agricole sur la commune de Puilboreau au lieu-dit 10 passage du Poly. Sa demande concerne une parcelle ZB 97 classée A sur laquelle il y a un hangar agricole et elle voudrait savoir s'il est possible de déménager le siège social au lieu dit "les casse-pierres" avec la construction d'une 2e hangar et d'une maison d'habitation pour l'exploitant.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 19	Registre papier (Puilboreau)	Louise PAPINESCHI	J'habère pleinement aux observations de M DEPRESLE ainsi qu'à la lettre de Mme la Présidente des jardins familiaux. Ce projet est aberrant dans sa globalité. C'est un non respect de l'environnement	Les jardins sont préservés et l'OAP concernant ce secteur prévoit une bande tampon qui préservera des marges de recul confortables.	pas de modification
R 20	Registre papier (Puilboreau)	Daniel COUDREAU	Demande que la parcelle ZC538 au lieu dit Le Moulin de la Motte classée en A devienne constructible pour un projet de 8 à 10 maisons	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
R 21	Registre papier (Puilboreau)	M et Mme RATAUD	Contestent le classement en Uxc d'une zone classée en N (ancienne coulée verte de la commune entre la zone commerciale et le village) zone Uxc qui jouxte la zone des jardins partagés. Ils regrettent la disparition de la coulée verte prévue dans l'ancien PLU et transformée en zone 2AU. NB du commissaire enquêteur : l'OAP PB 03 est marqué sur les plans mais est absente du dossier des OAP spatialisées.	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 23	Registre papier (Puilboreau)	M et Mme RAMAT	Contestent le classement 2AU de leurs parcelles (anciennement 2AUH et N) et contestent également que le chemin d'accès qu'on leur a demandé de réaliser soit également classé en 2AU (desserte de la future zone). Ces parcelles contestées sont clôturées de murs et arborées.	Les parcelles concernées sont incluses dans le périmètre d'attente pour un projet d'aménagement. Il est nécessaire d'attendre l'avancement d'une étude globale sur le devenir de ce secteur et de garder ce classement qui préserve l'avenir. Le projet sera travaillé en concertation avec les riverains et la destinée de ces fonds de parcelles reste ouverte.	pas de modification
E 205	Registre démat	Anonyme	Bonjour, Résidant à Puilboreau, j'aimerais signaler mon opposition au projet OAP-PB-03, je trouve que la zone commerciale de Beaulieu est suffisamment grande, dispose déjà de tous les types de commerces nécessaires et connait déjà quotidiennement des problèmes de circulation. De plus certaines parties de la zone commerciale sont déjà isolées et souvent désertes (voir Beaulieu 2000), cette nouvelle zone légèrement en retrait risque de connaitre le même sort car obligeant à reprendre son véhicule pour s'y rendre. Il serait préférable de garder cette zone en zone naturelle aménagée par quelques sentiers pour promeneurs ou en zone d'activité "légère" de type maraichage bio, petit atelier de recyclage, groupement de producteurs locaux ... activités qui profiteraient de la proximité et de l'attrait de la zone de Beaulieu ce qui faciliterai leur rentabilité et créant ainsi un "point" de rencontre pour une partie de la population plus sensible à l'environnement qu'à la sur-consommation. En espérant avoir retenu votre attention, cordialement. Vincent.	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 24	registre papier	Anonyme	Regrette que des panneaux d'avis d'enquête n'aient pas été déposés sur les sites des plus gros changements amenés par le PLUi	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R 25	registre papier	Ms Sichère et Baudon	De plus en plus de circulation pour se rendre dans Beaulieu et ses alentours, du béton à la place d'un cadre naturel	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Puilboreau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
	regisre papier	Anonyme	Dénonce le classement en zone UXC et UE de terrains appartenant à la CDA qui étaient jusque là classés en zone N	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 29	registre papier	Isabelle MOULET	Effrayée par le projet d'urbanisation près des jardins familiaux	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
E 289	Registre démat + courrier	Anne FOLLIOT-BOUSCASSE	Après avoir pu discuter avec Madame Balmas, Commissaire Enquêteur je confirme contester les points suivants : - PB ER 25 : Un « emplacement réservé « au lieu et place d'un mur ancien de pierres d'un seul tenant (en PJ : 3 images du mur ancien qui serait alors détruit) avec emprise le long des parcelles 1858 (1287et 1288 indivision BOUSCASSE) afin d'y créer semble t-il, une piste cyclable(!) qui ne serait réalisée que sur la seule longueur de ce mur longeant la rue des Oiseaux soit environ 70 m, donc sans continuité ...faisant d'ailleurs doublon avec celle parallèle qui existe déjà rue de La Rochelle à quelques mètres de là. Cette emprise impliquerait la destruction d'un mur ancien qui devrait justement être protégé, la construction d'une piste , l'introduction de signalisation et d'éléments modernes de voirie....la rue des Oiseaux dispose pourtant d'espace de l'autre côté occupé par des emplacements de parking .... - PB ER 26 : Emplacement réservé le long de la parcelle 1292 (figurant sur le cadastre comme appartenant à la Mairie de Puilboreau ce que nous contestons puisque que celle ci ne nous a jamais fourni de titre de propriété malgré nos demandes répétées). Il découle de cette "appropriation" un projet d'emplacement réservé visant à créer» un chemin d' entretien "qui couperait le bois" (classé par ailleurs zone verte protégée) dans sa largeur, coupant notre propriété en deux , nous empêchant dès lors également d'y avoir accès, dénaturant totalement l'harmonie de cet ensemble classé, détruisant la perspective de l'allée (elle même bénéficiant de la protection de l'art L 350-3 du code de l'environnent sur les allées boisées). Un tel aménagement ne semble d'ailleurs pas utile puisque nous entretenons régulièrement le lit du ruisseau d'écoulement d'eaux pluviales dans l'intérêt de tous, depuis toujours, ce qui n'a jamais été contesté. (En PJ : 2 photos du bois). Je prends acte qu'en soumettant notre propriété à la classification de bâti traditionnel la CDA souhaite s'inscrire dans le cadre de la protection du patrimoine, j'en comprends la logique dès lors qu'elle s'applique également aux actions de la commune. Or, les projets présentés auraient pour conséquence la destruction de l'harmonie d'un ensemble bâti préservé intégralement depuis 1783. La création d'une piste cyclable limitée à quelques mètres et celle d'un « chemin « introduisant du mobilier urbain au sein d'un bois classé en dénaturerait le cadre qui devrait précisément être préservé ainsi que le prévoit l'art L. 151-19. Ces deux "projets" sont totalement contradictoires avec les mesures de protection du bâti traditionnel, et même si ceux ci n'étaient réalisés qu'en cas de vente d'une ou plusieurs parcelles (alors même que ce classement est, nous dit on, une protection en cas de vente (!)) ils empêcheraient la conservation d'un ensemble harmonieux préservé depuis plus de deux siècles mais encore totalement transmissible dans son intégralité. (En PJ : le panneau du manoir de Baillac).	Le projet d'emplacement réservé (er25) figuré le long du mur le préservera, la piste cyclable sera réalisée à l'arrière. Le deuxième er (er 26) a été délimité à partir de la couche du fond cadastral indiquant que l'emprise concernée appartient à la commune de Puilboreau. Le projet envisagé, qui ne porte que sur un chemin pour entretenir le fossé, préservera l'intégrité du parc. cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification pas de modification
E 313	registre démat	Alain RATAUD	Conteste le classement en Uxc à Beaulieu Ouest	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
C4	courrier	Mme LAMOUROUX	Demande que les terrains de la CDA près des jardins familiaux restent classés en zone naturelle	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 32	registre papier	Francine MARTINEAU	Demande que parcelles ZB 230 devienne constructible, idem pour partie parcelle ZB389	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°R20	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Puilboreau	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
C5	courrier	MAIRIE	Trois observations : 1) lieudit "le Payaud" : les zones Ap et A sont inversées par erreur, ce qui pénalise 3 familles d'agriculteurs 2) Lieudit "L'Anglade", impasse des Grammontins, la parcelle cadastrée ZD376 était classée en zone UE du PLU, par erreur a été zonée en A au lieu de UL2 3° Lieudit "Malmore" selon plan joint, les parcelles stablilotées en jaune (fond de jardins des maisons de la rue de la Gilleraie) doivent être classées en UV1	1/ Les zones Ap n'ont pas été interverties par erreur, elles correspondent à un corridor de biodiversité ouvert. Toutefois, suite à une demande de la Chambre d'agriculture, le dessin de la zone A et AP a été modifié sans suppression de surface Ap. 2/ Les autres modification de zonage : - pour le point 3: se reporter à la réponse faite à l'observation R 23. - pour le point 2 : la parcelle est non artificialisée et constitue, à ce titre, une extension d'urbanisation. Elle est soumise à une pratique agricole.	Modification de la zone A et du secteur Ap. Pour le reste, il n'y a pas de modification.
C6	courrier	ORFILA Gérard	Conteste le classement en A de la parcelle ZB58 Rue des Charmes de 10100 m2 au lieu-dit "Les Casses Pierres, achetée en 1969 alors qu'elle était constructible : terre impropre à un usage agricole ou forestier, deux blochauss existent sur ce terrain, qui est situé à côté d'une déchetterie non signalée sur les plans. Les deux blockhaus sont signalés comme propriétés bâties et ils sont soumis à la taxe foncière et à la taxe d'habitation payées depuis l'achat du terrain.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A.	pas de modification
R 13	registre papier	GIRAUD Françis	Mr et Mme GIRAUD Francis contestent le classement en A de la parcelle situe sur la commune de DOMPIERRE à l'Est du quartier de la Motte (sur PUILBOREAU) de l'autre côté de la route et souhaitent conserver une partie constructible éloignée de la route (route la greletterie /les Brandes) ce triangle résiduel n'est pas cultivable d'après eux.	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°C6	pas de modification
E 198	registre démat		Reproche au règlement du PLUI d'interdire les entrepôts dans les zones UXC : entrepôts directement liés à l'activité commerciale	Il apparaît en effet nécessaire de ne pas interdire la destination entrepôt à la condition qu'elle soit liée à une destination autorisée dans la zone concernée UXc.	Ce point est modifié dans le règlement de la zone Uxc.
R 26	registre papier	LIANI	Ne comprend pas qu'une zone protégée deviennent constructible (non localisée)	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
R 30	registre papier	COFFANI PETIT	courrier complémentaire avec comptage de la LPO prouvant la diversité de la faune et de la flaure dans la zone classée Uxc	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification
E 152	Registre démat	Eric BROCHANT	aborde le problème de la diminution de la biodiversité et de la réduction des espaces verts	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E115	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Christophe	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
C1	courrier	M BRET	Demande que parcelle YB0028 passe en zone constructible	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
R1	Registre papier	Philippe RAFIN	Demande que la parcelle AC91 devienne constructible	se reporter à la réponse à l'observation n°R1	pas de modification
E436- R2	Registre papier + registre démat	Claire RAFIN	Idem	se reporter à la réponse à l'observation n°R1	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Médard d'Aunis	Réponse de l'Agglomération de la Rochelle	Modification du dossier
E13	registre demat	CHOPIN	Concernant les OAP sectorielles, la plupart sont pertinentes, notamment pour réhabiliter des friches urbaines, artisanales ou agricoles. Néanmoins, certaines interpellent. C'est le cas notamment sur la commune de Saint-Médard d'Aunis : - OAP_SM_05 (Les Moquettes) qui constitue une ouverture à l'urbanisation substantielle (60 logements) sur un secteur qui aurait mérité d'autres égards. Pourquoi ne pas avoir préféré l'aménagement d'un espace public naturel (bois, verger, jardins collectifs...) et permettre ainsi une meilleure intégration de l'entrée de village avec la zone naturelle protégée, située juste à proximité (Le Vivier) ? De plus, un telle ouverture à l'urbanisation contribue à effacer la rupture d'urbanisation entre le centre bourg et le hameau de l'Aubertière. - OAP_SM_04 (Clos Marchais) qui est incohérent avec l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue et notamment la Fiche 01.22 qui identifie ce secteur comme patrimoine végétal existant à conforter et à préserver. - OAP_SM_02 (Treuil Arnaudeau) qui me semble incohérent avec le PADD (renforcer des centres-bourg), et surtout qui constitue une ouverture à l'urbanisation (15 logements) non prioritaires en raison de l'absence de tout service (commerces, transport). En guise de contre-proposition, je propose une nouvelle OAP « cœur de bourg » sur la commune de Saint-Médard-d'Aunis pour le bien-être de ses enfants et de ses résidents : OAP_SM_06 dit « coeur de bourg », situé en face de l'école municipale et dés équipements publics avec l'aménagement de vergers collectifs, de jardins pédagogiques ou encore l'installation de cultures maraîchères bio soutenues par un dispositif agrivoltaique (autoconsommation collective).	OAP Les Moquettes : l'OAP met en place des mesures pour traiter la frange de ce nouveau quartier pour une bonne intégration paysagère : large épaisseur paysagère plantée sur la frange, sud, maintien et mise en valeur du boisement, plantation sur la frange Ouest... OAP Clos Marchais : Le projet propose de valoriser l'ambiance arborée en conservant une grande partie de la végétation existante et en renforçant la « coulée verte » sur le chemin de Maniguau. OAP Treuil Arnaudeau : L'OAP permet la réalisation de constructions dans un hameau en conservant la trame paysagère existante et respectant le caractère rural du hameau.	pas de modification
E14	registre demat	CHOPIN	A la lecture du plan de zonage, il apparaît que, hormis la section La Garroterie, tout le hameau des Touches (commune de Saint-Médard d'Aunis) a été classé en zone A. Si la présence de quelques exploitations agricoles pourrait l'expliquer, il semble que ce classement soit unique sur l'ensemble de l'agglomération ! Un tel classement aurait mérité une OAP, ou a minima, une explication dans la justification des choix. Or, je ne trouve aucune explication dans les documents. Un tel zonage revient à figer le parc de logements existants en laissant néanmoins l'opportunité d'extension et d'annexe pour les habitations ; ce qui revient aussi à préserver le hameau dans son identité rurale. Dommage que cela n'ait pas été fait plus tôt afin d'éviter de construire des maisons neuves dans les dernières prairies humides de la commune ou encore d'autoriser des murs d'enceintes en lieu et place des haies végétales réglementaires ! De plus, un tel classement ne me semble pas très cohérent avec le projet de raccordement au tout-à-l'égout que nous a annoncé, début 2019, M. Christian Grimpret, vice-président en charge de l'assainissement.	Ce secteur a été classé en A car il s'agit d'un secteur qui n'est pas raccordable par l'assainissement collectif, il n'y a donc pas lieu d'encourager sa densification. En outre, il comporte de nombreuses exploitations agricoles qui créent des périmètres de réciprocité réduisant notablement les capacités de construction des propriétaires non agriculteurs.	pas de modification
E15	registre démat	CHOPIN	Je constate qu'un secteur à risque d'inondation de type centennale a été identifiée sur notre emprise cadastrale (plan_521_2G11). En tant qu'ingénieur en hydraulique, je peux vous assurer qu'avec les malheureux curages et reprofilages de ruisseaux d'antan, les fossés d'aujourd'hui ne sont pas près de déborder ! Mais peu importe, puisque que ce zonage ne modifie en rien les règles de construction dans l'ancien. Par contre, je m'interroge qu'un tel effort d'inventaire ait été fait alors que les précédents inventaires et classements n'ont servis à rien. En effet, à une centaine de mètres, de récents travaux ont été autorisés pour un changement de destination d'un vieux hangar isolé, transformé en maison de chasse avec tout le confort d'un logement. Pourtant ce vieux hangar était déjà en zone Nr, notamment en raison du risque inondation ?	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 16 +E 21	registre démat + mail	CHOPIN	Je regrette que des hameaux comme les Touches (131 hab.), le Moulin Neuf (142 hab.), la Martinière (187 hab.) (commune de Saint-Médard d'Aunis) ou encore la Lijardière (Saint-Christophe) soient les grands oubliés des prospectives de déplacement. En effet, il n'est prévu ni réseau de bus ni aucune piste cyclable pour les desservir ! Pourquoi ne pas rallonger dès maintenant les lignes 15 et 17 de Yelo afin de desservir ces hameaux ? Les arrêts de transport scolaire existants pourront être mutualisés à cet effet. A défaut, soyons logiques : sans moyen de transports en commun, classons l'ensemble de ces hameaux en zone inconstructible !	Ces secteurs sont en effet très difficilement raccordables en transport en commun. En cohérence avec le SCOT et le PADD du PLUi, les capacités de densification et d'extensions y sont réduites.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Médard d'Aunis	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
C1	Courrier	Janick GUIGNEUX	Demande que la parcelle E265 rue du moulin à la martinière actuellement en zone N passe en zone U.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. En outre, ce secteur déjà classé en N dans le PLU de la commune fait partie d'un corridor de biodiversité.	pas de modification
C2	Courrier	Chantal BOUYER	Réitère sa demande faite pendant concertation SM-2017-004 : demande que les parcelles G695, 696, 699 et 700 passe d'un zonage A à un zonage U	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
C7 E351	Courrier	MARIE Anthony	Demande que son terrain situé 17 route du moulin neuf devienne entièrement constructible (actuellement une partie est en zone A)	se reporter à la réponse à l'observation n° C2	pas de modification
E323	registre démat	Anonyme	Développer des lignes de bus et des pistes cyclables allant de la "campagne" à la "ville"	1/ Dans les secteurs les moins denses en population, le Transport A la Demande (TAD), réalisé en minibus, prend le relais du bus. Ces trajets nécessitent une réservation préalable. Ainsi le service TAD 30 assure une desserte du secteur Est de l'agglomération. Bourgneuf - Saint-Médard - Montroy - Saint-Christophe - Clavette - La Jarrie - Croix-Chapeau vers et depuis l'arrêt Puilboreau P+R Beaulieu, La Jarrie Gare et Les Abeilles (centre de la Jarrie). Enfin, les arrêts de transports situées sur lignes à vocation principale scolaires n° 322 et 344 desservent les hameaux de Saint-Médard et de Saint-Christophe en direction de La Rochelle. 2/ En ce qui concerne les pistes cyclables, se reporter au schéma directeur des pistes cyclables de l'agglomération de la Rochelle.	pas de modification
E418	registre démat	SIVADIER	Demandent classement de leur hangar en zone UV1 et non en zone A comme prévu dans PLUi	Le classement du hangar en zone UV1 peut être justifié par un projet d'aménagement non lié à l'activité agricole.	Le hangar est classé en UV1 et la cour en Nf.
E445	registre démat	Mélina TARERY	Je souhaite attirer l'attention du l'activité agricole au sein de la CDA : - En zone Agricole, il faut pouvoir autoriser les activités agricoles mais également les activités annexes en lien (Entreprise de Travaux Agricole (ETA), gîte à la ferme, ...). - Une ETA (Entreprise de Travaux agricoles ou Entrepreneur) doit pouvoir construire un bâtiment agricole en zone A comme un agriculteur ou une société agricole (sans être obligée d'aller en zone artisane ou autre). Une ETA a une activité agricole. - Le Lieu-dit Beauregard à St Médard d'Aunis est en zone N. Nous demandons qu'une bande de cette zone N passe en A (côté Est des bâtiments existants) afin d'anticiper un agrandissement de bâtiment agricole et pour conserver l'activité d'accueil à la ferme pour des vacanciers (gîte à la ferme).	1/ Le règlement autorise la diversification des exploitations agricoles. Les ETA ne sont pas des exploitations agricoles au sens du code rural : ce sont des activités économiques ou commerciales, pas des activités agricoles (même si l'agriculture est une branche de l'économie et que les produits agricoles sont commercialisés). 2/ Le zonage N correspond ici au périmètre de captage rapproché. La zone N permet des évolutions pour les sièges d'exploitation agricole, comme en zone A.	Pas de modificatio sauf les exemples d'activités de diversification qui sont complétés dans le règlement de la zone A.
E457	registre démat	Anonyme	je demande à ce que les parcelles A 619 et A 45 soient classées en UV au lieu de UD3.	Compte tenu du cadre de vie identifié dans ce secteur, il n'y a pas lieu de modifier le zonage.	pas de modification
C4	Courrier	Michel BOUZON	Pq le contournement ferré n'aparaît pas dans le PLUi? Pq la cartographie identifiant les secteurs géographiques privilégiés n'apparaît pas dans le PLUi? Pq l'école est en UV1? Qu'en est-il des nuisances concernant les ex zones UL et AUL ? + zonage	1/ Le contournement apparait dans dans une carte du PADD. 2/ L'ecole fait partie des zones urbanisées de la commune. 3/ Les autres remarques n'appellent pas de réponse.	pas de modification
R1	registre papier	Bertrand LIGNERON	Conteste des EBC	Les EBC correspondent à la trame verte majeure à restaurer. Ils ne protègent pas uniquement des boisements existants mais identifient des espaces à planter pour compléter la trame verte et bleue existante.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Rogatien	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R1	registre papier	M le Maire	Modification d'un emplacement réservé	L'emplacement réservé doit être modifié pour correspondre à l'observation formulée.	La localisation et l'emprise de l'emplacement réservé er_03_a ont été modifiées.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Sainte-Soulle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
79 R10	Registre démat + registre paier 10	François GEMGEMBRE	Projet l'Oasis des Tisserands de Sainte-Soulle : PC obtenu sur la propriété au 6, rue de Grolleau - Sainte-Soulle Demande d'ajustement du PLUI au regard du PC obtenu pour développer un Eco lieux. PJ : Dossier de présentation du projet de l'Oasis des Tisserands de Sainte-Soulle Plan masse RDC et Toiture - PDF format A0 PC04 : PDF format A3, Copie du PC obtenu	Cette demande ne semble pas nécessiter de modification de zonage.	Pas de modification
E82	Registre démat + registre papier (7)	Edith MARCHAIS	Monsieur le Président, Suite à la rencontre avec Madame la Commissaire Enquêteur ce matin 3 juillet 2019 à la Mairie de Sainte Soulle et suivant ses conseils, je vous fais part de notre demande. Il s'agit de 3 parcelles constructibles viabilisées situées aux Grandes Rivières référencées A M 118 - - 119 - et 124 comportant, à notre insu, une zone agricole sur leur façade Nord-Nord Est. La division parcellaire réalisée en novembre 2006 par le Cabinet FONCIER TOPO CONSEIL ne mentionne pas ce zonage. Le document de donation partage fait en décembre 2007 à l'Etude de Maitre Maynard, notaire à Bourgneuf, ne révèle la mention avec zone agricole. Le certificat d'urbanisme a été attribué aux 3 parcelles sans mentions particulières. Il n'y a pas non plus de fiscalité différenciée. La surface agricole de la parcelle 118 attribuée à notre fils Jérôme Marchais pourrait être d'environ 50 M²; celle de la parcelle 119 attribuée à notre fille Brigitte Duquesne pourrait être d'environ 100 M²; et celle de la parcelle 124 nous appartenant pourrait être d'environ 150 M² soit un total d'environ de 300 M². C'est au cours d'une transaction de la parcelle 124 que nous avons découverts ce zonage diffèrent. Nous avons retiré depuis cette parcelle de la vente. D'autre part, notre fils Jérôme, pour pouvoir effectuer un achat d'une maison en Gironde pour raisons professionnelles de mutation a vendu 450 M² de sa parcelle se réservant la partie arrière pour une possible construction. il s'aperçoit qu'il ne pourra pas appuyer la construction à venir à la limite de la parcelle. Au moment de la division parcellaire et de l'acte de vente aucune mention restrictive. En conséquence, ne comprenant pas l'échancrure de cette délimitation et persuadé que notre souhait ne perturbera pas le PLUI, nous vous sollicitons pour que la limite de la zone agricole de ces 3 parcelles soit repoussée à la limite cadastrale. Merci de prendre en compte les éléments en pièces jointes. Seul l'acte donation 39 pages, n'est pas joint mais peut vous être communiqué. Restant à votre disposition, Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations les plus respectueuses.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	Pas de modification
E94	Registre démat	Rachel GARNIER	Bonjour, Je n'ai vu apparaitre le traitement des nuisances sonores engendrées par le trafic routier de plus en plus important sur la RN 11 notamment par le passage de nombreux poids lourd qui traversent quotidiennement le hameau de USSEAU. peut-il être prévu la réalisation d'un mur anti bruit notamment sur l'axe NIORT / LA ROCHELLE (RN11) à hauteur de Usseau où les habitations sont près proches de cette axe (échangeur Sainte/marans). De plus le schéma directeur de voirie prévoit-il bien à court terme la déviation du hameau de Usseau avec la création d'un nouvelle échangeur du côté de la zone artisanale d'activité afin d'apaiser le village ? beaucoup trop de camions et VL traversent ce hameau pour rejoindre la Vendée rendant dangereux les déplacements doux (à pied ou vélo) pour tous dont de nombreux enfants.	Dans l'état initial de l'environnement (1.3), se trouve un paragraphe sur le bruit, ainsi que des cartes en annexe de ce document. Par ailleurs, une fiche de l'OAP thématique Construire aujourd'hui (3.1.3) est dédiée au bruit (fiche 3) : elle a pour objectif de permettre au porteur de projet de protéger et d'atténuer autant que possible les nuisances liées au bruit.	Une synthèse du Schéma Directeur Multimodal de Voirie a été jointe en Annexe du Rapport de présentation.
E96	Registre démat + mail + registre papier	Gérard PICARD	Ces observations, contestation et proposition concerne une parcelle située sur la commune de Sainte-Soulle et appartenant au Consort PICARD : Mme PICARD Marcelle Mme PICARD Maryse et Mr Mme PICARD Gérard. Il s'agit de la parcelle ZK 112 sur le secteur des Barbionnes: Aprés consultation du nouveau PLUi sur le site de L'Agglo, nous constatons le changement d'affectation voire la rétrogradation de cette parcelle, initialement classée AU1 sur le précédent PLU de Sainte-Soulle (voir pièce jointe) et qui se trouve declassée en zone agricole sur ce nouveau PLUi (voir autre pièce jointe). Cette parcelle Zk 112 se situant à l'Est du chemin qui lui, est classé dans la zone à urbaniser, il aurait paru cohérent que la dite parcelle soit également classée en zone à urbaniser. Pourquoi cette zone de la commune, à proximité des commerces reste-t-elle faiblement	Cette zone a été declassée en raison du périmètre de réciprocité de 100 m créé par l'exploitation agricole présente à proximité du site. Cette zone bien située pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à condition.	Pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Sainte-Soulle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
	[illegible]		urbanisée? Nous demandons que nos remarques soient prises en considération et que cette parcelle ZK 112 soit réintégrée en zone à urbaniser.. Ces observations reprennnent les remarques que nous avons adressé par courrier à 2 reprises (le 8 janvier et le 13 février-voir pièces jointes) à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et qui sont restées sans réponse.		
R2	Registre papier	Guillaume BACHELIER	Venu se renseigner sur règlement des zones UD3.	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R3	Registre papier	M et Mme SEGUIN	OAP SS 03 envisagent de vendre leur terrain	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R4	Registre papier	Bernard LE ROUX et Marlène PELLETIER	parcelle AA0023 quartier Usseau 5 rue des hirondelles ont actuellement l'obligation de faire un logement social sur une parcelle qu'ils veulent vendre, ce qui limite leur vente alors que leur terrain ne fait que 300m² environ. Les propriétaires proposent de sortir du "social" ou de vendre à un primo accedant.	La commune a des objectifs de production de logement social définis par le PLH, ce dispositif concourt à atteindre cet objectif, il n'est pas envisageable de le supprimer.	Pas de modification
R5	Registre papier	M et Mme ALLARD	sont venus se renseigner sur le statut de leur terrain	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R6	Registre papier	Patrice MOINARD	Va consulter le registre dématerialisé	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R9	Registre papier	Jean-Claude DRAPRON	Conteste le classement en Nf du fond de son terrain (quartier Usseau) parcelle n°171AB il désirait vendre une partie de son terrain (ancienne zone AUX)	Cette parcelle était déjà classée en N dans le PLU de Ste Soulle, ce secteur sensible et identitaire car constitutif d'anciennes mottes doit rester classé en N. Il a toutefois été reclassé Nf dans le PLUI afin de permettre quelques constructions.	Pas de modification
R11	Registre papier	M BUDAIL	demande reclassement de sa parcelle ZS 79 en zone constructible (N dans le PLUi)	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E 82. En outre ce secteur était déjà classé en A dans le PLU de Ste Soulle, cette entrée de ville, à proximité d'une motte castrale ne peut être ouverte à l'urbanisation pour des raisons paysagères.	Pas de modification
R12	Registre papier	Gérard COUTANT	OAP SS 03 propriétaire en indivision de parcelles à l'intérieur de cette OAP et désirent vendre.	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R13	Registre papier	M et Mme DUTOUR	venus se renseigner sur le statut des parcelles qui les environnent : elles sont en A	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R14	Registre papier	M et Mme JUTTANT	venus se renseigner sur le statut des parcelles qui les environnent : elles sont en A	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R15	Registre papier	Mme MICHELET	venus se renseigner sur le statut des parcelles qui les environnent : elles sont en A	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
			Madame, Monsieur, Suite à notre rencontre avec Mme BALMAS (enquêteur PLUI) le 3 juillet 2019 à SAINTE SOULLE, nous nous rapprochons de vous pour vous expliquer notre situation dans le but de trouver une solution concernant notre terrain soumis à une restriction de logement social. Nous avons acheté notre maison en Novembre 2016 à Mr CHAIGNEAU. Cette maison appartenait à sa mère décédée. Nous avons réhabilité ce logement en y ajoutant une aile de 40 m2. En Janvier 2018, nous décidons de vendre une partie de notre terrain à une de nos relations, environ 300 m2 afin de		

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Sainte-Soulle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E164	mail	Marlène PELLETIER	décidons de vendre une partie de notre terrain à une de nos relations, environ 900 m2 afin de pouvoir terminer convenablement notre maison. Cette parcelle correspond à environ 20% du terrain. Nous faisons donc venir un géomètre afin d'effectuer un plan de bornage et de division. (Coût de l'opération 1300 euros). Le 26 Janvier 2018, nous déposons une demande en mairie de certificat d'urbanisme pour une division de parcelle à construire. (voir pièce jointe 2) . En réponse, nous constatons que l'opération est réalisable, sous réserve que le futur projet soit un logement locatif social. Décision en pièce jointe 3. Notre acheteur potentiel n'est plus intéressé du fait de cette restriction. Nous devons tout de même assumer les frais de géomètre et nous retrouvons donc bloqués dans l'acheminement de nos travaux. Nous contactons alors quelques organismes tels que : oph habitat 17 ; Atlantique aménagement... Ces organismes ne se sont même pas déplacés compte tenu de l'emplacement et de la surface trop petite. Nous avons alors contacté les différents services de l'urbanisme de la mairie de Ste Soulle dans un premier temps, puis la CDA afin d'avoir plus d'explications sur ce fait apparemment peu courant. "Compte tenu de la surface de l'unité foncière d'origine supérieure à 2500 m2..." (voir observations du certificat d'urbanisme ci-joint). Aujourd'hui sans solution, nous vous prions de bien vouloir étudier notre cas, dans le but que cette restriction de logement social ne nous bloque pas dans nos projets à venir. Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous porterez à notre dossier. Cordialement Mme PELLETIER Marlène, Mr LE ROUX Bernard	Cette disposition est la stricte transposition du PLH dans le PLUi. Il n'est pas envisageable de modifier l'écriture du règlement sans modification du PLH.	Pas de modification
E189	Registre démat	Anonyme	Je trouve qu'il y a trop de constructions dans le centre de Sainte-Soulle : immeubles à côté de petites maisons et que les routes ne sont pas adaptées; Plus d'espaces verts seraient plus agréables pour les écoles, les personnes âgées, les assistantes maternelles et tous les habitants! Des arbres plus nombreux! Le PLUI n'est vraiment pas adapté à tous ces petits villages qui n'ont plus d'espaces verts!!	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
E217	registre démat	Suziane Reyt	1)Nous constatons dans n/ commune de Ste Soulle, que le COS favorise de plus en plus les petites parcelles. Un COS trop tolérant ne fait que déplacer dans les zones rurales les problèmes du bétonnage des grands ensembles. 2) Les promoteurs ou ceux qui font des demandes de divisions devraient être dans l'obligation d' assurer, les plantations d'arbres à hautes tiges dans chaque lot créé . Trop peu de nouveaux propriétaires sont sensibilisés par les espaces verts. Ce devoir de plantation est obligatoire dans beaucoup de territoires en France. Malheureusement dans l'Aunis ce n'est pas le cas.	Le règlement du PLUI a introduit un dispositif nouveau impliquant la réalisation de surfaces favorables à la nature : le "coefficient de biotope" ainsi que l'obligation de plantation d'arbre en proportion des surfaces urbanisées.	Pas de modification
E218	registre démat	JACQUES PELLERAUD	A la présentation du PLUI, vous mettez en avant la limitation de l'emprise des terres agricoles pour les constructions, ceci est une bonne chose pour nous agriculteurs et anciens agriculteurs. Par contre, cette emprise est compensée par différents emplacements réservés en particulier celui à côté du stade de Ste Soulle (ess_erep_01) réservé aux gens du voyage. Cet emplacement près de notre exploitation nous inquiète et nous fait craindre l'avenir.	Cet espace est déjà utilisé pour l'accueil de gens du voyage lors de grands passages estivaux. L'emplacement reservé ne fait que conforter cet usage. En outre, ce type d'aire est recommandé par le schéma départemental des gens du voyage en vigueur.	Pas de modification
R16	registre papier	M Bonnet	dans les espaces agricoles à préserver et les points de vue à préserver vous figez 50% du territoire. Si un agriculteur veut s'y délocaliser comment fera-t-il ? Vous imposez des formes, des couleurs de toiture ; qu'en est-il dans les zones commerciales ? pourquoi un maximum en hauteur ? beaucoup de bâtiments existant ne pourraient pas se construire. Par contre pour les équipements collectifs aucune contrainte alors pourquoi en mettre autant pour les équipements individuels? p 446 secteur Ap : c'est totalement incohérent : si l'exploitant se met aux normes c'est parce qu'il veut pérenniser et augmenter sont élevage...ou alors ne classer pas de siège d'exploitation en Ap. Fiche 3.6 la page 36 est une énumération d'éléments très subjectifs qui peut entrainer des contestations sans fin et pouvant se terminer devant les tribunaux. Quant aux pages 37-38-39 trop contraignantes p 40 pourquoi rajouter des contraintes pour l'installations des bassines?	1/ Des orientations ont été édictées pour la bonne insertion des projets dans l'environnement aussi bien pour les activités agricoles que pour les activités économiques en zone d'activité (dans l'OAP Construire aujourd'hui notamment). 2/ Les zones Ap sont justifiées par la présence de corridors de biodiversité qui doivent laisser passer librement la faune, c'est la raison pour laquelle ils ne doivent pas permettre d'artificialisation supplementaires.	Pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Sainte-Soulle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R17 + 25	Registre papier	M et Mme PETITFILS	Sont venus constater que leur parcelle était en OAP, donc constructible suivant certaines conditions --- Demandent que leur parcelle AB335 sorte de l'OAP	Les OAP permettent d'assurer une cohérence d'ensemble des projets d'aménagement. Il n'y a pas lieu de modifier le périmètre de ce secteur de renouvellement urbain.	Pas de modification
R18	Registre papier	M PIQUEREAU	Conteste classement en A de sa parcelle AD217	Se reporter à la réponse faite à l'observation n°E 82	Pas de modification
R19	Registre papier	M BUOT	parcelle en N, renseignements donnés	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R20	Registre papier	M GASSUAU	venu se renseigner	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R21	Registre papier	M BOUFU	venu se renseigner	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R22	Registre papier	M BRILLANT	Conteste le classement de son fond de parcelle en Nf ZV190 et 191	Ces parcelles anciennement classées en zone A ont été classées en zone Nf car il s'agit de fonds de jardin qui pourraient faire l'objet de quelques constructions liées aux habitations. Se reporter également à la réponse faite à l'observation n° E82.	Pas de modification
R23	Registre papier	Mme COUTANT	Venue se renseigner, valide OAP SS 03	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
R24	Registre papier	Mme HOIRET	venue se renseigner	Cette observation n'appelle pas de réponse	Pas de modification
C3	courrier	M BRILLANT	Demande ouverture à urba de parcelle ZV191 et une partie de la parcelle ZV190	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° R22	Pas de modification
C4	courrier	M PELLETIER	Demande ouverture à urba de parcelle AA10	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° E82.	Pas de modification
C8	Courrier	M et Mme FOURNIER	Demande ouverture à l'urbanisation de la parcelle AA 323	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° E82.	Pas de modification
E314	Registre démat	Bertrand AYRAL	Demande que la parcelle ZV224 passe en ULE et que la parcelle ZV222 passe en NF	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° E82. Il n'y a pas lieu de passer la parcelle en Nf dans la mesure où cette parcelle était déjà classée en A lors de sa construction.	Pas de modification
E317 R 18	registre démat	Bernard PIQUEREAU	Demande que la parcelle AD217 soit constructible	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° E82.	Pas de modification
C5	Courrier	Daniel GAUDIN	demande que la partie du terrain AE 002, rue d'Anjou, classée UE au PLU de Sainte Soulle reste constructible.	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° E82.	Pas de modification
C9	registre papier Yves	Françoise VETEAU	Demande que les parcelles ZC 69, 70 et 73 soient portées en zone constructible	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° E82.	Pas de modification
C6	Courrier	Pascal Guinot	Conteste le classement en NF de sa parcelle classée en NJ2 dans l'ancien PLU	Le classement Nf correspond à l'ancien zonage Nj dans le PLU de Ste Soulle.	Le dessin a été légèrement modifié afin d'agrandir la zone U jusqu'au petit bâtiment déjà existant sur la parcelle.
R8	registre papier	LE BOURNIS Christian	Sur commune de BOURNEUF : conteste le zonage en Nf en fond de parcelle le concernant car il a des projets de construction sur cette zone qui était entièrement constructible...	La commune de Bourgneuf a demandé à revoir la largeur des zones Nf pour les réduire.	Les zones Nf ont été reduites sur le territoire de la commune de Bourgneuf.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Vivien	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 36	Registre démat	Maxime Husson	Bonjour, récemment nous venons d'acquérir une maison sur un terrain de 800m2, le but étant de faire construire notre maison sur la moitié de ce terrain, il est très compliqué de trouver un terrain sur le secteur nous avons été obligé de faire comme ça pour avoir un terrain. Le soucis étant que dans le nouveau PLUI, les constructions peuvent se faire en bord de route pour les nouveaux lotissements, mais pas sur les anciens ou il faut garder une "harmonie" par apports aux constructions voisines... Personnellement cette bande de retrait de 5 mètres nous fait perdre 150m2 sur un terrain d'à peine 400m2. Toutefois nous esperons qu'il y aura des exceptions pour des cas comme le notre.	Le règlement du PLUI n'impose pas de bande de retrait de 5 m par rapport à voie, au contraire, selon les zones, plusieurs modèles d'implantation sont possibles.	pas de modification
R357 R1	Courrier	Jacqueline REGNIER	Souhaite que son terrain situé 62 rue du moulin de Bel Air à Saint-Vivien, parcelles n°ZD123 et ZD124 passe en zone constructible (zonage agricole actuellement mais pas cultivé depuis 30 ans). Elle en avit déjà fait la demande auprès du CG et du maire mais cela lui a été refusé car son terrain est une zone de captage d'eau. Mais elle a appris que le maire envisage d'installer les éoliennes sur un terrain agricole à une centaine de mètres.	Le terrain situé au 62 rue du moulin de Bel Air (parcelle ZD 30) est classé en zone UD3 et A ; il est situé en entrée de ville, en limite de la zone agricole. Il n'est pas souhaité d'extension de la zone urbaine dans ce secteur de la commune, qui doit se faire conformément au PADD de manière à renforcer les centralités.	pas de modification
E108	Registre démat	Nicolas TUFFET	Sur la commune de ST VIVIEN, demande de reclassement de toute ou partie des parcelles cadastrées section ZC N°8,9 et 11 en terrains à bâtir (voire en zone à urbaniser) au lieu de zone agricole actuellement. La situation géographique constitue la liaison permettant la cohérence territoriale entre le centre Bourg et le hameau de la Ragotterie (cf documents annexés). Notre courrier de requête ci-joint précise les enjeux de cette demande. A votre disposition pour échanger ensemble ...	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.	pas de modification
E159	Courrier + registre démat	M et Mme MAIRE	Zone des Bonneveaux : demandent qu'une zone de nature bordant leurs habitations reste préservée, paysagée, fonctionnelle pour son usage écologique et durable et pourquoi pas en partie exploitée (maraîchage par ex). Sollicitent l'élaboration d'une charte territoriale concernant cette extension de zone permettant, quelques soient les activités artisanales qui s'installent et qui se succèderont, de garantir le développement durable, la préservation de l'environnement et des habitants limitrophes.	La zone de développement du futur parc d'activités est programmée à une échéance de moyen long terme et fait l'objet d'un classement en 2AUX. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLUi avec l'obligation de production d'une nouvelle OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Les conditions d'aménagement et plus particulièrement d'intégration de la zone d'activités vis-à-vis des parcelles voisines seront donc étudiées dans le cadre de cette procédure. A ce stade, il n'est pas possible d'afficher de quelconques principes d'aménagement. Il sera néanmoins porté une attention toute particulière sur le traitement des franges en contact avec les zones d'habitat.	pas de modification
R3 R356	Courrier	Vincent DEMESTER, Maire de Saint Vivien	Il convient de mettre en évidence un cheminement doux (piétons, cyclistes...) reliant le Moulin de la Pierre au centre bourg	Le principe de cette liaison est inscrit dans le schéma directeur cyclable. Un aménagement de sécurité est nécessaire au droit du Moulin de la Pierre.	Ajout d'un emplacement réservé (au bénéfice du Conseil Départemental).
R355	Courrier	Jacques BERNARD	Lisibilité des docs très difficile de part le volume et la complexité. S'étonne du déclassement de zones à urbaniser dans le PLU de la commune en zone A dans le PLUi.	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles.	pas de modification
E173	mail	Jean-François Tourneur	Après consultation de Monsieur Philippe commissaire enquêteur et au vu du projet de PLUI de Saint Vivien, nous constatons que la réserve foncière ZH 80 est maintenant classée zone 1AUV (OAP-SV-04). Nous sommes propriétaires de la parcelle triangulaire cadastrée ZH 81 de 5541 m2 attenante au Nord/Ouest à cette zone et limitrophe au Nord/Est à une zone UL2 déjà construite. (voir en bas et à droite sur la photo jointe). Actuellement, c'est le même agriculteur qui cultive les deux parcelles ZH 80 et ZH 81. A l'issue de l'aménagement de cette zone, notre propriété subsisterait donc en zone agricole. Or, l'utilisation d'engins agricoles conséquents ne sera pas facilitée sur un îlot triangulaire d'un demi hectare environ. C'est pourquoi nous souhaiterions son classement en zone urbanisable ce qui permettrait de l'intégrer dans le projet d'aménagement de ce secteur tout en évitant le morcellement de terres agricoles.	se reporter à la réponse de la remarque E 355	pas de modification
E214 + E224	Registre démat + mail	Anonyme	souhaite conserver la plus grande partie de cette parcelle (AB15) et notamment le verger. Préserver ce dernier permettra à la fois de continuer à profiter de la production de fruits mais aussi à disposer d'un espace de verdure au cœur de la future zone d'activité. J'aimerais garder un accès du côté sud du verger : intervention d'un paysagiste, livraison de matériaux....	se reporter à la réponse de la remarque E 159	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Vivien	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 223	mail	Damien Véchambre	Suite à la réunion d'enquête publique du lundi 15 juillet 2019 et après consultation du projet de PLUI de Saint Vivien, je constate que la réserve foncière ZH 1p lieu dit «le Fief Buchet» est classée terrain agricole. Cependant, une partie de ce terrain de superficie 46500 m² était encore récemment classé AU1, donc à la veille d'être ouvert à l'urbanisation dans le dernier PLU. (Il s'agit du rectangle encadré en jaune sur le PLU en pièce jointe.) C'est pourquoi des promesses de vente (ci-jointes) avaient été signées avec la société les terres d'Aunis en 2015 et 2017. Ce terrain est limitrophe aux zones UL2. Selon les règles applicables aux zones AU1, pour les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et en prévision d'intégrer ce dit terrain aux zones UL2 (en construction à l'époque), la municipalité de Saint Vivien avait anticipé en faisant faire une voie publique au prolongement du lotissement UL2, permettant l'accès et la libre circulation de la future zone à urbaniser avec la zone UL2 actuellement construite. Veuillez trouvez ci joint un plan de circulation : 3 ronds points permettant la libre circulation des quatre différentes zones de l'ancien PLU (AUE, AU1, AUE, AU1). C'est pourquoi je souhaiterai que ce terrain soit réintégré en zone urbanisable comme il l'était auparavant dans le projet d'aménagement de ce secteur.	se reporter à la réponse de la remarque E 355	pas de modification
E226 C6	mail	Philippe Mothu	Suite à la réunion d'enquête publique du lundi 15 juillet 2019 et après consultation du projet du PLUI de Saint-Vivien, Je constate que la seule réserve foncière classée AU1 est devenue en terres agricoles. Une partie de ma parcelle (ZD 24 Fief du Petit Buchet) en est donc exclue. Je m'étonne de cette cure d'amaigrissement, peut-on en conclure que le village doit se restreindre en zone à urbaniser. Les zones AU1 qui ont été intégrées seront d'ici quelques années saturées, quid du développement ? Une révision est-elle inscrite au PLUI, et sous quelles conditions ? Ce secteur est attractif. Nous avons à deux reprises été sollicités par des Aménageurs. Je souhaiterai que la dite AU1 soit réintégrée au nouveau PLUI. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma requête.	se reporter à la réponse à la remarque E 355	pas de modification
E 228	registre démat	Céleste Antunes	J'habite dans la commune de Saint-Vivien depuis onze années, je suis propriétaire du 18 rue de la romigère très belle demeure sur un terrain d'une superficie de 2650 m2 les références cadastrales sont AI 220,222,78 et 81. Je profite de l'enquête du plan local d'urbanisation intercommunal pour vous faire le souhait de pouvoir obtenir une parcelle de terrain constructible de 500 à 800 m2, afin que ma fille puisse y construire son habitation principale. En sachant qu'a ce jour la parcelle AI222 est non constructible. Une entrée en bout de la parcelle AI222 donne déjà sur la rue sous marrons. Je souhaite que ma demande soit prise en considération.	Le fond de vallon est protégé par une zone N et un espace boisé classé, conformément aux objectifs du PADD qui visent notamment à préserver la qualité des espaces à dominante naturelle. En outre, le PADD définit des objectifs réduits de consommation d'espace, cette demande ne serait pas compatible avec cet objectif, se reporter réponse à la remarque E 355.	pas de modification
E 267	registre démat	Daniel PORTIER	Concerne la zone UD3 zone à mon sens mal ou incomplètement définie. En tout cas elle ne semble pas être vraiment intégrée dans le village. (voir sa définition) Je souhaiterai savoir quelles sont les contraintes en terme de construction et de gestion des parcelles dans cette zone. Dans le détail: 1 Surface minimum de terrain pour construire ? dans le cas d'une division de parcelle déja construite. 2 Quota surface construite / surface terrain pour réaliser un agrandissement (cabane de jardin, garage etc..). 3 Choix de la peinture (bâtiments , volets etc)... 4 Revoir la définition de cette zone qui à mon avis doit être à la fois plus claire pour ses propriétaires et mieux intégrés dans la village.	Il convient de se reporter notamment au règlement écrit pour connaitre les règles de la zone UD3.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Vivien	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 312	registre démat	Virginie CHOLLET	Déplore l'extension prévue de la zone des Bonneveaux	La justification de l'extension du parc d'activités des Bonneveaux est développée dans le rapport de présentation du PLUi. On rappelle que, malgré la capacité et la volonté de densifier les parcs existants, le manque de foncier est patent. Le besoin de nouveaux parcs d'activité ou d'extension de parcs existants combiné est estimé ainsi pour 10 ans : à environ 52 ha à court et moyen termes pour la création et l'extension de 2 parcs stratégiques. Le site de l'Aubreçay à Saint-Xandre en tant que nouveau parc et pour les extensions les sites de Belle-Aire Nord (site de Varaize) à Aytré et des Bonneveaux à Saint-Vivien. Ce dernier permettra d'accueillir des entreprises à dominante artisanale. Ce site des Bonneveaux est maintenu comme zone à urbaniser car il apparaît comme stratégique pour le secteur Sud de l'agglomération qui ne propose, à ce jour, aucune offre en foncier d'activités. Il se situe par ailleurs sur les derniers espaces aménageables jusqu'à Rochefort au regard des contraintes liées à la qualité des sols et à la biodiversité (Marais).	pas de modification
E 328	registre démat	Marie-José MEYNARD GUERIN	Cette observation concerne l'OAP SV-02 le Marais doux à Saint-Vivien. Tout en comprenant le souhait d'aménagement de cet espace, l'OAP telle que définie par le document nous parait par trop contraignante et difficilement applicable. L'accès à une propriété familiale sur laquelle il existe des ouvertures qui deviendrait une rue est difficilement recevable avec au surplus un angle droit sur la rue du Marais doux. Le principe de voirie inscrit sur cette OAP ne permet par une desserte de la totalité de la propriété et notamment sa partie nord. Il ne nous parait pas également que l'arbre existant puisse être considéré comme remarquable. Enfin il doit pouvoir être considéré un aménagement de cet ilot de manière partielle (tout en gardant une cohérence de l'ensemble par des principes de voiries par exemple). Si l'ensemble des propriétaires doivent être d'accord en même temps, cela risque d'empêcher à court ou moyen terme un aménagement possible d'une partie de l'ilot ce qui serait dommageable car une partie du terrain resterait alors inutilisé. Si cette OAP reste en l'état, un recours pourrait être envisagé sur le PLUI.	L'OAP ne constitue 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 masse. Le principe de la voie figurant à l'OAP peut se compléter pour desservir de façon plus fine la propriété en question (ce n'est pas incompatible).	pas de modification
E 487	registre démat	MONDON Jean Philippe	Tout est fait pour les grosses communes et les docs sont trop longs et compliqués Demande classement du Lieu dit Moulin de la Pierre en zone urbanisable (zonage A prévu dans le PLUi) Demande déclassement de la haie protégée entre son terrain et celui de son voisin Deamnde meilleure desserte du lieu dit vers le centre bourg (bus, vélo) S'oppose à la densification	2 / La zone agricole est destinée à l'exercice et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières. Le PLUi, coformément à la loi, permet aux habitations existantes des non agriculteurs des extensions limitées et la réalisation d'annexes. 3/ Les élements de paysage sont protégés conformément aux objectifs du PADD qui visent notamment à préserver la qualité des espaces à dominante naturelle 4 / La liaison vers le bourg : voir la réponse à la question R3 R356	pas de modification
E 523	registre démat	Anonyme	Conteste classement en zone A du lieu dit Moulin de la Pierre et notamment la construction de "seulement" 30m2 d'annexes ce qui ne permet pas de construire un garage et une piscine	La zone agricole est destinée à l'exercice et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières. Le PLUi, comformément à la loi, permet aux habitations existantes des non agriculteurs des extensions limitées et la réalisation d'annexes tels que garage, piscine, ...	pas de modification
E 525	registre démat	Anonyme	Copier coller de observation 523	se reporter à la réponse à la remarque 523	pas de modification
C7	Courrier	CHATAIGNER	Demande extension de la zone 1AUX sur parcelles AA 40 et 69	Les parcelles AA40 et 69 sont situées en grande majorité en espaces remarquables (reservoir de biodiversité). Elles ne peuvent donc pas être classées en zone 1AUX.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Xandre	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 304 R8	Registre démat	Névine MARCHISET	1) Je constate que malgré l'abandon du maire du projet d'urbanisation sur le parking de l'Eglise, suite à la pétition qui a rassemblé un grand nombre d'habitants de Saint-Xandre (du moins c'est ce qu'il nous avait écrit), ce projet figure toujours au PLUi. 2) Ce PLUi implique une trop grande urbanisation du centre bourg, urbanisation qui va provoquer des embouteillages, abattre des arbres, en bref, transformer un charmant centre de village en un centre sur-densifié. De joli village calme et amical, Saint-Xandre va devenir une "cité" en banlieue de La Rochelle. Pourquoi prévoir 40% de logements sociaux (avec les problèmes sociaux qui s'y greffent souvent) là où la loi n'en impose que 25%? Mieux vaux commencer à 25%, et si le résultat est idyllique, on peut alors envisager d'aller au-delà. 3) Pourquoi prévoir spécifiquement une aire pour les gens de voyage, alors qu'il suffirait de se mutualiser avec Puilboreau qui en a déjà une qui est loin d'être remplie? 4) Pourquoi vouloir construire une nouvelle salle des fêtes au fief de Dompierre alors que Saint-Xandre en possède déjà une (où de surcroît 70.000 Euros de travaux ont été engagés il y a peu), et que le village est déjà très endetté pour rembourser l'Agora??? Il serait temps de bien gérer ce qui existe déjà, en bon père de famille, plutôt que de s'emballer sur des dépenses pour des projets qui n'ont rien d'écologique et qui ne présentent aucun caractère d'urgence, ni sociale, ni sanitaire, ni économique.	1 et 2/ Compte tenu des objectifs démographiques de l'agglomération, l'accueil de population doit se faire préférentiellement dans les zones déjà urbanisées pour ne pas recourir à l'étalement urbain ; ce qui implique une certaine densification des tissus déjà batis. 3/ Voir réponse à l'observation R7. 4/ Cette observation n'appelle pas de réponse.	pas de modification
E 320	Registre démat	Martine LEVEQUE	Bonjour, après concertation du PLUi, j'émet quelques remarques sur le déplacement en voiture, vélo, bus pour l'environnement que vous souhaitez protégé. Pour ma part, j'habite st xandre et travaille à Périgny. En voiture, 15mn mais de plus en plus de véhicule , en bus il faut passer par Place Verdun + 1h et en vélo 8 km je le fais les beaux jours mais que cela est dangereux, la semaine dernière j'ai failli être renversée deux fois, trois petits bouts de piste cyclable, c'est compliqué. J'espère que vous penserez à faire une virgule comme par exemple nieul sur mer, st xandre, périgny au lieu de faire que des lignes droites partant de La Rochelle pour tous les transports proposés. Vous en remerciant,	Le réseau de bus ne dispose que de deux années d'existence. Des études seront prochainement menées pour établir un bilan du fonctionnement et des réponses à apporter en termes d'évolution de l'offre. Le coût global des aménagements prévus au schéma directeur, est estimé à 30 millions d'euros (hors acquisitions foncières à la charge des communes, du traitement des points durs et du cas particulier des zones d'activités). Les financements se répartissent de la manière suivante : • Liaisons structurantes (Maitrise d'Ouvrage de la CdA): 6 Millions d'euros, • Liaisons de maillage (Maitrise d'Ouvrage communale): 24 Millions d'euros, A cette estimation s'ajoute la résorption des points durs estimée à 5 Millions d'euros environ, dont les financements restent à définir. Ces investissements permettraient la réalisation d'un linéaire supplémentaire d'environ 165 km de voies cyclables (25 km de liaisons structurantes et 140 km de liaisons de maillage).	pas de modification
E 482	Registre démat	Marie France BLANCHARD	Je suis copropriétaire en indivision des parcelles cadastrées AH200 et AH201 sur la commune de SAINT-XANDRE. Après avoir pris connaissance du PLUI, Je constate que ces parcelles dans l'annexe1 page 3/5 de la délibération concernant la commune (OAP-SX-05 l'Ardillière) sont destinées à devenir un espace de nature. Je ne suis pas contre cette idée, mais je souhaiterais dans l'avenir rester propriétaire (moi ou mes enfants) d'une partie de ces terrains en prolongement des parcelles AH668 et AH204 à des fins de verger et de jardin potager comme c'est le cas actuellement et depuis toujours	L'OAP doit être respectée dans un rapport de compatibilité. Elle n'impose pas une opération d'ensemble, et n'oblige pas un propriétaire à vendre sa parcelle.	pas de modification
E 510	registre démat	Anonyme	je souhaite que le PLU i tienne compte de la nature existante, des arbres , de la faune et flore. les projets d'urbanisme doivent s'adapter à l'environnement existant et au patrimoine vert laissé par nos prédécesseurs. respecter l'environnement et la quiétude du centre bourg, plus de projet d'immeuble comme souhaité par la municipalité actuelle... Pourquoi ne pas faire une partie espaces verts derrière l'église	1/Les orientations du PADD répondent aux observations faites ici. 2/Compte tenu des objectifs démographiques de l'agglomération, l'accueil de population doit se faire préférentiellement dans les zones déjà urbanisées pour ne pas recourir à l'étalement urbain ; ce qui implique une certaine densification des tissus déjà batis.	pas de modification
R1	registre papier	M DLUBAR	conteste OAP 02 car insuffisance de parkings pour la commune	L'OAP prévoit le maintien du parking existant et l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement pour répondre aux besoins liés à l'opération.	pas de modification
R2	registre papier	DEFONTAINE	rue de mouettes régulièrement inondée- souhait que ce problème soit pris en charge en relation avec l'assainisement de la commune	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Saint-Xandre	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R3	registre papier	JEOFFRION	demande qu'une partie de la parcelle 35 hameau la ribotelière devienne constructible	Le projet poursuivi par l'agglomération à travers le PLUI est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que de réduire au strict minimum les zones urbaines et à urbaniser en se calant au plus près de l'enveloppe urbaine existante.	pas de modification
R4	registre papier	BOURGOIN	Conteste liaison douce prévue dans OAP 01 sur sa parcelle	L'OAP doit être respectée dans un rapport de compatibilité. La desserte piétonne doit être assurée mais la localisation n'est pas figée.	pas de modification
R5	registre papier	LAVAULT	porte l'attention sur la configuration de la voie à créer au coin du lotissement OAP 05 rue de la lav	L'OAP prévoit, dans le prolongement de la rue de la lavande, l'aménagement d'une voie apaisée dont la largeur est réduite au maximum pour assurer une circulation apaisée. Les cheminements doux sont déconnectés de la chaussée et traversent la liaison douce en s'appuyant contre les éléments structurants du paysage (plantations arborées). Une coulée verte sépare le quartier existant des futures constructions. Il n'y a donc pas d'enjeu de covisibilité avec les maisons existantes.	pas de modification
R6	registre papier	GIRE	craint une circulation encore plus intense avec la construction de la décheterie ainsi qu'une pollution de l'air et de déchets	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
R7	registre papier	ROBREAU	conteste STECAL gens du voyage	Le PLUi répond à une obligation définie par la loi et le schéma départemental des gens du voyage 2018 – 2024 (arrêté préfectoral du 28/02/2019).	pas de modification
R8	registre papier	FERRAND	conteste OAP 02, 01 et la STECAL gens du voyage trop de logements sociaux en centre bourg et manque important de places de stationnements	Les OAP SX-01 et SX-02 permettent de compléter le tissu du bourg existant, dans le respect de l'esprit village. Se reporter également à la réponse à l'observation n° R7.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Salles-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E1 et E122	registre démat	ROUET Pascal	Le PLUI a entre autre comme objectif, dans le cadre du développement durable, la volonté de réduire les gaz à effet de serre en favorisant l'utilisation des transports collectifs. Le secteur de Grolleau, à cheval entre La Jarrie et Salles Sur Mer est desservis par le train à la gare de La Jarrie (ligne TER La Rochelle/Niort), le bus des Mouettes (ligne N°4B La Rochelle/Surgères) et le bus Yélo (ligne CDA N°18). Pour converger vers cet effort environnemental, pourquoi ne pas faire basculer certaines parcelles de « zone A » qui sont en limite de « zone U » dans le secteur de Grolleau afin d'étoffer l'offre de terrains à bâtir. Suite à mon entrevue aujourd'hui à Salles Sur Mer avec le commissaire de permanence, au sujet du secteur de Grolleau et comme préciser dans mon poste (N°1) du 19/062019 : l'attrait de la diversité en matière de transport collectif, je parlerai cette fois d'un point précis de ce secteur. Au niveau de l'Aumônerie (quartier de Grolleau), les parcelles N° 139, 346 et 347 (hachurée en rouge sur le plan cadastral en PJ) sont en zone A et en limite de la zone U. Un basculement de ces parcelles en zone urbaine permettrait d'augmenter l'offre de terrains à bâtir. Pour la desserte de la parcelle N° 346, un passage 8 mètres de large, constitué de la parcelle N° 190 et 174, a été conservé (hachurée en bleu sur le plan cadastral en PJ).	L'objectif du PLUi, rappelé dans le PADD est de réduire la consommation foncière et l'étalement urbain. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A ou N, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Grolleau ne fait pas partie des secteurs ciblés pour une extension de l'urbanisation etant situé à l'ecart de la centralité. Urbaniser une parcelle unique ne constitue pas un motif suffisant pour consommer de l'espace agricole.	pas de modification
E66	Registre démat	Vincent LE REVEREND	Concernant la mobilité , Il serait agréable d'avoir une piste cyclable reliant le centre bourg de Salles sur Mer à la piste cyclable qui arrive de Saint Vivien à CHATELAILLON.Une sorte de chemin est mis en place dans les arrières de Salles dans les champs qui n'est pas très sécurisé pour nos enfants qui se retrouvent seuls cachés de tous, il serait souhaitable d'avoir une vraie piste cyclable sécurisée avec peut-être afin de pouvoir grignoter sur la route établir des chicanes ce qui permettrait de ralentir la vitesse des véhicules à moteur. Une réalisation sur la D109 en partant de l'église jusqu'à la Ragoterie. Et peut-être une piste nous permettant d'acceder à La Rochelle. De créer également pour le village de vrai abris bus qui ne sont pas tous équipés de auvent en cas d'attente sous la pluie , à la Frenée ,par Exemple ,il n'y'a qu'un abri sur deux d'équipé . Des horaires de passage de bus augmentés, toujours pour les enfants en terminant au collège de Chatelaillon à 14h ou 15h ils sont obligés d attendre celui de 16h40.Angoulins propose plus de tranche horaire. Et plus d'horaires pour accéder aussi à La Rochelle.	La CDA a adopté le Schéma directeur des aménagements cyclables 2017/2030. Des priorités ont été définies afin d'accompagner le développement du réseau d'aménagement cyclable. Les principaux objectifs sont de développer : 1. Les liaisons Domicile-Travail et Domicile-Ecole 2. Le rabattement vers les Transport en Commun en lien avec le réseau de TC 2017 3. Les liaisons touristiques. Il est consultable sur le site internet de la CDA de La Rochelle. L'estimation globale des aménagements prévus au schéma directeur, est estimée à 30 millions d'euros (hors acquisitions foncières à la charge des communes, du traitement des points durs et du cas particulier des zones d'activités). Les financements se répartissent de la manière suivante : • Liaisons structurantes (Maitrise d'Ouvrage de la CdA): 6 Millions d'euros; • Liaisons de maillage (Maitrise d'Ouvrage communale): 24 Millions d'euros. Soit un total de de financement par la CdA : 18 Millions d'euros. A cette estimation s'ajoute la résorption des points durs estimée à 5 Millions d'euros environ, dont les financements restent à définir. Ces investissements permettraient la réalisation d'un linéaire supplémentaire d'environ 165 km de voies cyclables (25 km de liaisons structurantes et 140 km de liaisons de maillage). Pas de projet direct entre Salles-sur-Mer et La Jarne inscrit au schéma directeur cyclable 2017-2030 mais identification de voies cyclables entre Salles-sur-Mer et La Jarrie et entre La Jarrie et La Jarne. Projet entre Salles-sur-Mer et Saint Vivien permettant un raccordement vers Châtelaillon-Plage. Projet entre Saint-Vivien et Thairé (pas de projet de raccordement direct entre Salles-sur-Mer et Thairé).	pas de modification
E106	adresse mail + courrier	Marie-Caroline BLEYNIE	J'aimerais, en vue d'une exploitation professionnelle d'une partie des bâtiments en location de gîtes, pouvoir ouvrir un deuxième accès sur la propriété. Il se trouve qu'une portion du mur d'enceinte est écroulée depuis des années et que je voudrais pouvoir y intégrer un portail au moment de sa réfection. Bien sûr un tel projet nécessitera une élaboration en concertation avec diverses entités, dont les Architectes des Bâtiments de France notamment.	Le mur, objet de la demande d'accès, est identifié au titre du L151-19. Les dispositions applicables sont inscrites dans le règlement (dans les dispositions communes à toutes les zones).	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Salles-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E87	registre démat	Chantal SUBRA	Suite à la lecture du projet de PLUi, je me pose les questions suivantes concernant ma commune : Pourquoi la fermeture de la déchetterie de Salles sur Mer alors que cette commune est une des plus grandes de l'agglomération ? j'ai peur de revoir les décharges "sauvages" refleurir. Pourquoi la zone de l'Aubépin ne pourrait plus se développer alors qu'il y a un potentiel foncier à proximité ? les terrains seraient ils prévus à une autre destination non révélée ? Pourquoi le projet d'implantation d'une nouvelle structure dans des bâtiments délabrés du Château du Roullet n'est pas inscrit dans le PLUi, ce qui pourrait sauver un patrimoine communal de la ruine ? j'espère que ce n'est qu'un simple oubli car je pense que ce projet serait providentiel pour le développement de notre commune. Pourquoi nous ne pouvons plus accéder aux villes de Châtelaillon et La Rochelle par des transports en commun ? cette pénurie de transport nous pénalise par rapport à d'autres communes. Pourquoi notre commune ne fait pas partie du plan "piste cyclable" alors que toutes les communes y adhèrent ? Nos enfants sont en danger sur la RN entre Grolleau, Salles et La Ragotterie et nous attendons cette piste cyclable depuis tant d'années. Pour le projet d'implantation d'éolienne je pense que les réticences viennent du manque de concertation avec les populations concernées. De bonnes explications, des argumentations sérieuses et une décision citoyenne peut être par un vote seraient à mon avis à prendre en compte. Je suis favorable à une aire d'accueil pour les gens du voyage à condition que ceux-ci aient l'obligation de s'y installer s'ils veulent venir dans l'agglomération et qu'ils paient les redevances d'hébergement. Nous ne pouvons pas continuer à nous retrouver avec nos terrains de sport ou autres terrains vagues occupés comme ce fut le cas l'été dernier, avec branchements sauvages sur les installations eau et électricité et déversement des eaux usées sur les lieux de stationnement.	1/ Les dechettreies font l'objet d'un reorganisation, se reporter à ce point dans l'etat initial de l'environnement, pièce n°1.3 du rapport de presentation (tome 1) 2/ La zone de l'aubepin ne fait pas partie des secteur candidats à un developpement dans le scema directeur des parcs d'activité, se reporter au diagnostic (pièce n°1.1) dans le rapport de presentation, (tome1). 3/ Il n'existe pas de projet connu concernant le chateau du roullet La commune fait partie au même titre que de toutes les communes de l'agglomération du schéma directeur des pistes cyclables disponible sur le site internet de la CDA de la Rochelle.	pas de modification
R419	Registre papier	M. le Maire de Salles-sur-Mer et le conseil municipal	Reprend la déliberation	Il s'agit ici de l'avis de la commune sur le projet de PLUI arrêté et non pas d'un avis émis durant l'enquête. Le conseil municipal déplore un certain nombre d'axes suivis par le projet de PLUI sans s'y opposer et n'émet pas de réserve.	pas de modification
R3	Registre papier	Bruno LEFORT	Demande que les parcelles 102 et 103 deviennent constructibles. Souhaite connaître les critères sur lesquels ses 2 parcelles ont fait l'objet d'un déclassement (du Ubc à Nf).	La collectivité ne souhaite pas venir développer une urbanisation dans des secteurs naturels, d'où ce classement en zone Nf au lieu de UB. Il convient de rappeler toutefois que si ces parcelles (102 et 103) étaient certes avant en zone UBc, mais elles étaient soumises à une Orientation d'Aménagement qui visait déjà à protéger cet espace en verger.	pas de modification
	Registre papier	Jimmy GOT	Demande que la parcelle Z23 au lieu dit Les Parthenais passe du zonage A au zonage artisanal	L'objectif du PLUi, rappelé dans le PADD est de réduire la consommation foncière et l'étalement urbain. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A ou N, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles. Il n'y a pas de volonté ou de choix de développer la zone d'activités existante de « l'Aubépin ». Un classement en U de cette parcelle, non artificialisée, constituerait de fait une extension d'urbanisation sur la zone agricole.	pas de modification
E150	registre démat	Denise FAUVEL	Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur,, J'ai eu le plaisir de vous rencontrer le mercredi 10 juillet dans les locaux de la mairie de Salles Sur Mer. Je vous ai fait par de mon intention de consigner des observations et de faire des propositions, concernant la sécurité routière et les nuisances sonores engendrées par le trafic important des véhicules qui roulent à des vitesses excessives et dangereuses sur la D109 dans l'agglomération de Salles Sur Mer . Je mets 8 pièces jointes , comprenant ma lettre détaillée	Un emplacement réservé est inscrit pour un aménagement de voirie pour l'aménagement d'un rond point chemin de la Gardette - La Frénée / RD 109. Les autres observations n'appellent pas de remarque.	pas de modification

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Salles-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E177	Registre démat	George Jean-Luc	Propriétaire du Château de l'Herbaudière (inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques) depuis 1993, je dispose d'un droit à construire sur la parcelle AI107, le long de la rue de Bourlande. Je suis allé rencontrer le commissaire enquêteur le Mercredi 3 Juillet à la Mairie de Salles qui m'a suggéré de mentionner ce fait, pour m'assurer que ce droit sera bien maintenu (dans le respect des règles de proximité de l'Herbaudière, bien entendu). faute de quoi les éléments constitutifs de la propriété seraient affectés.	Le château était déjà classé en N dans le PLU en vigueur. Le château de l'Herbaudière et ses dépendances peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions dans le PLUi.	pas de modification
E238	registre démat	Christian Piron	Bonjour Je renouvelle ma demande concernant la parcelle AH 125, clos sur trois coté de rattachement a la zone UD2, nous avons toujours un projet immobilier sur ce terrain, l'accès se faisant par la parcelle AH112 et AH 113 rue des coutures. Une demande a déjà était enregistré par vos service (04/12/2017) sous la référence SL_2017_003	Les besoins de développement en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été définis par le scénario de développement du PADD. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A, l'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Le projet a été présenté en réunion publique le 9 novembre 2017.	pas de modification
E486	registre démat	Céline BODIN	Je suis architecte à l'Agence Boisson Burban à Fontenay-le-Comte, et suis en charge, avec le cabinet de géomètre Damien Véronneau, d'un projet de permis d'aménager sur la commune de Salles-sur-Mer pour le compte de la SAS CLAR INVEST. Le projet est cadastré section D parcelle n°580. Il s'agit en fait d'un ancien corps de ferme comprenant plusieurs bâtis remarquables (maison principale en fond de cour de ferme, granges, écuries...), encadrant partiellement un vaste espace central de type « cour de ferme ». Le projet d'aménagement souhaite garder l'esprit de « cour de ferme » et transformer cette dernière en un espace commun central. Cet espace commun central desservira ainsi deux types de lots : un type avec du bâti à rénover (= ancienne grange, maisons anciennes...), et un autre type en lot libre à bâtir. L'idée est que sur ces lots libres, l'implantation des futures maisons soit dans l'esprit des bâtis existants, soit largement en retrait de l'espace commun, pour permettre de retraduire l'idée de cour de ferme. Lors du rendez-vous en mairie, le projet a été plutôt bien accueilli par l'ensemble des participants. M. Mottin, architecte des Bâtiments de France, a évoqué un traitement des limites léger, de type clôture bois, ou clôture végétale, sans mur traditionnel de 1,80 m. Nous sommes situés sur le futur secteur UV1 du PLUi. A la lecture du règlement écrit du PLUi et des différents types de modèles d'implantation proposés, je pense que le projet sur lequel nous travaillons rentre dans le modèle de type « jardin à l'avant », en ce qui concerne l'implantation des maisons par rapport à l'espace central. Or, si je lis correctement ce règlement, et plus précisément les orientations pour les clôtures (p. 309-310), il me semble que nous ne pourrons pas créer de clôtures légères tel que évoqué par M. Mottin, puisque (pour reprendre le texte), il est écrit : « Les clôtures doivent être constituées soit : - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée. Dans ce cas, la hauteur* du mur bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci. - d'un mur plein arrondi au sommet ou couronné de tuiles. » Je pense que le type de clôture décrit dans le règlement va faire perdre de la qualité au projet que j'accompagne. Je propose donc que la règle soit modifiée, par exemple par l'ajout d'une ligne concernant le traitement des clôtures tel que : « Pour les opérations d'ensemble ou présentant un intérêt patrimonial, d'autres types de clôtures peuvent être proposées voire imposées ». Cela permettrait d'être « plus souple » pour les opérations d'ensemble particulières comme celle que je viens brièvement de vous présenter.	Cette demande d'évolution semble fondée afin de permettre d'adapter les modèles à des conditions particulilières justifiées par un projet d'ensemble. Toutefois, les bâtiments identifiés au titre du patrimoine peuvent déjà déroger à la regle, un dispositif étant déjà prevu dans le règlement.	Une nouvelle disposition a été ajoutée à l'article 4 de certaines zones U afin de proposer d'autres types de clôtures dans le cas de projets d'ensemble.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Salles-sur-Mer	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
C1	courrier Châtel	Arlette PAIN	Demande que sa parcelle passe en UD2	Les zones situées en UR sont des espaces dédiés au bon fonctionnement des infrastructures routières et de leurs abords. Il n' y a pas lieu d'agrandir les zones constructibles dans des espaces exposés de manière importante aux nuisances, notamment sonores et ce conformement aux objectifs du PADD qui visent à reduire l'exposition des personnes aux nuisances, notamment sonores.	pas de modification

Annexe 4

Observations sur la commune de Thairé	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
Demande que sa parcelle A614 rue Jean Perry à Mortagne redevienne constructible	L'objectif du PLUi, rappelé dans le PADD est de réduire la consommation foncière et l'étalement urbain. Les secteurs surnuméraires au regard des besoins exprimés ont été supprimés du zonage et requalifiés en A ou N. L'objectif étant principalement de réduire la consommation d'espaces agricoles et de concentrer les zones à urbaniser au plus proche des centralités. Urbaniser une parcelle unique ne constitue pas un motif suffisant pour consommer de l'espace naturel.	pas de modification
	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° R366	pas de modification
Demande que sa parcelle n°526 chemin de la Touche redevienne constructible je soussignée Guichard Catherine propriétaire de la parcelle N° 1166 située à Mortagne Cette parcelle constructible dans le PLU communal et proposée en zone A dans le PLUi. En considérant qu'elle est riveraine de zone constructible , que le terrain n'a aucune vocation agricole, je demande à ce qu'elle soit porté dans le PLUI en zone constructible. Ce terrain garde des vestiges de constructions anciennes. Pièce jointe : plan sinergéo	Se reporter à la réponse faite à l'observation n° R366	pas de modification
OAP Musset : retravailler le maillage pour la bonne cohérence des opérations et d'autres usages que l'habitation doivent trouver leur place (commerce/service)	Cette demande d'évolution semble cohérente avec les objectifs poursuivis initialement dans le parti d'aménagement.	La hiérarchisation des voies a été reprise dans l'OAP. La voie principale a été remplacée par une de voie de desserte. Le schéma de desserte est maintenu, mais uniquement avec des voies dont les largeurs sont réduites au minimum nécessaire afin d'assurer le ralentissement des circulations par des gabarits adaptés, de donner la priorité aux circulations douces, tout en assurant une perméabilité entre les quartiers. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle (commerce/ service / habitat), déjà prévue par le zonage, a été réaffirmée dans l'OAP.

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Vérines	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	modification du dossier
E3	Registre démat	Anonyme	Bonjour C'est une folie de prévoir des lotissements pour 110 logements supplémentaires : l'école ne pourra jamais supporter cet afflux de nouveaux élèves ! Car on le sait, les lotissements en 2eme couronne attirent surtout des familles avec de jeunes enfants ... Malgré les alertes répétées des parents d'élèves, depuis au moins 10 ans, les conditions d'accueil des enfants à l'école de Vérines n'ont cessé de se dégrader : - alignement de préfabriqués dans le parc du village et les recoins de l'école - préfabriqués qui sont mal isolés (glaciaux en hiver, bouillants en été -clim en panne-) - fuites d'eau dans de nombreuses classes (et aussi dans les fameux préfabriqués) lors de fortes pluies - locaux vétustes qui sont rénovés par petites touches superficielles - manque de moyens et d'équipements (allez voir la soit-disante salle informatique) - cours de récréation trop petites et sans attraits (pas de jeux, pas d'arbres, ...) - locaux de cantine surchargés et ultra bruyants - parking totalement sous-dimensionné aux heures d'école et aucune autre solution proposée - etc, etc Alors certes, un projet d'agrandissement est prévu avec l'acquisition de la maison de l'autre côté du parking. Mais il ne verra pas le jour avant plusieurs années. Et vu l'état actuel de la situation il suffira juste à redonner des conditions correctes aux élèves déjà scolarisés sur la commune. Il ne pourra clairement pas à lui seul absorber la montée en effectifs liée aux nouveaux lotissements à venir (surtout celui de 60 logements !). Je pense qu'il faudrait mieux assainir cette situation et prévoir dès aujourd'hui un 2nd agrandissement de l'école avant de faire arriver massivement de nouveaux habitants sur la commune.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E112	Registre démat	Anonyme	Bonjour, Nous résidons sur la commune de Vérines depuis 2014. Au moment de la construction de notre maison, nous entendions déjà parler de la révision du PLU, avec la possibilité de voir notre COS (actuellement à 30%) augmenter. 5 ans plus tard, toujours rien, et nous ne pouvons pas avoir de carport pour couvrir une voiture devant le garage, et idem pour la pose d'une pergola bioclimatique. A quand une évolution de ce COS ? Ces deux projets seraient sans impact sur la surface de pelouse. Couverture d'une partie de la terrasse et d'une place de parking Bien cordialement	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E121 R1	Registre papier + registre démat + courrier pour les PJ	Franck VAN DE ZANDE	Concernant la parcelle ZP50 située sur une zone A. Notre demande concerne la division de la parcelle précitée, en effet notre projet est de détacher une parcelle de 1000m² afin de dégager du lot un terrain à bâtir, d'une superficie donc de 1000m². SUJET : TERRAINS ZP 49, ZP 50 ET ZP 51, SITUES SUR UNE ZONE "A" (TERRES AGRICOLES SUR 17540 LOIRE DE VÉRINES). NOUS SOUHAITONS UNE DIVISION DU TERRAIN ZP 50 EN VUE DE CONSTRUIRE SI CELA EST RÉALISABLE DANS LE CADRE DU PLUI. LE PROJET DE DIVISION D'UNE PARCELLE A BÂTIR CORRESPOND A LA MÊME OPÉRATION QUE CELLE QUI AVAIT ÉTÉ ACCEPTÉE AUPARAVANT SUR CE MÊME TERRAIN EN 2002. BEAUCOUP DE TERRES AGRICOLES ONT ÉTÉ DÉCLASSIFIEES SUR VÉRINES POUR DEVENIR DES TERRAINS A BÂTIR DANS CETTE ZONE SAUF LE ZP 50. LES DEMANDES SONT RESTÉES INFRUCTUEUSES DE 2007 A 2015. C'EST DONC TOUJOURS DU ZP 50 QUE NOUS VOULONS DÉTACHER UNE PARCELLE AFIN DE DÉGAGER DU LOT UN TERRAIN A BATIR D'UNE SUPERFICIE DE 1000 M². LES PARCELLES VOISINES ZP 49 ET 51, LARGES DE 6 M, DEMEURERONT UNE SERVITUDE DE PASSAGE ET RESTERONT SOUS NOTRE RESPONSABILITÉ EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE. NOTRE PARTICIPATION A LA VIE COMMUNE, LA COLLECTIVITÉ (VÉRINES) CORRESPOND A LA MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN POUR LA CULTURE MARAÎCHÈRE DE 702 M² (ZN 51), DE TERRAINS AGRICOLES POUR FERMAGES DE + DE 8 HA (ZC 10, ZM 55, ZN 99, ZN 100, ZN 111, ZN 113, ZP 23).	Le projet poursuivi par l'agglomération à travers le PLUI est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que de réduire au strict minimum les zones urbaines et à urbaniser en se calant au plus près de l'enveloppe urbaine existante	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune de Vérines	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	modification du dossier
			NOTRE DEMANDE, SI RIEN NE S'Y OPPOSE, EST DE CHANGER LE STATUT DE TERRES AGRICOLES D'UNE PARCELLE DU TERRAIN ZP 50 POUR CRÉER UN TERRAIN A BÂTIR DE 1000 M². CORDIALEMENT, MME SAUNIER ÉPOUSE VAN DE ZANDE ET MR SAUNIER ALAIN INFO PROPRIÉTAIRES : INDIVISION SAUNIER ALAIN/SAUNIER ÉPOUSE VAN DE ZANDE ANNIE		
E215	Registre démat	Pascal PENAUD	Bonjour .J ai dèja effectué une demande de modification de ma parcelle cadastrée C988 pour qu elle soit intégralement en zone constructible (réponse par courrier de votre part sous la référence VE_2018__002 en date du 26/02/2018).Ma demande a t elle été prise en compte ?Je vous remercie par avance de votre réponse	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E219	Registre démat	Claudie Le Guilloux	Bonjour, Suite à la vision du futur projet de lotissement du centre bourg sur la commune de VERINES et après confirmation lors de notre rendez vous en mairie le mardi 16 juillet pour consulter l'enquête publique du futur PLUi 2020 confirmé par les écrit dans le magazine communal n°49 du mois de Juin 2019 je suis surprise de voir que « la desserte du futur lotissement se fera sur le chemin communal pour rejoindre la RD 12 ». En effet nous sommes riverains de cet angle de rue et il y a environ 1 an la municipalité a souhaité supprimer les 2 emplacements de stationnement sur le trottoir devant notre maison et à ôter le bosquet planté à l'angle de la rue et du chemin communal de Grattefeuille car des riverains de ce chemin se sont pleins de la non visibilité de cette sortie de route En effet cela donne directement dans un virage et il n'y a presque pas de visibilité sans compter le stationnement des véhicules aux heures des entrées et sorties scolaires qui masquent encore plus la circulation sans compter les véhicules arrivants de Fontpatour et entrants dans le village à grande vitesse malgré le dos d'âne quelques mètres avant c'est pourquoi je pense que cette sortie de lotissement serait une porte ouverte à de futurs graves accidents de par sa dangerosité.	voir réponse à l'observation C2	La zone 1AUV bascule en zone 2AU qui est légèrement aggrandie.
E222	mail + courrier	Bruno Cucurou	Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Nous avons rencontré un membre de la commission d'enquête le Mercredi 10 Juillet à 9h15 à Vérines. Nous lui avons fait part de nos interrogations concernant le classement proposé pour la parcelle ZL n°110 de la commune de Vérines. Nous avons indiqué au cours de cet entretien avoir déposé en 2016 un document dans le registre de doléances de la commune. Le commissaire nous a répondu que ce document ne lui était pas parvenu et nous a demandé de fournir les preuves de son dépôt. Vous trouverez donc ci-joints le courrier d'envoi daté du 28 Novembre 2016, le document lui-même et les preuves de son dépôt et de sa réception à la mairie de Vérines le 2 décembre 2016. Très soucieux de savoir si ce document sera cette fois-ci enregistré officiellement, et pour être sûr que ce sera le cas, je me permets de le faire aussi parvenir par courrier recommandé avec avis de réception à votre attention.	Le projet poursuivi par l'agglomération à travers le PLUI est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que de réduire au strict minimum les zones urbaines et à urbaniser en se calant au plus près de l'enveloppe urbaine existante.	pas de modification
C3	Courrier	Guy AUBINEAU	Demande ouverture à l'urba d'une parcelle dans le lotissement les Roses	Cette modification accordée suite à la demande exprimée par la commune dans son avis sur le PLUi arrêté, cette zone Nf manquant de justification dans la mesure où elle concernait des fonds de parcelles constructibles.	Suppression d'un secteur Nf et passage en zone U.
C2	Courrier	Nexity	Demande la même modification que la commune concernant l'OAP VE 04 : extension de la zone 1AUV	Un permis récemment accordé obère le raccordement gravitaire du site au réseau d'assainiseement des eaux usées et compromet sa desserte viaire et la sécurité des futurs usagers. Des études complémentaires concernant notamment les réseaux viaire et d'assainisement doivent être menées pour pouvoir envisager l'urbanisation du site.	La zone 1AUV bascule en zone 2AU qui est légèrement aggrandie.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la commune d'Yves	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E126	Registre démat	Olivier BAILLOT	Bonjour. A cause des zones, il y a beaucoup de quartier résidentiel (quartier des boucholeurs) où il n'est plus possible d'agrandir son habitation (COS et terrain suffisant). Actuellement il est possible d'agrandir de petite surface sans augmenter la prise au sol. Je souhaiterais proposer d'agrandir sur pilotis béton pour être à une hauteur de plancher supérieur à Xynthia + X cm. Ainsi le quartier pourrais être modernisé et voir s'agrandir des familles en sécurité.	Le quartier des Boucholeurs à Yves est désormais classé en zone UL2 dans le PLUi où l'emprise au sol est non réglementée (avant en UD2). C'est donc le PPRL qui réglemente la possibilité ou non de faire une extension. Aux boucholeurs, seule la zone RS3 autorise les extensions de 30 m² max portant l'emprise totale < 50%. Rappelons que le PPRL est un document Etat et non CDA.	Passage du quartier des Boucholeurs de la zone UD2 à la zone UL2.
E193	Registre démat	THIERRY GONCALVES DE SA	Bonjour, suite à ma rencontre avec le commissaire enquêteur le 10.07.19 afin de lui faire part de mes observations verbales, vous les trouverez ci après par écrit. Je suis propriétaire des parcelles cadastrée AA 84 et 292 rue du port à YVES. Ma requête concerne la limite qui sépare les zone UD2 et AO qui traverse les parcelles 83.84.87.88. Les 4 parcelles n'ont plus de lien avec l'ostréiculture et une partie de celles ci (au sud) sont toujours dans la zone AO . Il serait bien, avant l'approbation du PLUI, de rectifier cette situation en modifiant le zonage et le rattacher dans la zone UD2. Aujourd'hui et depuis de nombreuses années, les prises d'eaux qui alimentaient les bassins sur les parcelles 83 et 84 n'existent plus et les bassins ont été détruis. D'autre part, en tant que particulier, je suis étonné que le trait de zonage du PLUI coupe mon habitation alors que la construction à moins de 10 ans et que sur le PC déposé en mairie d'Yves, l'emprise de la construction était sur la zone Urbaine et non ostréicole. Vous trouverez en pièce jointe : - un extrait du PLUI avec la modification souhaitée - un extrait du plan cadastrale précisant la vocation actuelle des 4 terrains - 2 photos du secteur Aujourd'hui, la seule parcelle en activité en dehors de la zone conchylicole est la parcelle AA 91	Dans les communes littorales, la bande des 100 m ne peut recevoir que des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Un zonage U ne serait donc pas compatible avec l'application de cette loi, la parcelle étant située dans la bande des 100 m.	pas de modification
E234	Registre démat	Youenn Greffier	J' habite dans la commune de Yves depuis dix années, je suis propriétaire du 4A rue Maurice reyez 17340 Yves. Je profite de l'enquête du plan local d'urbanisation intercommunal pour vous faire le souhait de pouvoir changer le plan local du terrain car il s'avère que le terrain où il y a la maison est en UB3 et le terrain devant est en 1AUV(C964) pourrait-il si possible de le mettre au même titre que la maison car voulant cloturer et puis pouvoir faire un garage. Je souhaite que ma demande soit prise en considération.	L'OAP doit être respectée dans un rapport de compatibilité. Elle n'impose pas un projet d'esemble. Dans l'OAP, un espace de nature doit être aménagé sur cette parcelle. Son emprise doit être respectée dans un rapport de compatibilité.	pas de modification
E273	Registre démat	Bertrand LABRUSSE	Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée AA88 rue du port à Yves,(terrain pour lequel j'ai déjà fait un courrier le 21.10.2018 lors de la précédente enquête publique car BIEN QUE SITUE en partie en zone urbaine et demeurant le SEUL NON CONSTRUIT dans cette rue le permis de construire m'a été refusé le 17 février 2019). De plus, Il existe dans cette rue une limite séparant ma parcelle ainsi que celles cadastrées 83.84.87 séparant ces terrains en zone UD2 et AO alors que depuis de nombreuses années aucune de ces parcelles n'a plus vocation ostréicole (les bassins n'ayant soit jamais existé soit ayant été détruits) Je me permets de vous solliciter afin que la zone AO n'étant plus justifiée à ce jour soit rattachée à la zone UD2.	se reporter à la réponse faite à l'observation n° E 193.	pas de modification
R2 R443	registre papier	JL CROISE	Conteste le classement UD2 proposé pour le village des 3 canons et son règlement Demande classement en UD1	Ce classement correspond à la traduction de la loi littoral au niveau règlementaire et cartographique, se reporter à la justification des choix dans le rapport de présentation.	pas de modification
R1	registre papier	Filles de M MANDIN	Demande classement de parcelle AK48 en zone UV1	La parcelle AK 48 est destinée à être ouverte dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E17	registre démat	Je considère aussi que les secteurs classés en zone A (Agricole) sont trop étendues. De plus, le règlement permissif de la zone A présente un risque de mitage de notre territoire rural. Pourquoi ne pas classer en "Ap", les espaces agricoles à protéger, tels qu'ils ont été définis par le PLUi ? Pourquoi ne pas juste classer en "N", les terres agricoles exploitées et, privilégier le classement en zone A qu'aux abords immédiats des bâtiments d'exploitation, afin de prendre en compte d'éventuels projets d'extension ou d'annexe de bâtiments agricoles ?	La zone Ap a été dédiée à des secteurs limités où l'installation de nouveaux sièges agricoles est interdite, pour des raisons liées à la protection de la TVB ou du paysage littoral. Le PADD ayant pour objectif d'accompagner l'activité agricole, il n'y a pas lieu de la restreindre. Par contre les OAP construire aujourd'hui, TVB et paysage et le reglement ecrit permettront de mieux encadrer les projets de construction en zone agricole et en zone naturelle.	pas de modification
E18	registre démat	Les zones naturelles ("trames vertes et bleues", dans le texte), bien qu'identifiées dans les documents ne me semblent pas suffisamment préservées dans les pièces opposables. En effet, le zonage ne garantit aucunement la continuité écologique. Il y a même aucune continuité puisque les zones Nr sont reléguées à de simples patchworks ! Cette non prise de conscience de l'intérêt environnemental des milieux humides et des zones boisées (bosquets, bois, haies...) est dommage, car leur mise en valeur est toujours un atout touristique, culturel et sociétal pour la collectivité.	Cet avis ne correspond pas à celui exprimé par l'Autorité environnementale sur le PLUI et ne reflète pas les conclusions de l'évaluation du plan sur l'envrionnement. Les corridors ont tous été inventoriés et protegés soit par un zonage très protecteur, N ou Nr, soit par des EBC, soit par une protection des fossés, canaux et cours d'eau. Enfin, les zones humides sont entièrement inventoriées au niveau parcellaire et protégées par une trame et un réglement tres strict.	pas de modification
E22	registre démat	Bonjour, Notre collectif considère qu'en présentant de tels documents de planification à ces citoyens, les élus du territoire rochelais : - oublient clairement les territoires périphériques dans ces prospectives de déplacements, - oublient de restaurer la biodiversité et de forger nos puits carbone de demain, - oublient de planifier la transition écologique malgré une programmation débridée des énergies renouvelables, notamment concernant l'éolien terrestre Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe, pour rendre cohérent ces documents de planification avec les grands défis de notre siècle.	1/Territoires périphériques : Sur les secteurs les moins denses en population, le Transport A la Demande (TAD), réalisé en minibus, prend le relais du bus. Ces trajets nécessitent une réservation préalable. Ainsi le service TAD 30 assure une desserte du secteur Est de l'agglomération. Bourgneuf - Saint-Médard - Montroy - Saint-Christophe -Clavette - La Jarrie - Croix-Chapeau vers et depuis l'arrêt Puilboreau P+R Beaulieu, La Jarrie Gare et Les Abeilles (centre de la Jarrie). Enfin, les arrêts de transports situées sur lignes à vocation principale scolaires n° 322 et 344 desservent les hameaux de Saint-Médard et de Saint-Christophe en direction de La Rochelle. Le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 – 2030. L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme). Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux. Ainsi typiquement les hameaux n'ont pas été directement ciblés. Cependant à l'achèvement du schéma directeur d'autres projets pourront être examinés. Ainsi, les liaisons des hameaux vers les centres pourront faire l'objets d'études spécifiques. 2/ Biodiversité et puits de carbone : se reporter à la réponse à l'observation n°E18. 3/ Le PLUI n' a pas pour objet de "planifier la transition écologique" au sens où cela est indiqué dans l'observation.	pas de modification
R397-1	registre papier (La Jarrie)	Le PLUi doit respecter les dispositions du SRADET (art L4251-3 CGCT) mis celui-ci est en cours d'élaboration selon les documents. De même, le PLUi doit être en conformité avec le SCOT mais celui-ci est en cours de révision... Donc, comment contrôler les compatibilités du PLUi avec ces deux documents? La compréhension de la carte (p. 100 du rapport d'orientation) sur "la préfiguration de la TVB" est difficile! De manière générale, les cartes sont peu lisibles	C'est le SCOT qui doit prendre en compte le SRADDET et non pas le PLUI. En effet le SCOT est en revision, il devra prendre en compte le SRADDET et aussi les 3 plui en cours de revision sur son territoire. Il a rendu un avis favorable sur le PLUI. Le PLUi devra évoluer pour être rendu compatible (le cas échéant) avec le SCOT quand celui ci sera approuvé. la traduction du SCRCE (intégré au SRADDET) a reçu un avis favorable de la part de la MRAE dans son avis sur le PLUI arrêté.	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R397-1	registre papier (La Jarrie)	Je confirme les observations que j'ai formulées, ce matin 24 juin à Salles-sur-Mer, auprès du commissaire enquêteur qui a estimé ne pas avoir à prendre en notes mes propos dès lors que j'ai la possibilité de les préciser par écrit...voilà une curieuse interprétation des textes légaux et réglementaires définissant les missions du commissaire enquêteur! outre les observations déjà formulées ci-dessus le 20 juin, j'ajoute les suivantes : 1) Dans la zone A du réglement, des dérogations à l'interdiction de construire sont admises pour les installations nécessaires à des équipements collectifs tels que, entre autres, les éoliennes. Or, les éoliennes sont traitées avec parcimonie et de manière erronée par le PLUi. En effet, le 29 mars 2019 le conseil communautaire de la CDA de La Rochelle a autorisé sont président à signer l'accord de consortium avec les partenaires du projet 'Vers un littoral zéro carbonne français dans le cadre de l'AMI "TIGA", projet porté par la CDA et retenu par l'Etat. A l'appui, une "charte éolienne" est en débat.... Le PLUi ne peut ignorer l'existence de ce projet pas plus que celle des projets éoliens connus depuis plusieurs années (cf compte rendu du conseil municipal de La Jarrie du 20 novembre 2017 par exemple). or, rien n'est mentionné, le PLUi se contente, dans le rapport de présentation (tome 1_4 "Justification des choix") de présenter une carte illisible pour laquelle il est même précisé que "zoomer" est impossible... se référer dans le § "Potentiel éolien" (P. 26-27) au SRE picto-charentais alors même que ce SRE a été annulé par la CAA de Bordeaux dans son arrêt du 4 avri l2017! Il en résulte que les dispositions du PLUi concernant les projets éoliens sont illégales pour être dépourvues de toute justification juridique. 2) En outre, les incidences écologiques des parcs éoliens futurs au regard de Natura 2000 ne sont pas analysées. 3) En résumé, le PLUi présente un défaut substantiel d'étude d'impact de parcs éoliens tels qu'ils sont décrits sur la carte (même illisible). Cet impact s'applique aux aspects non seulement écologiques mais aussi économiques, touristiques et au regard de ce bien être qui se veut être la ligne directrice de ce PLUi.	Le PADD a défini un objectif de production d'énergie renouvelable ambitieux afin de se mettre en position d'atteindre les objectifs définis par la COP 21. Cela nécessite la mise en production de 40 éoliennes sur le territoire de l'agglomération. Celles-ci sont donc autorisées sur l'ensemble du territoire.	pas de modification
E25	registre démat	On a beau parler de concertation à tous les étages et de « projet partagé », le fait est que le document qui définit dorénavant les politiques de l'urbanisme, de l'habitat et de déplacements est rédigé au niveau de l'agglomération, et non plus au niveau de chaque municipalité qui la compose. Cela pose d'évidence des problèmes de démocratie locale puisque la collectivité peut ainsi annihiler les orientations politiques locales d'une ou plusieurs communes par ce qui ressemble à une mise sous tutelle. Il en est de même pour les « petites » communes qui se voient bien obligées d'accepter une règlementation dont elles étaient décisionnaires auparavant puisque le financement du moindre de leur projet dépend en partie de l'agglomération. Le bulletin de vote qui permettait d'élire un maire avec un programme a laissé la place au « souffle de l'esprit communautaire » présidé par le maire d'une seule paroisse, La Rochelle. Cette consultation est la dernière chance pour « émettre des avis, suggestions, voire de formuler des contre-propositions » avant l'élection municipale de 2020. D'ailleurs cette dernière ne servira pas à grand-chose pour les 28 communes de l'agglomération de La Rochelle en ce qui concerne les domaines traités par le PLUi (urbanisme, habitat, déplacement), puisque ce document s'imposera aux éventuels nouveaux élus l'année prochaine, et même à ceux de la mandature suivante ! Et c'est à la veille et pendant les grandes vacances, sur fond de torpeur estivale, que nos élus ont choisi d'organiser la consultation qui permettra, pour la dernière fois de la décennie à venir, de	L'Agglomération de la Rochelle ayant la compétence "aménagement de l'espace communautaire", elle établit les documents d'urbanisme des communes depuis 1993.	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		s'exprimer sur une politique qui décrète, par exemple, « favoriser la mixité sociale », « promouvoir et favoriser les modes d'habitat (...) dans une perspective de rationalisation de la consommation des espaces » (autrement dit : empiler les gens les uns avec les autres), tout « en réduisant notamment la circulation automobile » et « en dissuadant le stationnement des actifs dans le cœur de l'agglomération ». Toute une planification, une véritable profession de foi politique, pour laquelle une bonne partie des habitants de l'agglomération n'a certainement jamais voté. Donc il serait plus judicieux, et davantage démocratique, de reporter l'approbation définitive du PLUi finalisé prévue en décembre 2019, et ce afin que la campagne électorale serve de grand débat sur ses orientations, et les élections municipales en 2020 de référendum.		
E34	registre démat	Je soutiens la gratuité pour les usagers des transports collectifs et l'achat par la CDA de terrain à mettre à disposition de maraichers en exploitation bio à proximité de l'agglo Garder une trame verte entre Lagord et la concurrence	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
		PLUI de l'agglomération de La Rochelle : Où est la concertation, à croire que le PLUi n'a aucune incidence sur l'environnement (article 120-1 du Code de l'environnement) ? Le contenu du PLUi dont l'élaboration a été confiée aux services de l'urbanisme de la CDA, a fait l'objet d'un arrêté favorable le 24 janvier 2019 de la part du Conseil d'agglomération. Les textes ont été définitivement votés, non sans une multitude de remarques formulées puis consignées dans le procès-verbal, qui par crainte de leur traduction en vote négatif n'ont pas été qualifiées de réserves, ce qu'elles étaient pourtant en réalité. Peu de temps auparavant, chaque Conseiller communautaire avait pu prendre connaissance de l'ensemble des documents au moyen d'une clef USB qui lui avait été remise. Ce n'est cependant que quelques jours après la mise en ligne de l'ensemble des données constituant le PLUi que, sur le portail de la CDA, les administrés ont eu la possibilité d'en découvrir toute la dimension et la complexité. Il comporte 5 000 pages sans compter les 300 planches graphiques. En la présence des élus des conseillers communautaires des 28 communes de l'agglomération, d'une partie du personnel de la CDA et des membres de divers corps constitués, les citoyens s'étaient vu décrire les aspects majeurs du projet de PLUi de l'agglomération de La Rochelle lors d'une première grande réunion, terminée par cocktail et petits fours de chez Cousin, au Forum des Pertuis le 29 novembre 2017. Les conseillers communautaires maîtres d'œuvre issus des diverses sensibilités politiques déployèrent tour à tour sur scène sous la conduite d'un animateur les grandes visions du PLUi, contournement ferroviaire de La Rochelle y compris. L'inclusion de l'exigence valorisante et innovante du coefficient de biotope dans les normes, obligeant à définir la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain, contribuait in fine à donner au PLUi un label irréprochable de considération et de respect. 13 réunions de secteur ont enchaîné le lancement de ce grand rassemblement. Trois pour la ville de La Rochelle : le 12 décembre 2017 pour 'La Rochelle Centre' au Musée maritime, le 19 décembre pour 'La Rochelle Sud' à la salle de Villeneuve-les-Salines et le 21 décembre pour 'La Rochelle Ouest' à la salle de La Pallice. Le mécanisme actualisé des zonages y a été développé, incorporé dans une référence iconique d'une ou deux lettres, suivie au besoin d'un signe plus et complétée par un chiffre. C'est la référence incontournable de la norme planificatrice de développement urbain spécifique pour chaque quartier enfermé dans son périmètre, - mais restant bien peu diserte sur la hauteur des constructions qui en découle, - et encore sur les conséquences de l'augmentation de la population pour l'usage de la voirie. Mais les modes de déplacement doux dont l'usage doit ne doit que croître portaient ces éventuels soucis au second plan. La nouvelle pénétrante des Cottes-Mailles comportant deux voies pour les cyclistes était		

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		présentée comme 'la solution' de pacification de la circulation vers la ville de La Rochelle dont l'apaisement ne devra pas tarder. L'impact de telle ou telle OAP Habitat (3.2) sur les espaces verts, telle celle projetant la construction de deux immeubles sur la place centenaire arborée de Saint-Maurice non classée, n'était pas même abordé. Ainsi les zones urbaines (pages 68 à 331) font l'objet de développements spécifiques dans le Règlement arrêté de janvier 2019. Elles sont au nombre de 15, lesquelles peuvent se décliner en sous-zones. Mais surprise, par rapport aux laissés-entendus apaisants antérieurs, on découvre que le quartier de la Gare ne sera pas simplement classé en UU+, ou UU+(3) comme le montre le croquis ci-dessous, mais le sera en UU+(8), car la zone UU(+)' couvrant des tissus bâtis peu ou non bâtis destinés à faire l'objet d'une densification forte (secteurs UU) à très forte (secteurs UU+)' se décompose désormais en 8 sous-secteurs dont les Conseillers communautaires ont eu la révélation lors de la remise d'une clef USB. Paradoxalement, Beauregard dont le terrain de 4,5 hectares correspondait entièrement à cette opportunité possible de développement, vierge de toute construction, ne verra que des pavillons avec jardin et des petits immeubles au maximum R+2 se réaliser. L'association Beauregard Sautel Demain exigeait : « Nous ne voulons pas d'immeuble dépassant le R + 2 sur le boulevard, et R+ 1 du côté des maisons existantes. ». La mairie de La Rochelle présente maintenant cette opération comme un succès de la concertation. C'est en fait une piteuse capitulation qui traduit l'inégalité des citoyens, car trop nombreux sont ceux qui n'osent ou ne peuvent rien faire. Le projet de PLUi leur apparaît comme une fatalité. C'est dire la force que peuvent avoir les citoyens lorsqu'ils se regroupent et font entendre leur voix. Que deviendront les commerçants de l'avenue Emile Normandin de Tasdon s'il n'est plus possible de rejoindre directement le Centre-ville par l'avenue Joffre arasée pour créer la rue de la Gare, laquelle ne permet que de rejoindre Les Minimes ? Qui les aidera pour se protéger du risque de leur disparition ? L'aphonie, la paralysie, l'incrédulité et même le déni étaient de mise de la part des riverains dans le quartier de Saint-Maurice dont le saccage est très précisément décrit dans une OAP du PLUi. - Ils croyaient ce projet enterré. - Ils se refusaient à croire qu'une municipalité puisse faire une chose pareille ! Le 24 janvier 2019, un commerçant pour s'en assurer appelle la mairie de quartier qui ne semble pas être au courant. Conclusion : là où les citoyens ne voudront ou ne pourront pas se mobiliser, ils feront les frais d'une politique brutale d'urbanisme de la part de la CDA.		
E51	registre démat	Dans les réunions sectorielles tenues avant l'arrêt du PLUi, il s'avérait cependant impossible, sans la fourniture préalable aux personnes présentes de documents pertinents et non pas de croquis ou dessins idylliques, - de connaître le futur zonage de chaque quartier et ses contraintes même environnementales, révélées maintenant par la publication du Règlement et ses documents graphiques, - de mesurer le devenir de chaque quartier dans le PLUi. De plus, le fait que plusieurs quartiers venaient à être conviés dans une même assemblée ne pouvait qu'aboutir à la neutralisation de leur parole, car l'attention portée aux problèmes des uns correspond rarement au désir de s'exprimer des autres. Le temps était déjà réduit par de longues introductions faites par les élus. Pourtant, M. Soubeste, adjoint au Maire, le 10 novembre 2018 devant Sud-Ouest, ne cachait pas sa satisfaction : 'Aujourd'hui, on est satisfait de la place que l'on a, de la méthode très participative, très citoyenne que nous avons pu mettre en place via les nombreuses réunions de quartiers ou balades urbaines'. Cet optimisme est bien loin d'être partagé en ce qui concerne le mode de communication adopté pour le PLUi. Pour ne pas faire en sorte qu'un texte ne puisse être analysé et maitrisé alors que le	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		citoyen n'avait que peu de temps pour l'étudier et mettre en lumière ses spécificités, il aurait fallu en amont faire les participer au niveau des conclusions d'étape des COPIL (comités de pilotage). La CDA de La Rochelle aurait dû favoriser leur intégration au processus ou mettre à la disposition une data-room leur permettant d'apprécier l'évolution du projet. L'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme a prévu, sans obligation il est vrai, des modalités de collaboration avec les habitants, les associations locales et les personnes concernées. La loi ALUR a instauré une modalité de collaboration dès l'avant-projet et tout au long de la procédure qui permet de prendre en compte dès l'origine l'ensemble des incidences du futur projet sur l'environnement. L'article 120-1 du Code de l'environnement invite à faire participer le public à la conception des politiques d'urbanisme. Aussi ni la mairie de La Rochelle, ni la CDA malgré la force de frappe de leurs bulletins de communication n'ont pas été à ce rendez-vous. Légende du plan : Quartier de la Gare classement UU+ 3 Aussi, pour se prononcer en toute sérénité et vérité sur le PLUi de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, - pour que ses citoyens comprennent bien les enjeux d'une urbanisation issue du choc d'une offre artificielle de logements, d'une furieuse fièvre de bâtir, de manière à ce que La Rochelle se positionne plus avantageusement entre Bordeaux et Nantes, - pour que ses citoyens puissent imaginer les schémas de circulation de demain, - pour enfin qu'ils comprennent les effets de cette urbanisation sur l'environnement, il est maintenant urgent d'organiser quartier par quartier, là où les citoyens le demanderont, des réunions de dialogue sur le PLUi d'égal à égal avec la vraie information et les vrais responsables. Il faut que la technostructure puisse s'exprimer en face des citoyens. Un haut responsable des services de la CDA, à une demande pressante d'informations qui n'avait pas de retour s'exprimait comme suit ' Mais, nous n'avons rien à cacher ! 'Le fait contraire est là. La CDA ne satisfait pas toujours aux demandes d'informations des citoyens. Monsieur le Maire dans une lettre qu'il adressait à l'Association pour la Protection du Patrimoine Rochelais le 7 novembre 2018, promettait au président de celle-ci la tenue d'une 'réunion publique de présentation de la réflexion sur l'état de l'avancement du projet pour le premier semestre 2019'. Celle-ci ne s'est pas déroulée et ne se tiendra probablement jamais. Y-a-t-il lieu de le regretter ? Il se serait agi d'un premier pas. Devant le mécontentement de nombreux Comités de quartiers, associations de défense ou simples particuliers, la prise de parole parfois autrefois interdite, mais toujours encadrée aurait peut-être pris l'allure d'un tsunami malgré les sympathisants aussi présents. Il est de notre devoir de préciser au préalable à M. le Maire et aux responsables du projet à la CDA, les conditions de la concertation ou de l'information des citoyens afin que ce type de manifestations ne serve plus jamais à véhiculer les discours fleuves des élus et élude les interrogations des participants. Il est désormais indispensable que dans un processus comme celui du PLUi l'information soit partagée d'égal à égal et que son contenu soit discuté de la même manière. Article 120 -1 du Code de l'environnement . - La participation du public à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement est mise en œuvre en vue : 1° D'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à sa légitimité démocratique ; 2° D'assurer la préservation d'un environnement sain pour les générations actuelles et futures ; 3° De sensibiliser et d'éduquer le public à la protection de l'environnement ; 4° D'améliorer et de diversifier l'information environnementale.		

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		II. - La participation confère le droit pour le public : 1° D'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ; 2° De demander la mise en œuvre d'une procédure de participation dans les conditions prévues au chapitre Ier ; 3° De disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions ; 4° D'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.		
E54	registre démat	Le PLUi doit impérativement répondre aux contraintes obligatoires imposées par les SCOT, PADD, PLH, etc. Mais il doit satisfaire également les « enjeux, ambitions et attente de l'État » : c'est-à-dire cohérence, efficacité, solidarité et logique de communication « instaurant le dialogue et la concertation avec la population locale ». (Vote des élus communautaires du 19/11/2015) De ce point de vue l'instruction du dossier s'avère totalement défaillante sur la quasi-totalité du territoire. L'enquête publique en cours pour une période d'un mois ne satisfait pas non plus ce dialogue et cette concertation qui n'ont pas eu lieu pendant la période d'instruction précédent l'arrêté du projet (vote CDA du 23 mai 2019). Ce préalable, qui n'a pas été respecté, aurait permis à la population de s'exprimer sur les orientations qui se traduisent dans le règlement écrit par des anomalies, des incohérences et des erreurs manifestes d'appréciation. Par surcroît, l'accès à l'ensemble des pièces de ce dossier très complexe n'a été réalisé que très tardivement et presque systématiquement avec des documents dématérialisés. Cette pratique pose un problème d'égalité d'accès à l'information dans la mesure où certaines catégories de citoyens ne disposent pas des moyens intellectuels ou matériels pour analyser les innombrables prescriptions, plans, annexes en tous genres avec l'aide d'un outil numérique connecté à internet. En conséquence, il parait impossible légalement que ce PLUi puisse être validé dans sa forme actuelle et dans les délais qui sont instaurés par la CDA, c'est-à-dire avant fin 2019 ! S'ajoute aussi un problème démocratique que représenterait un tel plan à long terme voté "aux forceps" à la veille d'élections municipales déterminantes alors que la campagne électorale permettrait au contraire un débat ouvert et des prises de position argumentées de chacun des candidats, qui, s'ils sont élus seront susceptibles de siéger au conseil communautaire.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
		Association Village de la GENETTE Messieurs les élus, J'appelle votre attention sur la difficulté des citoyens peu expérimentés à l'usage d'internet à consulter les documents du PLU et du PLUi. a)Concernant le PLU, sur la page web afférente au PLU, l'arborescence est compliquée, ce qui ne facilite pas la lecture des documents. b)L'impression des documents PDF du site web est quasiment impossible car les imprimantes de bien des citoyens n'impriment qu'en noir et blanc (les cartes vues en couleur n'étant alors [illegible]		

Annexe 4

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E55	registre démat + mail à Monsieur Fountaine	bien des citoyens n'impriment qu'en noir et blanc (les cartouches couleur coûtent cher !). En effet, tous les titres ou schémas comportant des couleurs disparaissent des impressions sur papier. c)L'achat du PLUI sous forme papier auprès des services de l'Urbanisme coûte 1 600 euros! Quel citoyen est disposé à payer cette somme ? d)La diffusion de ces documents en format WORD serait plus appropriée que le format PDF; Car alors le citoyen, lorsqu'il lit sur son écran d'ordinateur un document, peut souligner ou mettre en gras, ou en couleur, ou en surbrillance, les parties de texte qui l'intéressent. Ce qui n'est pas possible avec le PDF. Il y a là une marge de progression qui est du domaine du possible. e) Votre agent Mme ... m'a recommandé de muter les fichiers PDF en WORD. J'avoue ne pas maîtriser cette technique. Mon essai a débouché sur un fichier TXT dont certains titres du PLUi ont disparus. La numérotation des pages a également disparue, ce qui complique la comparaison (afin de repérer l'information qui a disparue lors de la mutation) du fichier PDF avec le fichier TXT issu de la mutation. Bref, cela n'est pas satisfaisant. f)Vous trouverez en pièce jointe un copié-collé d'une observation d'un citoyen (observation n°54 sur le site web de l'enquête publique); Il semble que d'autres citoyens partagent mes difficultés à m'informer sur la (complexe) réglementation du PLUi. Est-ce au client de s'adapter au commerçant ou l'inverse? En 2019, est-ce à l'usager de s'adapter à l'administration ou l'inverse? J'en profite pour poser la question de savoir s'il ne conviendrait pas de surseoir à statuer sur les demandes de permis déposées à compter du 1er juillet 2019 jusqu'à l'adoption du PLUi définitif. De différer également le vote du PLUi définitif à après les élections municipales.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E59	registre démat	Maintien et développement des zones vertes et des sols non artificialisés, ne pas penser qu'à la construction avec des surfaces aujourd'hui non constructibles qui diminuent sur les terrains et avec des sols bitumeux qui sont sources d'inondation et des réservoirs à chaleur non utiles en été : qualité de vie au quotidien, température plus agréable en été (cf périodes de canicule). Chicanes de ralentissement TRES DANGEREUSES avenue de Lagord (proche salle polyvalente). Mieux signaler les pistes et voies cyclables. Concerne également le territoire CDA : développement des trames verte, bleue et noire.	1/ Biodiversité : se reporter à la réponse à l'observation n°E18. 2/ Artificialisation des sols : le PLUI agit pour faciliter le ralentissement de l'eau et l'imperméabilisation des sols (orientations du PADD), avec son règlement, l'inconstructibilité des zones humides et inondables, la mise en place d'un coefficient de biotope, la mise en évidence des zones inondables dans le plan de zonage et des zones avec un faible coefficient de perméabilité dans les annexes pluviales et des recommandations adaptées, des OAP spatialisées qui prennent en compte les eaux pluviales dans le projet d'aménagement et une OAP TVB paysage. 3/ Les autres observations n'appellent pas de réponse.	La règle en termes de non constructibilté des zones inondables est étendue à toutes les destinations.
		Il est indiqué : PLUi tenant lieu de PDU (il conviendrait de préciser = Plan de Déplacement Urbain !) C'est-à-dire, si l'on en croit la définition usuelle : plan d'action en faveur des transports alternatifs à la voiture particulière. Or, dans le règlement écrit, on ne retrouve nulle part de mesures formelles destinées au développement des transports en commun. Rien non plus sur l'évolution des parcs relais. Rien		

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E61	Registre démat	pour favoriser le covoiturage. Aucune matérialisation des pistes cyclables sur les plans et rien concernant leur évolution. Aspect sécurité routière, son amélioration : néant Il n'est pas question de la liaison cadencée par le rail sur le parcours Marans-La Rochelle souhaitée par les communes, ce qui pourrait améliorer la liaison inter villes et diminuer le trafic automobile. Transport de marchandises : le raccordement par voie ferrée pour desservir le port de La Rochelle qui figurait dans les prévisions a disparu Aspect environnemental : qu'en est-il des mesures visant à économiser l'énergie et les émissions à effet de serre ? Ce ne sont que quelques exemples indiquant que ce PLUi incomplet ne peut en aucun cas être considéré comme un PDU réfléchi, irréfutable et achevé. i tenant lieu de PDU (il conviendrait de préciser = Plan de Déplacement Urbain !)	Le développement des transports en commun et des parcs relais sont inscrits dans plusieurs pièces du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD°, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Mobilité, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Le règlement qui vise à permettre la délivrance des autorisations du droit des sols n'est pas le bon document pour cela. L'OAP Mobilité rappelle qu'un schéma directeur cyclable a été approuvé par la CDA. Et certains projets sont inscrits en emplacements réservés.	pas de modification
E76	registre démat	Bonjour, Les habitats légers, tels que définis dans la loi ALUR, se développent et une communauté grandissante est présente sur le territoire de la CDA (aspirant habitant ou habitant). Ces habitats, par leur impact moindre au niveau environnemental, devraient être pris en compte dans le nouveau PLUi afin de faciliter leur installation dans les communes. Cela pourrait être en créant des zones spécifiques pour ces habitations (par exemple par le biais d' éco-quartiers "légers") soit en modifiant la réglementation des zones existantes (sur des zones N, A ou U). Un collectif rochelais pour l'habitat léger s'est constitué depuis peu, dont je fais partie. Nous pouvons nous rendre disponibles pour échanger avec vous sur les possibilités d'intégration de ces habitats dans le PLUi. Pour lecture, un compte rendu de réflexion amorcée par la région Bretagne à ce sujet : https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjW8u6b45jjAhWIHhQKHdpYBLAQFjADegQIAxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.bruded.fr%2Fwp-content%2Fuploads%2F2018%2F02%2Fcr-rencontre-habitat-lger_vf.pdf&usg=AOvVaw3zrvF1FPj9Ht28NnzUbcmA	Les « tiny houses » étant apparentées : aux HLL habitations légères de loisirs ou selon les interprétations, aux résidences mobiles de loisirs ou aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateurs. Celles-ci correspondent au régime des mobiles homes, et ne peuvent être autorisées que dans les parcs résidentiels de loisir, dans les villages vacance ou les campings. Ils sont donc interdits en zone U, A et N sauf en Ad qui autorise expressément les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	pas de modification
		Bonjour, j'ai attentivement lu ce PLUI. je vais commencer avec ma première observation. Je n'y ai rien lu de prévu concernant les habits légers (Tiny House,etc...) alors que dans votre dossier , vous déclarez, je cite : "Proposer d'autres typologies de logements, varier les tailles, les formes urbaines, en proposant d'autres modèles comme le logement intermédiaire, des volumes capables-(logement neuf vendu inachevé et à finir soi-même), agir sur les filières de production de l'habitat, innover, proposer des alternatives au modèle de la maison individuelle. C'est aussi avoir une stratégie foncière adaptée.L'objectif poursuivi consiste à mobiliser le foncier nécessaire à la production de l"ogementsen intensification et en extension, et faciliter l'activation des gisements identifiés." Tome 2 :Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Chap 3 Les habitats légers, tels que définis dans la loi ALUR, se développent et une communauté grandissante est présente sur le territoire de la CDA (aspirant habitant ou habitant). Ces habitats, par leur impact moindre au niveau environnemental, devraient être pris en compte dans le		

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E80	registre démat	nouveau PLUi afin de faciliter leur installation dans les communes. Cela pourrait être en créant des zones spécifiques pour ces habitations (par exemple par le biais d' éco-quartiers "légers") soit en modifiant la réglementation des zones existantes (sur des zones N, A ou U). Un collectif rochelais pour l'habitat léger s'est constitué depuis peu, dont je fais parti. Nous pouvons nous rendre disponibles pour échanger avec vous sur les possibilités d'intégration de ces habitats dans le PLUi. Pour lecture, un compte rendu de réflexion amorcée par la région Bretagne à ce sujet : https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjW8u6b45jjAhWIHhQKHdpYBLAQFjADegQIAxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.bruded.fr%2Fwp-content%2Fuploads%2F2018%2F02%2Fcr-rencontre-habitat-lger_vf.pdf&usg=AOvVaw3zrvF1FPj9Ht28NnzUbcmA&fbclid=IwAR0KqAFgByubPtQqqQURZEU0AjvjwMivkDCujukN8XPXnTrrLD1Y2XGKG-k Merci de bien vouloir étudier cette façon de vivre minimaliste. Sur des friches d'un hectare, il est possible d'installer une vingtaine de tiny house avec un jardin participatif et bien entendu des places pour accueillir des activités économique qui donne un sens nouveaux au lieux d'habitations avec un savant mélange d'agro-écologie, de vie participatives. ou Capable de créer un éco quartier innovant. Ma deuxième remarque concerne l'accessibilité des personne à mobilité réduite. Il me semble que les provisions dans ce PLUI doivent être appliqué le plus rapidement possible afin de devenir une commune innovante sur ce sujet. En tant que malvoyant, je ne peux que m'attristé du manque d'accessibilité au sein de la CDA. Merci de votre attention et pour cette concertation.	se reporter à la réponse à l'observation n°E76	pas de modification
E88	registre démat	Contournement de l'agglo par voie ferrée pour dersservir le le grand port maritime de la pallice. Voir doc joint	Le contournement ferré est un projet porté par l'Etat dont le tracé encore très imprécis est cartographié dans le PADD	pas de modification
7	Registre papier (La Jarrie)	Aucune matérialisation des pistes cyclables sur les plans et rien concernant leur évolution.	Les projets de pistes cyclables suffisemment étudiés pour faire l'objet d'emplacements reservés apparaissent sur le plan de zonage général. Le schéma directeur des pistes cyclables est accessible sur le site internet de la CDA de la Rochelle.	pas de modification
E95	Registre démat + courrier CDA	Le document présenté par cette fédération est le résultat d'une co-production issue de plusieurs journées de travail regroupant 10 promoteurs locaux et six agences d'architecture actives sur le territoire. Elle présente dans un document de 77 pages ses propres observations sur le projet arrêté du futur PLUi de La Rochelle. Le constat établi pour chacun des points retenus présenté dans ce document sont étayés de données techniques et règlementaires. Les 7 points abordés sont les suivants : 1 – Les formes urbaines et architecturales, 2- Les OAP Thématiques et spatialisées, 3- Le stationnement, 4 – Le risque inondation, 5- Les espaces verts, 6- Lexique du règlement,7- Secteur de taille minimale de logements	Une grande partie des remarques correspond à la mise en évidence de difficultés liées aux adaptations des pratiques professionnelles induites par ce nouveau PLUi. Les arguments avancés sont le plus souvent liés à des éléments financiers ou liés aux modes de construire. Certains points avancés permettent une clarification de l'écriture de la règle.	Le règlement a globalement été simplifié et clarifié dans son écriture. Tout particulièrement pour la zone UU(+): - Ajustement des hauteurs exigées en UU. - Ajustement du seuil de déclenchement de la faille aux bâtiments de plus de 50 mètres - Proposition, pour le 4.3.2 "Balcons et loggias » de dispositions à objectif et/ou incitatives. - Justification complétée des OAP en particulier en UU(+) - Précision concernant l'implantation sur limites séparatives pour des constructions principales situées sur une même unité foncière. - Amélioration de l'écriture normative pour le stationnement en particulier pour le stationnement des places dites "visiteurs" avec création d'un secteur 2bis. - L'écriture de la norme de calcul des hauteurs dans les secteurs du PPRL a été améliorée. Un système de dérogation a également été

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
				introduit dans le cadre d'un projet d'ensemble pour assouplir les dispositions liées au clôtures dans les modèles qualitatifs.
E 105	mail	Bonjour, J'ai essayé de trouver dans le PLUI le plan cadastral indiquant les différentes affectations des terrains (constructibles, agricoles,...). Je n'ai pas réussi. Pourriez-vous me le fournir, ou m'indiquer où le trouver pour Dompierre sur Mer ? Merci à vous et bonne journée, Marie Mottier	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E119	registre démat	Du vert, de la zone verte, pas d'urbanisation concentrée, pensons aux générations qui nous suivent.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E131	registre démat	Transport de marchandises : le raccordement par voie ferrée pour desservir le port de La Rochelle qui figurait dans les prévisions a disparu	Le plan figurant dans le PADD reporte strictement les éléments fournis par l'Etat dans son Porter à connaissance.	pas de modification
E133	registre démat	faire attention aux hauteurs des constructions autorisées qui permettront une pente de toiture assez importante et éloignée de la pente traditionnelle charentaise. (exemple UM1 : 5 m de hauteur en RDC), ce qui pourrait changer fortement le paysage. c'est pourquoi certains PLU de l'agglo définissaient une hauteur au faitage et une hauteur à l'égout! (Yves...) . il est nécessaire d'imposer une degré de pente pour permettre l'aménagement des combles si c'est le souhait premier.	L'orientation d'aménagement et de programmation "construire aujourd'hui" et le règlement permettent d'encadrer l'aspect architectural des constructions.	pas de modification
E134	registre démat	Aspect environnemental : qu'en est-il des mesures visant à économiser l'énergie et les émissions à effet de serre ?	L'ensemble du projet du PLUi concoure à économiser l'énergie et réduire les GES.	pas de modification
E137	registre démat	il aurait été intéressant de développer de nouveaux modes de fabriquer la ville dans le cadre du PLUI : habitat participatif / modèles coopératifs pour échapper aux promoteurs immobiliers (dont on a besoin bien sûre!) mais qui ne permettent pas d'inclure les citoyens dans les projets même avec la concertation qui est peu à peu développée par les communes. Ces modèles proposent d'autres logiques économiques et sociales et vont au delà de l'éco-quartier (un peu dépassé à mon goût) l'eco-quartier s'attache "essentiellement" à l'environnement et il faut le croiser avec d'autres logiques (eco et social). Ces modèles sont mieux reconnus chez nos voisins européens et se basent sur l'énergie des habitants. en Allemagne les projets participatifs sont monnaie courante.	Le PLUI n'empêche pas de tels projets d'être initiés.	pas de modification
E138	registre démat	La ville ne conçoit plus assez d'espace public au sens "noble" du terme. le PLUI aurait pu permettre d'exiger dans les grosses opérations immobilières des espaces publics de qualité ouverts à tous pour la structuration de la ville . Il est nécessaire d'alerter sur la privatisation de plus en plus importantes des espaces de circulation et de liaison piétonne au profit d'une sécurisation qui n'est pas justifié sur notre territoire.	Les OAP spatialisées et l'OAP mobilité définissent les espaces publics à mettre en place et leur gabarit.	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E143	registre démat	Bonjour Pour donner un avis sur l'implantation des éoliennes sur le territoire il me faudrait le schéma d'implantation de celles-ci. Cordialement. Chantepie Marc	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E152	registre démat	Nous assistons à l'heure actuelle à une perte préoccupante de la biodiversité à l'échelle mondiale, rappelant les extinctions de masse survenues dans le passé. Ce déclin de la biodiversité apparaît particulièrement fort dans les milieux urbains qui entrainent une artificialisation importante des sols et une diminution des espaces verts. Or, la santé humaine est affectée à la fois par l'urbanisation croissante et la perte de la biodiversité, la présence de cette dernière pouvant influencer positivement différents facteurs de risques et pathologies par les services écosystémiques qu'elle fournit. Que ce soit au niveau de la pollution atmosphérique déclenchant allergies, asthme et autres maladies pulmonaires, de la qualité de l'alimentation qui va de pair avec celle des sols, des caractéristiques de la biodiversité du milieu dans lequel nous vivons jusqu'à l'impact psychologique de la proximité avec la nature, la préservation et l'intégration de la biodiversité en ville sont primordiales pour le bien-être et l'état de santé de tous. Ainsi, de nombreuses initiatives ont vu le jour dans le courant de la biophilie afin de végétaliser les villes de manière réfléchie et bénéfique pour les différents acteurs impliqués, notamment grâce à la conservation ou la création d'espaces verts ainsi qu'à la réalisation de plusieurs types d'infrastructures végétalisées tels que les façades, les murs et les toits des constructions urbaines. De plus amples recherches et expérimentations permettront d'aller vers cet idéal de cohabitation harmonieuse entre l'homme et la nature avec encore plus d'efficacité, dans une relation d'entre-aide plutôt que d'adversité.	Le PLUI développe de nombreux outils favorables à la biodiversité, règlement, OAP thématiques et OAP spatialisées.	pas de modification
E157	registre démat	A l'attention des membres de la commission d'enquête, Nous sommes des représentants du monde économique et nous envisageons de renforcer notre présence sur la communauté d'agglomération de La Rochelle. Nous avons parcouru le document d'urbanisme PLUi et plus précisemment le règlement d'urbanisme Il apparait nécessaire de préciser et modifier des points précis de l'écriture du règlement des zones économiques UX. Ainsi il est ecrit dans l'article UX4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies qu'il faut se reculer de 6 mètres maximum sauf si des contraintes techniques liées à l'activité justifient un recul supérieur. Cette condition est trop restrictive car certains projets doivent parfois avoir un recul supérieur pour se préserver de risques technologiques ou de risques naturelles comme la submersion. Nous demandons à la commission d'enquête d'enregistrer l'ajout de la phrase suivante: Un recul supplémentaire à 6 m est également possible dans le cas de contraintes liées aux risques naturels et/ou technologiques. Cette ouverture s'avère indispensable pour ne pas bloquer de possibles projets dans les zones d'activités de la CDA.	Cette remarque est pertinente pour intégrer le risque de submersion qui peut également impacter des secteurs de zones d'activités.	L'article UX-4 est complété en intégrant le risque submersion pour déroger au recul de 6 mètres maximum.
22	Registre papier (Puilboreau)	dépose ce jour (15/07) concernant la commune de LAGORD une pétition signée par plus de 90 personnes. Il voudrait rajouter les points suivants : 1) Bien accueillir de nouveaux habitants, il faut s'assurer au préalable de la capacité des réseaux existants à supporter cet accroissement de population. 2) On va imperméabiliser 600ha ! est-ce bien raisonnable par ces temps de dérèglement climatique. 3) Quid des transports en commun? a-t-on tué la leçon des gilets jaunes 4) Est-ce bien raisonnable d'accroître les capacités des zones d'activité. Ne pas s'étonner alors si	Le projet développé par le PLUI vise précisement à développer le territoire en lien avec ses capacités d'accueil, à réduire l'étalement urbain, favoriser la densification et le renouvellement urbain et à développer le territoire en lien avec l'offre de transport. La commune de Lagord bien située dans l'unité urbaine centrale, desservie par un bus à haut niveau de service, des pistes cylcables et des infrastructures routières efficaces constitue un des territoires candidats à des extensions pour accueillir les nouveaux habitants qui souhaitent vivre sur le territoire	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		les centres-villes disparaissent. (Il lui est demandé de déposer son dossier à la mairie de Lagord)	qui souhaitent vivre sur le territoire.	
E181	Registre démat	Bonjour, Je pose une question générale : les nouvelles règles environnementales invitent à une orientation ensoleillée pour construire une maison sur un terrain, ce qui est préférable en effet. Lorsqu'un lotissement existe, l'implantation des maisons s'est réalisée conformément aux règles de ce lotissement, ce qui a pu conduire à de mauvaises orientations des maisons. Si dans ces lotissements, une maison est mal orientée, devient-il possible de déroger, ne serait-ce qu'au cas par cas aux anciennes règles du lotissement pour pouvoir, le cas échéant détruire une maison et la reconstruire de manière à mieux l'orienter sur le terrain, quitte à ce que ce soit en limite de propriété ? Les règles du nouveau PLUI apportent-elles une souplesse dans ce domaine, dans le sens d'une meilleure exploitation écologique de l'environnement ? Cordialement. Yvon Gelézeau PS - j'avais posé cette question il y a quelques années pour une maison dans un lotissement de La Jarne; la réponse fut négative, ce qui est à mon sens regrettable; la maison est toujours mal orientée, ce qui est regrettable pour les consommations d'énergie.	Le règlement apporte plus de souplesse pour positionner un bâtiment sur une parcelle en offrant plus de possibilités d'implantation par rapport aux documents d'urbanisme précédent, notamment en autorisant plusieurs modèles dans la même zone, notamment pour faciliter les apports solaires.	pas de modification
E190	Registre démat	Il faudrait arrêter ou limiter la construction de tous ces immeubles qui poussent comme des champignons partout et en bordure de routes! Ceux placés dans des lotissements ne sont pas du tout conviviaux; les gens vont devenir agressifs et ce qui peuvent vont revendre leur maison comme ceux de Dompierre. Des espaces verts seraient plus utiles pour tous et notamment avec le réchauffement de la Terre. Les routes des villages ne sont pas du tout adaptées à la circulation actuelle.	Le PADD traduit un objectif d'accueil de population de 1400 habitants par an à l'échelle de l'agglomération, soit la production de 1900 logements par an, dont plus de 1200 dans l'unité urbaine centrale. En outre, les reports de parts modales vers les transports en commun et les modes doux que s'est donnés pour objectif le PADD permettra de réduire la place de l'automobile dans les déplacements dans l'unité urbaine centrale.	pas de modification
E198	Registre démat	Nous avons constaté que, sur la zone commerciale de Beaulieu sur laquelle nous exploitons un commerce, le règlement du PLUI interdit les entrepôts. Cette ecriture figure dans la zone UXc qui est celle des zones de commerces au même titre que la zone commerciale d'Angoulins et que celle de Lagord Fief Rose. Le règlement ne doit pas interdire les entrepôts car beaucoup de nos commerces fonctionnent avec des espaces de stockages ou de réserves. Il faudrait que le règlement du PLUI évolue en autorisant les entrepôts dans la mesure où ils sont directement liés à nos activités commerciales. Il ne faut pas empêcher le développement du commerces et donc assouplir l'écriture de ces zones commerciales au maximum. Nous remercions le commissaire enquêteur de prendre en compte notre demande.	se reporter à la réponse à l'observation n°E 198 à Puilboreau	Le règlement a été modifié.
E208	Registre démat	Dans la continuité de la charte de modération des prix du foncier finalisée par l'association Noéés en septembre 2015 et à la demande de plusieurs adhérents, des réunions de concertation mensuelles ont permis aux habitants de s'exprimer et d'élaborer une charte d'urbanisme sous le thème : « Réfléchir pour construire son agglomération en 2030, voire 2050 ». Ce document, signé par une dizaine d'associations, a été fourni au service de l'urbanisme et nous vous l'envoyons en pièce-jointe. Nous souhaitons que ce document de travail des citoyens fourni en pièce jointe soit inséré en annexe au PLUi.	La charte établie par l'association ne fait pas partie des pièces à ajouter au PLUI.	pas de modification
R25	registre papier Puilboreau	En tant que jardinier je voudrais tout simplement dire mon mécontentement et mon abérration aux projets de la CDA	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R 26	registre papier Puilboreau	Ne comprend pas qu'une zone protégée devienne un terrain constructible (ne l'a pas localisée)	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
C100	courrier	Difficile de lire les plans	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E236 + E255	Registre démat + registre papier Nieul sur Mer	Il s'agit de promouvoir une eau et une alimentation saine, des terres saines, majoritairement en bio, une nature protégée, la résilience alimentaire, la création d'emplois non délocalisables liés directement ou indirectement à l'agriculture. Le tout se conçoit dans une démarche qui associe pédagogie et action volontariste et utilise au mieux les outils de planification et d'urbanisme de la CDA. L'observation porte sur : - la consommation d'espaces agricoles trop importante - Préserver la terre en tant que bien commun - la création d'éco-quartiers - Les Cottes Mailles à Aytré - Le zonage A est insuffisant par rapport à la zone signalée. Selon le collectif cet avis s'inscrit en totale cohérence avec l'orientation n°13 du PADD : Faire cohabiter ville et campagne zonage A est insuffisant dans la zone Cotte Maille par rapport à la zone signalée « coupure verte d'urbanisation à valoriser » Propositions	Le PLUI a pour but de préserver et mettre en valeur le territoire de l'agglomération, aussi bien naturel, qu'agricole ou urbain. L'espace agricole est un espace que le PLUI n'a pas à encadrer en terme de production agricole. Il appartient au PLUI de règlementer les constructions, les destinations etc. et de protéger cet espace en réduisant l'étalement urbain, la consommation d'espace, le mitage notamment. C'est ce à quoi concourent le règlement et les OAP thematiques.	pas de modification
E239	Registre démat	Bonjour, L'association Vive le vélo vous adresse deux documents: - l'un concernant nos observations sur le stationnement des vélos dans les logements et dans les activités commerciales , artisanales et industrielles - une fiche indiquant les recommandations de stationnement Avec les salutations distinguées	Une des orientations du PADD vise à augmenter le nombre de voyages effectués en vélos de manière à passer à une part modale de 14%. Le PLUi, dans son règlement, demande à ce que le local vélo soit localisé en rez de chaussée. Ce point s'imposera par conséquent aux aménageurs. Un point peut être ajouté au règlement concernant notamment l'accès confortable au local vélo et l'aménagement pour les vélos à grand gabarit, dans la mesure où celui-ci peut faciliter l'examen du projet par l'aménageur.	Des compléments sont apportés dans le lexique du règlement écrit.
E243 +E 21	mail + registre papier Dompierre	Pas satisfait de l'élaboration du PLUi + fait des remarques notamment sur les OAP de Dompierre	se reporter aux réponses apportées aux observations faites dans le chapitre concernant la commune de Dompierre	
E244 +E 245	mail + registre démat	Observations sur le territoire zéro carbone + même charte que observation 208	se reporter aux réponses apportées à l'observation n°208	
C8	Courrier CDA	Prendre en compte l'incompatibilité de la SUP i4 avec les EBC Reformuler le règlement écrit concernant le paragraphe relatif à la prise en compte des risques liés aux champs éléctromagnétiques Reporter et lister les SUP i4 en annexe du doc d'urba Préciser les modalités d'application du règlement Autoriser les activités d'élagages et de coupes dans les zones identifiées en espaces d'intérêt paysager et écolo Autoriser les travaux d'entretien de maintenance et de réparation des ouvrages existants dans le règlement du PLUi	L'observation sur les EBC est pertinente. En effet, une jurisprudence CE, 13 octobre 1982, commune de Roumane, reprise dans un arrêt du Conseil d'Etat de 2014 mentionne que « le passage d'une ligne de transport d'énergie à très haute tension est incompatible, compte-tenu des servitudes qu'il entraine, avec le classement des terrains surplombés, comme espaces boisés classés ». La délimitation des EBC situés sous les lignes électriques à haute tension a donc été revue. Dans la plupart des cas, elle a consistée en des déclassements sur des bandes de 15 m de part et d'autre des lignes. Pour les communes littorales, ces déclassements ont été été validés en CDNPS le 10 octobre 2019.	Ajustements des espaces boisés classés aux abords de lignes RTE dans une largeur de 15 mètres.

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
R4	Registre papier CDA	Toute densification devrait tenir compte de 3 éléments indispensables à la qualité de vie : des espaces verts, des voies de circulation, des places de parking. Chaque construction d'immeuble devrait comporter 30% d'espaces verts, 20% de stationnement en surface. Même chose pour les particuliers : 50% d'espace vert Tenir compte des maisons environnantes lors de la construction de nouveaux immeubles La densification entraine des bouchons	Le PLUI prend compte de ces critères et les a traduit dans un règlement, des OAP thématiques et spatialisées. Un coefficient de biotope a été mis en place dans le règlement afin de garantir la présence d'espaces verts ou végétalisés.	pas de modification
E287	Registre démat	Bonjour, Il est nécessaire de végétaliser au maximum l'ensemble de la CDA afin de prévenir le réchauffement climatique : les arbres offrent de l'ombre et de la fraîcheur naturellement, cela coûte moins cher au portefeuille et à la planète et protège les populations. Prévoyez des zones-forêts dans les centres villes. Merci	Le PLUI ne projette pas de forêt dans les centres villes. Par contre, il favorise la biodiversité et la présence du végétal via de nombreux moyens, règlement (coefficient de biotope) et OAP.	pas de modification
E293	Registre démat	Quelques observations concernant la philosophie du PLUI: • 600 hectares environ vont être imperméabiliser à l'horizon du PLUI, soit d'ici 10 à 15 ans. Je n'en ai pas trouvé de justification évidente au travers des différents documents du dossier d'enquête que j'ai lus, mais je n'ai pas la prétention d'avoir lu tout le dossier. • Les zones d'activité comme Beaulieu vont être étendues. Quid des commerces de centre ville ? A l'aune de ma connaissance des centres villes de l'agglomération la désertification déjà bien entamée ne fera que s'amplifier. • Quid de la prise en compte de l'évolution climatique? Bétonner 600 hectares ou remplacer des maisons individuelles par des immeubles collectifs ne rendra certainement pas les épisodes	Le PLUI ne projette pas l'artificialisation de 600 ha à 10 ou 15 ans. La stratégie commerciale de l'agglomération a été traduite dans le PLUI via un règlement et une OAP thématique de manière à vivifier les centralités et le commerce de centre ville.	pas de modification
E298	Registre démat	La densification n'est peut être pas la meilleure solution pour augmenter le nombre de logement Gestion des eaux pluviales et des eaux potables	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E300	Registre démat	Je suis surpris de constater que rien n'est indiqué concernant la possibilité de réhabiliter les constructions existantes (notamment les habitations qui seraient supérieures à 200 m2) en zone A et N. Il serait intéressant de préciser explicitement si ces réhabilitations sont possibles et dans quelle limite.	La préservation des bâtis existants en zone agricole et leur evolution est permise par le règlement et les OAP thématiques. Toutefois, la réhabilitation et les extensions de constructions existantes à valeur patrimoniale nécessitent en effet des compléments dans le règlement.	Des compléments sont apportés dans le règlement pour permettre l'extension d'ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme.
E302	registre démat	Afin de faciliter l'installation de maraîchers ou le développement du maraîchage dans les secteurs possédant des caractères hydrologiques et de qualité des sols propices à leur développement, tels que les fonds de vallons et abords de cours d'eau , il serait souhaitable que le règlement du PLUI soit corrigé de manière à permettre les serres de type tunnels maraîchers (plastique et démontables) de pleine terre sans limite de surface dans les zones N et les zones Nr. L'écriture actuelle du PLUI laissant penser qu'ils sont limités aux exploitations existantes à la date d'approbation du PLUI. - Afin de faciliter les « activités de diversification » des exploitants agricoles il serait nécessaire de permettre également les activités « pédagogiques » en tant qu'activité de diversification, aussi bien pour les exploitations existantes à la date d'approbation du PLUi que les exploitations futures à créer. - Alors que les aménagements nécessaires à l'activité agricole inférieurs à 50 m2 sont autorisés en zone Nr, il serait nécessaire de les autoriser également en zone N pour les exploitations existantes et les exploitations futures.	Le PADD vise la pérénisation de l'agriculture et notamment la confortation de la diversité des cultures des fonds de vallons (maraîchages particuliers ou professionnels, jardins potagers, prés, etc.)	Le règlement du PLUi a été complété : . p. 310 (zone N) et p. 311 (secteur Nr) pour permettre le serres de plein champ (définition rajoutée dans le lexique). . Les exemples de diversification sont complétés (p. 309). . Les aménagements légers n'excèdant pas 50 m² sont autorisés sous conditions (p. 310).

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E307	registre démat	Je redoute l'urbanisation exponentielle de notre territoire, où chaque parcelle libérée me semble voir surgir un nouvel immeuble. Ce qui n'est pas sans conséquences, pas seulement pour notre art de vivre. Le dérèglement climatique ne manquera pas de générer des pluies torrentielles sur des zones de plus en plus imperméabilisées. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est-il / sera t'il suffisant ? Ce point est-il systématiquement évalué lorsqu'une autorisation de construire est accordée ? Ces questions ne valent pas seulement pour notre ville, mais pour beaucoup de communes de notre territoire. Pardon de poser ces questions qui vous paraîtront peut-être un peu naïves.	Le projet de développement poursuivi par le PLUI est en phase avec la capacité d'accueil du territoire, et notamment les réseaux d'eau pluviale, se reporter pour cela aux annexes sanitaires , pièce n° 6. Le règlement interdit les constructions liées à l'habitat en zones inondables, il est proposé de contraindre la construction d'autres destinations dans les zones inondables.	Les dispositions communes à toutes les zones, chapitre 1.2 figurant dans le règlement sont modifiées en conséquence.
E309	registre démat	Dans un contexte commercial impacté par l'évolution de la société, la digitalisation et les nouvelles technologies, les modes de consommations évoluent. Les clients sont désormais omnicanaux : ils recherchent à la fois un contact physique, une expérience émotionnelle et une présence digitale. Afin de s'adapter aux besoins et au rythme de vie des clients, les commerces consacrent désormais des surfaces de réserve de plus en plus conséquentes à la livraison et au retrait en magasin. Or, je constate à la lecture du règlement de PLU et notamment les règles applicables à la zone UXc (qui comprend les activités des parcs commerciaux de périphérie) que cette mutation commerciale n'a pas été intégrée. En effet, il est mentionné à la page 323 que: « Dans le secteur UXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes: - Industrie*, - Entrepôt* » La notion d' « entrepôt » apparaît ambigüe dans le sens où elle peut s'apparenter aux réserves des magasins. Afin de préserver l'activité commerciale et répondre à des clients dans une perspective de consommation multicanale, il serait souhaitable d'ajouter la mention "non lié aux constructions autorisées dans la zone" telle que: « Dans le secteur UXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes: - Industrie*, - Entrepôt* non lié aux constructions autorisées dans la zone »	Cette remarque est fondée et permet une interprétation de la règle plus adaptée au développement commercial.	L'écriture réglementaire du secteur Uxc est complétée en précisant que les entrepôts sont interdits s'ils ne sont pas liés aux constructions autorisées dans le secteur.
E311	registre démat	Madame, messieurs les commissaires enquêteurs, Afin de permettre aux administrés de suivre l'évolution du PLUi et de rendre possible le débat avec les élus, notre comité de quartier Alsace -Gare demande que les observations et dossiers déposés en ligne sur le site de l'agglo demeurent accessibles au public pendant une période de 12 mois et au minimum jusqu'à l'issue du mandat municipal. En vous remerciant de votre obligeance.	Le rapport d'enquête est disponible et consultable depuis le site internet de la CDA.	pas de modification
E316	registre démat	Il est souhaitable que le réseaux de transport en commun se densifie afin que les habitants de la CDA dont je fait partie puissent se passer de la voiture pour aller travailler. En effet actuellement la grande majorité des correspondances passe par Verdun. De ce fait un habitant de la CDA (ex: Saint Xandre) travaillant à Périgny (Commune avec beaucoup d'employeurs) ne peux se rendre à son lieu de travail autrement qu'en voiture s'il souhaite garder un temps de transport raisonnable.	Le PLUi valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) décrit dans le Tome 4 "Programme d'Orientations et d'Actions" les actions notamment en faveur des transports en commun : améliorer l'efficacité du réseau de transport en commun urbain, créer des voies bus en site propre (TCSP), ... Lors des travaux ayant prévalu à la construction du réseau de bus en septembre 2017, l'hypothèse d'un service circulaire de bus avait été	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
		Pour résoudre cette problématique écologique et pratique la solution pourrait être la suivante : Création d'une ligne en arc de cercle débutant à L'Houmeau passant par Nieul sur mer, Saint Xandre, Dompierre, Périgny et Aytré. Le projet de ce type de ligne a déja été en réflexion dans d'autres villes et notamment à Paris avec le "Métrophérique/Arc-Express".	etudiee. Au regard des études menées, le choix s'est porté sur des lignes diamétrales permettant de traverser le territoire sans changement de bus et une meilleure desserte des communes entre elles.	
E318	registre démat	Il faut prévoir la mobilité engendrée par les densification dès le PLUi voire avant	C'est tout le sens du PLUI valant Plan de deplacements urbains	pas de modification
E319	registre démat	Doc complexe, plein de vices notamment vice de procédure enquête publique	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
E321	registre démat	Observation concernant la création d'une voie ferré pour train de marchandise. Le plan joint dans le projet du nouveau PLUi montre la création d'une voie ferré dont la localisation est approximative. Où passera précisément cette ligne? Quelle sera la fréquence de ces train? Transporterons t-il des produits dangereux et si oui lesquels? Quelles seront les nuisances sonores associées?	Le projet de contournement ferré est inscrit dans le Porter à connaissance de l'Etat. Il n'existe pas pour l'instant de tracé plus précis.	pas de modification
E324	registre démat	Madame, Monsieur le commissaire enquêteur, La transition écologique doit être nécessaire et très rapide. Afin d'améliorer le bilan carbone de notre région et de notre planète, et pour l'avenir de nos enfants, pourquoi ne pas développer haies, bois, forêts sur des terrains agricoles cultivés ou en friche ? (au lieu d'être loués par des promoteurs éoliens financés par les contribuables et qui en subiront tous les inconvénients : sanitaires, environnementaux, économiques)	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
E326	mail	les dates et horaires des permanences ne sont pas adaptés	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
E327	registre démat	On peut supposer que le registre en ligne demeurera accessible jusqu'au prochain vote des élus communautaires voire au-delà (?) On peut aussi imaginer que les éléments recueillis auprès des enquêteurs, qui sont scannés en mairie puis adressés à la CDA, bénéficieront d'une mise en ligne (?) On peut même aller au plus loin en espérant que les réponses de la CDA et les avis des commissaires enquêteurs seront publiés (?) Si l'instruction du dossier était transparente c'est ainsi que les administrés pourraient suivre l'évolution du PLUi et les motivations des décisions finales. Mais tout ceci n'est que pure élucubration de ma part ... N'empêche que sur le plan démocratique, il existe bel et bien un problème de visibilité et d'accès aux informations qui méritent d'être dénoncés.	Le registre en ligne a été clos à l'issue de l'enquête publique. L'avis du commissaire enqueteur est en ligne depuis le 20 septembre 2019, pour une durée d'un an.	pas de modification
E437	registre démat	le PLUi a bien amélioré la prise en compte des zones inondables et la protection des fossés, pour autant alors qu'il interdit les logements en zone inondable, il continue de permettre d'imperméabiliser ces secteurs, ne serait il par opportun d'y interdire d'autres types de construction ? comme des parkings ? ou bien des locaux d'activités ? Le projet de plui protège les ruisseaux, canaux, et fossés en créant des reculs d'implantation, pour autant il n'interdit pas leur busage, ne serait ce pas intéressant au regard des impacts négatifs qu'ont ces travaux sur les cours d'eau, leur faune et leur flore ?	voir la réponse faite à l'observation n°E 59	
E447	registre démat	comment se calcule le nombre de logements abordables dans les OAP ? ne faudrait il pas ajouter une règle dans le règlement qui définirait les seuils applicables dans les communes non concernées par la loi SRU ?	En effet , le mode de calcul doit être précisé.	L'écriture du mode de calcul a été precisée dans le règlement, avec l'ajout d'un paragraphe 2.7 dans les "dispositions communes aux zones U et AU".

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E459	registre démat	Avis sur les règles de stationnement applicables / Le projet de PLUi préconise de mieux articuler urbanisation et déplacements et notamment d'aménager les nouveaux quartiers de manière à limiter les besoins en voiture, et de définir une politique de stationnement en adéquation avec l'évolution de l'usage des transports en commun. Sur la ville de La Rochelle, le PLU actuel proposait des mesures intégrées aux règlements (article 12) des zones UC+ et UCM autorisant une réduction de 25% du nombre de places de stationnement exigé pour les automobiles. Cette mesure était prise compte tenu de l'influence de la desserte des transports en commun sur ces secteurs, qui bénéficient d'un bon niveau de desserte. Ainsi, à titre d'exemple, sur une opération de 60 logements, le PLUi exige environ +20% de places supplémentaires par rapport au PLU actuel et les places visiteurs à elles seules représentent plus de 25% des places exigées. La règle de stationnement proposée sur ces secteurs apparaît ainsi en incohérence avec les objectifs visés de limitation des besoins en voiture sur les secteurs les mieux desservis du territoire. En particulier, cette règle impacte directement des secteurs opérationnels le long des Boulevards (et notamment Sautel) et sur l'ilot Joffre (secteur à plan masse UCM1, UCM 27, UCM28 et UCM29 / secteur UU4 au PLUi). Il est demandé de revoir la règle pour, a minima, retrouver un nombre de places de stationnement équivalent à celui du PLU actuel voire inférieur. . Avis sur les règles de hauteur et de transition d'échelles / Le règlement du PLUi arrêté dans son article UU(+)- 3 paragraphe 3.1 définit des règles d'interface avec les fonds voisins. Sans remettre en question le principe de transition d'échelles entre les constructions nouvelles et celles existantes, il semble nécessaire de préciser la rédaction. En effet, que ce passe-t-il en limite de terrain non bâti ? quelle règle appliquée, sur quelle profondeur ? Par exemple un terrain en limite d'un secteur de jardins familiaux, d'un parc urbain ou d'une zone agricole par exemple se retrouve-t-il de fait concerné par une limitation de hauteur à 8m alors même que cet espace ouvert peut être l'occasion de proposer une façade ouverte avec des vues sur ces espaces de respiration en ville ? . OAP Lavoisier-République (OAP-LR-09) / Que devient la voie ALTSOM sur le secteur, est-il prévu de la supprimer ?	Les orientations du PADD visent à réduire les modes de déplacements polluants et émetteurs de gaz à effet de serre, en augmentant notamment le nombre de voyages éffectués en vélo, en développant la marche à pied, ... Les normes de stationnement sur la ville de La Rochelle étaient deja vertueuses. Il convient de maintenir cette dynamique. 1- L'écriture de la zone UU(+) a été modifiée pour permettre d'imposer des effets de transition en volume dans le cadre des contacts avec d'autres zones vouées à de l'habitat, ou avec une sensibilité patrimoniale, ainsi qu'avec des zones agricoles ou naturelles. 2- L'OAP prend en compte la présence de cette voie Alstom qui n'est plus en activité.	Le règlement est modifié afin d'intégrer un secteur 2 bis le long notamment des boulevards desservis par des lignes Illico. Cette zone à vocation à réduire le nombre de place visiteur pour inciter les usagers à prendre un autre mode de déplacement que la voiture individuelle. 1-Le règlement est précisé en indiquant que les transitions en volume, pour la zone UU(+) s'appliquent sur une profondeur de 10 mètres avec une hauteur maximale à 8 mètres si le terrain voisin n'est pas bâti et dans le cas d'un fond voisin bâti, une hauteur ne pouvant pas dépasser de plus de 6 mètres la hauteur des bâtiments existants. 2- L'écriture de l'OAP est complétée pour sa partie "contexte et enjeux" en précisant que l'emprise de la piste d'essai d'Alstom est intégrée à l'aménagement global de font d'avenue.
E465	registre démat	Dans l'OAP thématique construire aujourd'hui, il est proposé des isolations avec bardage , seulement un seul choix est proposé, or dans certains cas, un bardage vertical peut être adapté, et d'autre fois un horizontal, notamment pour de l'architecture moderne . il conviendrait donc de compléter l'OAP thématique pour offrir cette possibilité.	En effet, cette possibilté semble intéressante à introduire à l'OAP thématique.	L'OAP thématique est modifiée.
		l'agglomération de la rochelle s'est récemment illustrée dans son engagement pour un territoire zero carbone. le traitement de la question du stationnement par le règlement du PLUI semble ne pas suivre		

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E477	registre démat	cette ambition. pourquoi continuer à demander des places de stationnement pour chaque projet de logement ? alors que les objectifs nationaux visent à réduire le nombre de voitures dans les villes, à encourager le co voiturage et l'auto partage ? il faurait réduire le nombre de places de stationnement exigées dans les lotissements, avoir des parcelles sans voitures. il faudrait aussi avec des ambitions supérieures en ville, en 1ere couronne, alors qu'on sait que le stationnement à un cout très important dans les projets de construction, que la moyenne d'âge est âgée et que tout le monde n'a pas deux voitures en ville, loin de là, et que le stationnement enterré nuit au bilan carbone des opérations de construction , le PLUI continue à demander des places pour tout logement + des places visiteurs, cela est un non sens. il faut arrêter de demander des places visiteurs et napper les lotissements de parkings bitumés qui augmentent la chaleur l'été au lieu de faire des espaces verts et agrandir les parcelles.	se reporter à la réponse faite à l'observation n°E 459	
E502	registre démat	à la lecture du règlement il y a certains points que je souhaiterai voir préciser dans le lexique, il s'agit de la notion de "socle" et ses modalités de calcul ainisi que celui de RdC, et de la notion "de ligne d'implantation", un schéma pourrait utilement expliciter ce que cela revêt + les modalités de calcul pour les terrains en pente. De même, les modalités de calcul de l'épaisseur d'un bâtiment ne sont pas définies. tout comme les bonus de hauteur, un mode de calcul pourrait être pratique. Par ailleurs, je pense que l'utilisation des modèles n'est pas encore assez claire pour des projets atypiques, qui ne sont pas des logements, des bâtiments d'intérêt collectif, des silos de stationnement par exemple, mais aussi pour les annexes ou pour des projets qui se situent au delà des bandes. en outre, il faudrait supprimer les bandes A et B pour les secteurs UU+. dans le secteur UU4 il faudrait qu'un ou plusieurs modèles soient admis pour le même projet.	Cette remarque est fondée et permettrait une interprétation plus précise du règlement. La notion de bandes A et B ne concerne pas les zones UU+, seules les zones UU1 et UU2 le sont.	Le lexique est complété pour ces deux notions : socle et ligne d'implantation.
E508	registre démat	je souhaite que le PLUi tienne compte de la nature existante, des arbres , de la faune et flore. les projets d'urbanisme doivent s'adapter à l'environnement existant et au patrimoine vert laissé par nos prédécesseurs.	cette observation n'appelle pas de réponse	pas de modification
E517	registre démat	le PLUI et son règlement introduisent beaucoup de nouvelles notions qu'il va falloir apprivoiser et apprendre à utiliser, surtout en UU. Pour autant certaines écritures règlementaires manquent parfois d'harmonie ou de clarté et pour certains modèles, comme les "plots" (avec la notion de distance entre bâtiments) ou "émergences" on va trouver plusieurs manières d'aborder la notion d'emprise foncière sans avoir exactement la même dénomination. il est important pour la bonne compréhension de tous de veiller à avoir toujours les mêmes terminologies ou de simplifier la redaction. certaines tournures sont complexes et doivent être simplifiées. les pourcentages de valeur d'ouverture en façade doivent être harmonisées. sur le modèle pignon il serait pratique d'avoir la même disposition concernant les portails d'accès au parking en sous sol que pour les façades à l'alignement. par ailleurs, dans le chapitre 4.3 sur l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des toitures terrasses comporte une erreur, je suppose que vous souhaitez parler d'étage maximum et de non de hauteur maximum.	Cette remarque est fondée et permettrait une interprétation plus précise du règlement. La notion de bandes A et B ne concerne pas les zones UU+, seules les zones UU1 et UU2 le sont.	L'écriture du règlement est simplifiée et harmonisée en particulier pour la zone UU(+). Une norme commune de 15% est prévue pour le pourcentage des ouvertures pour les modèles d'implantation concernés. L'écriture du chapitre 4.3 a été corrigée en précisant que les prescriptions s'appliquent quand les toitures terrasses n'atteignent pas le nombre d'étages maximal.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E518	registre démat	face à l'érosion de la biodiversité dans le monde il est nécessaire de préserver la nature en Ville. Pour cela préserver les habitats spécifiques localement (priorité sur les habitats côtiers, salés, humides, les pelouses sèches etc) mais aussi les habitat les plus communs (prairies, friches, boisement) à la base de l'ensemble de la biodiversité. Préconiser de leur gestion écologique sinon cela ne sert à rien . Ne plus rogner les espaces naturels identifiés : ENS, ZNIEFF EBC etc.	L'ensemble des espaces protégés mais aussi les réservoirs de biodoversité (comme les pelouses sèches) sont classés en zone naturelle remarquable (Nr) et/ou en EBC, ce qui entraine une protection très stricte vis-à-vis des constructions autorisées.	pas de modification
E519	registre démat	face à l'érosion de la biodiversité dans le monde il est nécessaire de préserver la nature en Ville. Pour cela préserver les habitats spécifiques localement (priorité sur les habitats côtiers, salés, humide les pelouses sèches etc) mais aussi les habitat les plus communs (prairies, friches, boisement) à la base de l'ensemble de la biodiversité. Préconiser de leur gestion écologique sinon cela ne sert à rien . Ne plus rogner les espaces naturels identifiés : Réserve Naturelle, ENS, ZNIEFF EBC etc. pour exemple : entretien à vocation touristique des pelouse aérohalines au printemps associés à la destruction de nombreuses espèces protégées et/ou remarquables.	Se reporter à la réponse à l'observation n°E519. Par ailleurs, le PLUi n'a pas vocation à règlementer les modes de gestion ou d'entretien de ces espaces.	pas de modification
E522	registre démat	Fédération départementale de l'hôtellerie de Plein air de CM sollicite que soit supprimée la disposition interdisant toute augmentation du nombre d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs en zone submersible.	Cette disposition est issue du Porter à connaissance de l'Etat (PAC) d'avril 2015 qui est encore en vigueur sur les communes dont le PPRL est en cours d'élaboration. Le PLUi ne fait que reprendre le PAC dans ses dispositions générales et ne peut aller à l'encontre de cette interdiction, conformément au Code de l'urbanisme.	pas de modification
E526	registre démat	Demande un recul de constructibilité autour des EBC (comme c'est le cas pour les cours d'eau)	Cette demande permettrait de mieux protéger les EBC dans certains cas d'arbres isolés ou d'alignements sur voirie. Seulement une généralisation à tous les EBC ne semble pas opportune. Cela nécessite des études approfondies pour mesurer ses impacts sur les projets de construction et d'aménagement, cette evolution pourrait être introduite dans une prochaine évolution du PLUI.	pas de modification
E527	registre démat	en UU, au sujet des hauteurs maximum, quand on réalise une extension ou une surélévation, il faudrait définir une hauteur maximum. cela n'est pas indiqué dans le chapitre UU3. les règles relatives aux murs en UV le long de la rue sont trop strictes, il faut pouvoir les assouplir avec des clôtures plus légères dans le cas de lotissements arborés par exemple ou de eco hameau, avec des ambiances moins minerales. vous avez définis des modèles pour les maisons et pour les collectifs, mais dans quelle famille se situent les projets de maisons groupées ou le logement intermédiaire ? il faudrait le compléter car il manque un segment de la production immobilière. je trouve également que les zonages proposés n'incitent pas suffisamment à la densification, finalement les secteurs où les R+2 est admis sont bien rares, notamment dans les communes du cœur de l'agglomération, ou les communes importantes comme Angoulins, l'Houmeau, Dompierre ou la Jarrie. l'absence de ce type de hauteur dans ces communes, où traditionnellement il existe des bâtiments qui dépassent les 10 m de haut n'encourage pas à faire émerger de nouveaux programmes, comme le logement intermédiaire ou l'individuel superposé, qui pourraient satisfaire les familles. il faut permettre plus d'innovation dans les programmes.	1/ Les choix de zonage permettent de garantir un équilibre entre densification adaptée et préservation des cadres de vie. L'effort de densification est prioritairement ciblé sur les communes de l'unité urbaine centrale. Le PADD affirme ces objectifs dans son orientation n°9. 2/ D'autres types de clôtures dans le cas de projets d'ensemble pourraient en effet etre justifiés. 3/ La distinction avec les maisons groupées ou le logement intermédiaire semble nécessaire. 4/ L'innovation dans les programmes pourra venir des incitations faites via le règlement et les OAP thematiques.	Une nouvelle disposition a été ajoutée à l'article 4 de certaines zones U afin de proposer d'autres types de clôtures dans le cas de projets d'ensemble. La notion de "logement intermédiaire" a été intégrée dans les OAP (Cf. remarque de la FPI). Pour les maisons groupées, les modèles ne les empêchent pas car il suffit que chacune respecte un des modèles autorisés dans la zone. Nul besoin de faire un modèle spécifique à l'habitat groupé.

Annexe 4

N° d'observation	Support	Observations sur l'Agglomération de La Rochelle	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E530	registre démat	merci d'ameliorer la mise en page du document et notamment du règlement, qu'il soit plus ergonomique. merci de mettre le lexique au bon endroit et d'améliorer les sommaires. ce sera plus pratique. pour les OAP spatiales notamment.	Le document dans sa version approuvée sera plus ergonomique et sa lecture en sera facilitée.	Un sommaire général a été ajouté, les documents ont été remis en forme, le lexique a été déplacé, un résumé non technique ajouté au rapport de présentation, certaines écritures règlementaires ont été reformulées et/ou simplifiées.
C114	Courrier	S'exprime sur les zones UM Souhaite que tout nouveau projet d'habitat collectif ait son espace arboré Que tous les espaces publics présents et à venir soient arborés Que la coupe d'arbres ne concerne que ceux malades ou dangereux et que ceux-ci soient systématiquement remplacés par des essences locales et non par des palmiers Que l'unique parc de Châtel retrouve son intégralité.	cette observation n'appelle pas de réponse se reporter à la réponse à l'observation n°E152	pas de modification pas de modification
2	registre démat	Monsieur le président de la commission, Sur le site internet de la cda de La Rochelle, il y a cette page : https://www.agglo-larochelle.fr/grands-projets/plan-local-d-urbanisme-intercommunal?article=le-projet-arrete Il me semble que ce n'est pas le document officiel qui ,lui, se retrouve sur le site"registre dématérialisé". Aurez-vous l'obligeance de vérifier et de faire le nécessaire. Avec es salutations distinguées	Le document d'enquête publique disponible en ligne est le même document que celui arrété.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la mobilité	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E5	Registre démat	Patrick Pinier	Absence de liaison cyclable et pédestre entre Angoulins-Salles sur Mer-La Jarne pour respecter le choix des citoyennes et citoyens à circuler en toute sécurité et pour un accès accru (familial) voire pédagogique à ce qu'il reste de l'environnement rural et agricole au-delà de la "Zone" pour le bien être et sauvegarde de ce bien commun naturel... contre la priorité donnée à rocade, ronds-points "fleuris" et "chicanes" intempestives... La liaison cyclable vers La Rochelle pourrait être revue et corrigée car peu sécure... D'autre-part, dans le cadre d'une mobilité collective partagée et augmentée qu'en est-il de la gratuité des bus et le déploiement des bus sur plus de lignes avec une durée élargie car après 21H pas le droit de circuler L'approche pédagogique sur nos espaces naturels, géologiques, littoraux et marins pourrait être beaucoup plus valorisée et les espaces protégés car construire plus va augmenter les érosions diverses sans que pour autant les structures culturelles et pédagogiques (éducation populaire) suivent... Merci pour votre lecture...	La CDA a adopté son 3ème Schéma directeur des aménagements cyclables 2017/2030. Des priorités ont été définies afin d'accompagner le développement du réseau d'aménagement cyclable. Les principaux objectifs sont de développer : 1. Les liaisons Domicile-Travail et Domicile-Ecole 2. Le rabattement vers les Transport en Commun en lien avec le réseau de TC 2017 3. Les liaisons touristiques. Gratuité des bus : Il convient tout d'abord de préciser que la gratuité reste très marginale en France. Sur plus de 300 autorités organisatrices de la mobilité : 15 réseaux ont fait le choix de la gratuité totale (Castres, Chantilly, Châteaudun, Châteauroux, Crépy-en-Valois, Figeac, Gaillac, Issoudun, Mayenne, Niort, Noyon, Nyons, Pont-Saint-Maxence, St-Brevin-les-Pins, Senlis). 4 réseaux accordent la gratuité certains jours de la semaine ou sur certains services (Compiègne, Gap, Neuves-Maisons, Vitré). 5 réseaux accordent la gratuité sur une partie seulement du territoire de l'AOM (Aubagne, Carhaix, Libourne, Manosque, Muret). Soit 5% des réseaux. Elle séduit majoritairement les petits réseaux de -50 000 habitants. Le débat de la gratuité n'est cependant pas clos. Il conviendra, le moment venu, de mesurer l'ensemble des impacts inhérents à cette initiative : objectifs recherchés au regard des attendus du PLUi, de la qualité de service, des dépenses induites, de la fréquentation, etc.Depuis 2019, l'agglomération de La Rochelle propose une tarification dite sociale calculée à partir des ressources des personnes. Ainsi, l'abonnement Yélo (bus, parc-relais, TER, passeur, bus de mer) s'adapte aux besoins en tenant compte du quotient familial des foyers.	pas de modification
					pas de modification
E 10	registre démat	Patrice BILLON	Quand y aura t il une liaison cycliste entre la jarrie et saint rogatien pour se rendre à la rochelle. Lors de notre arrivée en 2013, il y avait un projet oral de notre maire M. Baudon, mais nous savons que les décisions sont prises au sein de la communauté d'aglommérations ; La route que l'on doit emprunter actuellement est très dangereuse et même en heures creuses, le 80 kms heure étant loin d'être respecté, il y a beaucoup de véhicules.	La CDA a adopté son 3ème Schéma directeur des aménagements cyclables 2017/2030. Des priorités ont été définies afin d'accompagner le développement du réseau d'aménagement cyclable. Les principaux objectifs sont de développer : 1. Les liaisons Domicile-Travail et Domicile-Ecole, 2. Le rabattement vers les Transport en Commun en lien avec le réseau de TC 2017, 3. Les liaisons touristiques. La liaison cycliste entre la Jarrie et saint Rogatien pour se rendre à la Rochelle figure au schéma directeur cyclable 2017-2030. L'Agglo en concertation avec les communes concernées étudie actuellement la réalisation de cette liaison cyclable. Réalisation à court ou moyen termes en fonction des acquisitions foncières.	pas de modification

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la mobilité	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E64 E65	Registre démat	ASSOCIATION ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	En confirmation de la pétition de 93 habitants de la rue du Moulin de la Mozay et des rues adjacentes, pétition remise en main propre à M Le Commissaire Enquéteur le 19 juin : nous demandons que le plan de circulation du Boulevard Sautel, extension de la Nationale 11 et point d'entrée de La Rochelle soit revu. Revoir l'architecture du Boulevard Sautel pour faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle et de l'image forte, tant patrimoniale que touristique, qu'elle a su se créer. Diminuer le trafic sur cet axe névralgique de circulation où circulent chaque jour près de 36 000 véhicules au quotidien et qui concentrent pollution de l'air, bruit de fond perpétuel et sirènes des véhicules d'urgence. Eradiquer le danger que représente aujourd'hui la traversée du Boulevard Sautel pour ses piétons et deux roues où plusieurs accidents mortels ces deux dernières années sont malheureusement à déplorer.	Les études portées sur le Boulevard Sautel devraient concourir à l'apaisement de la circulation et à privilégier les modes de déplacements doux et les transports en commun.	E 64 E 65
E 52	Registre démat	Philippe GAUFRETEAU	4 Sénario pour inclure une voie bus sur le boulevard Sautel par contre pas de scenario comme il Est actuellement Vous vous etes posé la question ou vont passer les voitures en cas de bouchon a Côte dans les petities rues adjacentes comme ca se passe actuellement sans compter deja ils commancent a venir se garer dans Notre rue pourla journée avec les Beau batiment couleur caca d'oie que vous acceptez sur le boulevard super	cette remarque n'appelle pas de réponse	pas de modification
E 56	Registre démat	anonyme	A propos de l'aménagement du boulevard Sautel Bonjour, Comme d'habitude on met la charrue avant les bœufs. Comme il est remarqué dans l'observation N°52, on supprime 2 voies de circulation d'accès à ville sans jamais parler de ce que l'on prévoit pour les voitures qui arrivent et partent de la Rochelle par ce grand axe (vers Niort, la Rocade, le centre commercial, etc..). Quid de parkings avant Sautel (terrains disponibles près rocade, au lieu de construire des zones commerciales) pour que les gens rentrent moins à LR, Quid de navettes (gratuites ?) pour inciter les personnes à moins circuler dans le centre. Pour diminuer les voitures, il faut aménager les entrées Non ,on oblige, on contraint, on réduit et on propose une réflexion biaisée aux gens : Où placer les différentes voies dont le nombre est d'ors et déjà choisi. De la même manière, on laisse construire en bord de route et on annonce qu'il faudra dorénavant 5 m de recul...	Le projet urbain du Boulevard André Sautel fait l'objet d'une étude d'aménagement et de programmation globale, intégrant par exemple les enjeux commerciaux. Il fait actuellement l'objet d'une concertation avec une enquête en ligne. Les orientations se dessinent en partage avec les habitants et pourront entraîner en tant que de besoin des ajustements du PLUi par future modification. Pour ce qui concerne l'évolution du fonctionnement du boulevard A Sautel, cela relève des options d'aménagement du futur projet sur les emprises publiques du boulevard pour lesquels une concertation est en cours	pas de modification
E58	Registre démat	anonyme	Pourquoi avoir végétalisé le boulevard Sautel, ce qui empêche une réelle visibilité lorsqu'un piéton s'engage sur le boulevard ,même en mettant des passages piétons? On nous dit que les contrôles seront plus nombreux? Il faudrait dire à notre police de faire attention quand il déboule comme l'autre jour , à fond ,en bas du boulevard. Si un piéton s'était trouvé là, pour traverser, l'accident était inévitable, même avec la sirène hurlante, car vu la vitesse engagée, il était trop tard pour le piéton en question, de plus si c'était une personne âgée, qui se déplace lentement !	Les études portées sur le Boulevard Sautel devraient concourir à l'apaisement de la circulation et à privilégier les modes de déplacements doux et les transports en commun.	pas de modification
			La circulation sur le boulevard sautel est bien trop dense et accidentogène pour les piétons - exemple : les élèves ne peuvent même pas traverser le passage piétons au niveau de l'arrêt de		

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la mobilité	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 37	Registre démat	anonyme	exemple : les élèves ne peuvent même pas traverser le passage piétons au niveau de l'arrêt de bus "Les Rosiers" lorsqu'ils viennent du quartier Saint-Eloi et veulent se rendre au collège ou lycée en ville. Le boulevard Sautel est également impraticable pour les cyclistes ! Extrêmement dangereux ! La circulation est également très dangereuse pour les cyclistes sur l'avenue de Dompierre. J'ai déjà vu de mes yeux un cycliste se faire percuter par une automobile sur le rond-point en haut de l'avenue de Dompierre ! Les trottoirs de cette avenue de Dompierre sont défoncés du côté clinique vétérinaire et les trois passages piétons devraient très vite être signalés pour les automobilistes afin de ne pas dépasser la limitation de vitesse et surtout heurter des usagers sur ces fameux passages piétons. Il serait intelligent de prévoir une station vélib sur le boulevard Sautel (entrée de ville) pour que les usagers puissent rejoindre le centre-ville ! Mais cela impliquerait également que ce boulevard Sautel soit praticable en toute sécurité pour les cyclistes ! Enfin la rue Basse de Saint-Eloi : Question - vous attendez qu'un enfant, une personne âgée, un fauteuil roulant, un cycliste se fasse renversé pour faire quelque chose dans cette rue ? Je ne suis pas juriste mais quand cela va arriver : car cela va arriver ! Et bien là toute la chaîne hiérarchique qui a ignoré tous les messages et observations faites seront probablement condamnés car en partie responsables de cet accident ô combien prévisible et annoncé de longue date ! Il serait bien temps d'aménager cette rue très empruntée : miroirs, ralentisseurs (au moins 3), élargissement du trottoir et évidemment et pas besoin d'avoir un bac+5 en urbanisme pour le deviner : mettre cette rue en sens unique !	Le projet urbain du Boulevard André Sautel fait l'objet d'une étude d'aménagement et de programmation globale, intégrant par exemple les enjeux commerciaux. Il fait actuellement l'objet d'une concertation avec une enquête en ligne. Les orientations se dessinent en partage avec les habitants et pourront entrainer en tant que de besoin des ajustements du PLUi par future modification. Pour ce qui concerne l'évolution du fonctionnement du boulevard A Sautel, cela relève des options d'aménagement du futur projet sur les emprises publiques du boulevard pour lesquels une concertation est en cours.	pas de modification
E28	registre démat	Stéphanie Bourguignon	Madame, Monsieur, Contexte : Famille avec 2 enfants (scolarisés collège Fromentin et école Paul Doumer), habitant rue basse de St Eloi. Le quartier St Eloi voit depuis trois ans son espace public se transformer. De nombreux projets immobiliers ont vu le jour notamment sur le boulevard Sautel, la rue basse de St Eloi, la rue d'Amboise, rue Maurice Ravel, avenue du cimetière, canal de Rompsay… C'est donc près d'un millier de petits logements (t2-t3 essentiellement) qui ont vu le jour. D'autres projets immobiliers vont débuter à très court terme (en haut du boulevard Sautel Résidences + 4 étages) ou sur le canal de Rompsay, quartier Beauregard … Cyclistes et piétons au quotidien, nous sensibilisons nos enfants à la nécessité d'utiliser des transports plus respectueux de l'environnement, à la nécessite que chacun « fasse sa part » pour répondre à l'urgence des enjeux climatiques. Cependant, les constats sont là et bien visibles : notre quartier est une entrée de ville, nos rues sont saturées de véhicules, aux heures de pointe il est extrêmement dangereux de circuler avec des enfants à vélo pour se rendre notamment à l'école Paul Doumer ou en centre-ville. Pour faire face à ce danger bien réel, nous roulons sur les trottoirs. Des trottoirs qui rue de Dompierre sont impraticables et/ou étroit, ajoutons à cela une rue et une piste cyclable en très mauvais état. La rue Basse de St Eloi avec ces nouvelles constructions d'immeubles, avec la présence d'un seul trottoir partiellement praticable, sature au niveau de la circulation des véhicules. La dernière résidence achevée il y a 3 mois, en face du centre social, n'offre même pas une largeur suffisante du trottoir afin de permettre la circulation de poussettes de jeunes enfants ou de fauteuils roulants pour personnes handicapées ou à mobilités réduites.	Le projet urbain du Boulevard André Sautel fait l'objet d'une étude d'aménagement et de programmation globale, intégrant par exemple les enjeux commerciaux. Il fait actuellement l'objet d'une concertation avec une enquête en ligne. Les orientations se dessinent en partage avec les habitants et pourront entrainer en tant que de besoin des ajustements du PLUi par future modification. Pour ce qui concerne l'évolution du fonctionnement du boulevard A Sautel, cela relève des options d'aménagement du futur projet sur les emprises publiques du boulevard pour lesquels une concertation est en cours.	Mise en œuvre d'une hauteur relative en zone UU(+) en fonction de la largeur des voies pour réguler l'effet de densification en particulier le long de la rue Basse de Saint Eloi

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la mobilité	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
			Nous piétons et cyclistes sommes en danger !! Les voitures, camions et motos roulent sur le trottoir !!! Les habitants, côté pair, de la rue Basse sont ainsi obligés d'être extrêmement vigilants en sortant de chez eux. Précisons également que dans cette rue se situent une crèche, un centre social et un local pour les jeunes. Il y a dans la rue Basse un réel problème de sécurité routière en corrélation avec la densification de l'habitat dans le quartier St Eloi. De plus, la réalisation de Résidences à 3 ou 4 étages (boulevard Sautel et rue Basse) ou dans le quartier de Beauregard, pénalise les maisons à proximité : disparition de l'ensoleillement, vues directes dans les jardins... Enfin, il est également nécessaire que les futures constructions de logements tiennent compte de l'étroitesse de la rue basse de St Eloi (et des autres rues) et de la largeur du boulevard Sautel qui ne fait que 24 mètres. (Boulevard Cognehors 38 mètres)....		
E23	Registre démat	Francoise MASSARD	Bonjour, Depuis l'emménagement (progressif) des résidences du nouveau quartier Renaissance, bd de Cognehors, avec l'ouverture des nouveaux cabinets médicaux (infirmières, kinésithérapeutes, etc.) et de nouveaux commerces — d'un côté du boulevard — et du Carrefour City et du cabinet médical avec de nombreux cardiologues — de l'autre côté du boulevard, force est de constater qu'il y a de plus en plus de gens (y compris âgés ou avec des enfants) qui traversent (éventuellement en courant !) le boulevard par son milieu (entre le carrefour du Commissariat de police et celui de la rue des Cordeliers.-). Cette situation semble extrêmement dangereuse. Ne serait-il pas possible d'avoir, au minimum, un passage piétons préservé au niveau de la sortie principale sur le bd de Cognehors des trois résidences Renaissance ? Il serait souhaitable que ce passage puisse être accompagné de ralentisseurs, pour minimiser les risques des piétons. Un tel passage serait d'autant plus souhaitable que l'ouverture de la nouvelle passerelle au bout des résidences Renaissance vers le centre-ville risque d'amplifier les traversées piétons "dangereuses" telles qu'explicitées précédemment. J'ajoute aussi que l'on voit de plus en plus de voitures venant de la contre-allée (du côté Crédit Agricole Champ de Mars) reprendre le bd de Cognehors via le passage voitures (face à l'immeuble des cardiologues, au N°67), en tournant directement à gauche (en coupant la ligne médiane donc) plutôt que de tourner à droite jusqu'au carrefour Marius Lacroix et redescendre le bd de Cognehors vers le bd Sautel. Nouveau risque d'accident. Remarques d'une simple citoyenne. Cordialement Françoise Massard capitaine@cargos-paquebots.net www.cargos-paquebots.net	Les aménagements de voirie, en particulier pour la sécurisation de traversées relèvent de la compétence de la commune.	pas de modification
			n°19 Je me permets de vous contacter pour vous faire part de remarques concernant la circulation à vélo en ville et précisément rue Albert 1er et avenue de la Porte Dauphine. J'ai adressé ce même message à M. Soubeste mais il est resté sans réponse. Je me rends à vélo au lycée Dautet où je travaille depuis 2005. Depuis 2 ans, je trouve que mon trajet domicile-travail est de plus en plus dangereux, surtout sur le tronçon Avenue Porte Dauphine- rue Albert 1er. La piste cyclable récemment créée sur le trottoir est particulièrement dangereuse :	Les aménagements situés sur la ville de La Rochelle relèvent de la compétence de la commune, même si certains projets figurent au schéma	

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la mobilité	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 19	Registre démat	Claire FERRAND	passage de la boulangerie à la piste cyclable non sécurisé (j'ai d'ailleurs assisté la semaine dernière à un accident entre un adolescent à vélo et un scooter qui l'a renversé à ce « croisement ».) piste cyclable peu carrossable avec les racines des arbres qui font des bosses sous le goudron. reprise de la voie cyclable devant Fénelon vers Albert 1er très dangereuse. La rue Albert 1er n'est pas du tout sécurisée pour les vélos, ni dans un sens ni dans l'autre : voitures qui empiètent systématiquement sur la voie cyclable pour doubler les vélos roulant dans le même sens, obligeant les cyclistes en sens inverse à se coller au trottoir pour ne pas être renversés. limitation à 30 très peu respectée par les voitures et les bus. cédez le passage dans le sens Verdun- Chaudrier -Albert 1er jamais respecté par les voitures. Je suis, comme vous je pense, très attachée aux déplacements à vélo dans notre belle ville mais les incivilités croissantes et le non respect du code de la route tout comme l'insécurité sur les voies cyclables font que j'envisage d'abandonner mon vélo parce que j'ai peur d'être renversée.	directeur cyclable. La rue Albert 1er est qualifiée en Zone 30. Cette qualification de la voirie permet la cohabitation sur la chaussée. Cependant la circulation des vélos a été renforcée par la création d'aménagements cyclables dont une piste cyclable aménagée sur l'axe. L'Avenue de la porte Dauphine quant à elle été récemment aménagée pour permettre une circulation protégée sur piste cyclable (bi directionnelle) séparée de la circulation automobile.	pas de modification
E 13	registre démat + mail	CHOPIN	Je regrette que des hameaux comme les Touches (131 hab.), le Moulin Neuf (142 hab.), la Martinière (187 hab.) [commune de Saint-Médard d'Aunis] ou encore la Lijardière [Saint-Christophe] soient les grands oubliés des prospectives de déplacement. En effet, il n'est prévu ni réseau de bus ni aucune piste cyclable pour les desservir ! Pourquoi ne pas rallonger dès maintenant les lignes 15 et 17 de Yelo afin de desservir ces hameaux ? Les arrêts de transport scolaire existants pourront être mutualisés à cet effet. A défaut, soyons logiques : sans moyen de transports en commun, classons l'ensemble de ces hameaux en zone inconstructible !	Le réseau de bus mis en oeuvre à la rentrée 2017 (septembre) s'articule autour de trois type d'offre : - Le renforcement des lignes à haut niveau de service (création de 3 lignes de ce type pour un total de 4). Celles-ci offrent un service à chacun des arrêts à 10 minutes de fréquence. - Trois lignes dites complémentaires s'ajoutent à ce dispositif et permettent de relier des quartiers de La Rochelle et des communes périphériques au centre-ville toutes les 15 à 30 minutes. - D'autres lignes, dites de maillage, desservent les communes les plus éloignées avec des fréquences de 30 minutes à 1 heure. Ces liaisons se raccordent pour certaines aux lignes plus rapides, aux parc relais ou aux gares, Sur les secteurs les moins denses en population, le Transport A la Demande (TAD), réalisé en minibus, prend le relais du bus. Ces trajets nécessitent une réservation préalable. Ainsi le service TAD 30 assure une desserte du secteur Est de l'agglomération. Bourgneuf - Saint-Médard - Montroy - Saint-Christophe - Clavette - La Jarrie - Croix-Chapeau vers et depuis l'arrêt Puilboreau P+R Beaulieu, La Jarrie Gare et Les Abeilles (centre de la Jarrie). Enfin, les arrêts de transports situées sur lignes à vocation principale scolaires n° 322 et 344 desservent les hameaux de Saint-Médard et de Saint-Christophe en direction de La Rochelle.	pas de modification
				La CDA a adopté le Schéma directeur des aménagements cyclables 2017/2030. Des priorités ont été définies afin d'accompagner le développement du réseau d'aménagement cyclable. Les principaux objectifs sont de développer : 1. Les liaisons Domicile-Travail et Domicile-Ecole 2. Le rabattement vers les Transport en Commun en lien avec le réseau de TC 2017 3. Les liaisons touristiques.	

Annexe 4

N° d'observation	Support	Nom	Observations sur la mobilité	Réponse de l'Agglomération de La Rochelle	Modification du dossier
E 66	Registre démat	Vincent LE REVEREND	Concernant la mobilité , Il serait agréable d'avoir une piste cyclable reliant le centre bourg de Salles sur Mer à la piste cyclable qui arrive de Saint Vivien à CHATELAILLON.Une sorte de chemin est mis en place dans les arrières de Salles dans les champs qui n'est pas très sécurisé pour nos enfants qui se retrouvent seuls cachés de tous, il serait souhaitable d'avoir une vraie piste cyclable sécurisée avec peut-être afin de pouvoir grignoter sur la route établir des chicanes ce qui permettrait de ralentir la vitesse des véhicules à moteur. Une réalisation sur la D109 en partant de l'église jusqu'à la Ragoterie. Et peut-être une piste nous permettant d'acceder à La Rochelle. De créer également pour le village de vrai abris bus qui ne sont pas tous équipés de auvent en cas d'attente sous la pluie , à la Frenée ,par Exemple ,il n'y'a qu'un abri sur deux d'équipé. Des horaires de passage de bus augmentés, toujours pour les enfants en terminant au collège de Chatelaillon à 14h ou 15h ils sont obligés d attendre celui de 16h40.Angoulins propose plus de tranche horaire. Et plus d'horaires pour accéder aussi à La Rochelle.	Il est consultable sur le site internet de la CDA de La Rochelle. L'estimation globale des aménagements prévus au schéma directeur, est estimée à 30 millions d'euros (hors acquisitions foncières à la charge des communes, du traitement des points durs et du cas particulier des zones d'activités). Les financements se répartissent de la manière suivante : • Liaisons structurantes (Maitrise d'Ouvrage de la CdA): 6 Millions d'euros • Liaisons de maillage (Maitrise d'Ouvrage communale): 24 Millions d'euros Soit un total de de financement par la CdA : 18 Millions d'euros. A cette estimation s'ajoute la résorption des points durs estimée à 5 Millions d'euros environ, dont les financements restent à définir. Ces investissements permettraient la réalisation d'un linéaire supplémentaire d'environ 165 km de voies cyclables (25 km de liaisons structurantes et 140 km de liaisons de maillage). Pas de projet direct entre Salles-sur-Mer et La Jarne inscrit au schéma directeur cyclable 2017-2030 mais identification de voies cyclables entre Salles-sur-Mer et La Jarrie et entre La Jarrie et La Jarne. Projet entre Salles-sur-Mer et Saint Vivien permettant un raccordement vers Châtelaillon-Plage. Projet entre Saint-Vivien et Thairé (pas de projet de raccordement direct entre Salles-sur-Mer et Thairé).	pas de modification
E 22	registre démat	Collectif cagouilles	Bonjour, Notre collectif considère qu'en présentant de tels documents de planification à ces citoyens, les élus du territoire rochelais : - oublient clairement les territoires périphériques dans ces prospectives de déplacements, - oublient de restaurer la biodiversité et de forger nos puits carbone de demain, - oublient de planifier la transition écologique malgré une programmation débridée des énergies renouvelables, notamment concernant l'éolien terrestre Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe, pour rendre cohérent ces documents de planification avec les grands défis de notre siècle.	1/Territoires périphériques : Sur les secteurs les moins denses en population, le Transport A la Demande (TAD), réalisé en minibus, prend le relais du bus. Ces trajets nécessitent une réservation préalable. Ainsi le service TAD 30 assure une desserte du secteur Est de l'agglomération. Bourgneuf - Saint-Médard - Montroy - Saint-Christophe -Clavette - La Jarrie - Croix-Chapeau vers et depuis l'arrêt Puilboreau P+R Beaulieu, La Jarrie Gare et Les Abeilles (centre de la Jarrie). Enfin, les arrêts de transports situées sur lignes à vocation principale scolaires n° 322 et 344 desservent les hameaux de Saint-Médard et de Saint-Christophe en direction de La Rochelle. Le schéma directeur cyclable a été adopté par le conseil communautaire de 4 juillet 2017. Il s'applique pour la période 2017 – 2030. L'objectif global vise à l'aménagement de 165 km de linéaire cyclable dans la durée du projet (pour atteindre 400 km environ à terme). Ce document construit en concertation avec les communes vise à interconnecter les centre-bourgs entre eux. Ainsi typiquement les hameaux n'ont pas été directement ciblés. Cependant à l'achèvement du schéma directeur d'autres projets pourront être examinés. Ainsi, les liaisons des hameaux vers les centres pourront faire l'objets d'études spécifiques. 2/ Biodiversité et puits de carbone : se reporter à la reponse à l'observation n°E18, page thématique agglo. 3/ le PLUI planifie la transition écologique, en organisant le territoire conformement aux objectifs declinés par le PADD.	pas de modification

2. Délibération approuvant la modification simplifiée n° 1 (04/03/2021)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

11 03 21

PREF

Conseil communautaire

Séance du 4 MARS 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 12

Titre / MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION

Monsieur GRAU Antoine expose que :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019.
La procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite par arrêté du Président en date du 2 octobre 2020 en vue de permettre la correction de quelques erreurs matérielles, d'améliorer la rédaction de certaines règles et de mettre à jour des annexes du PLUi notamment.
Par délibération en date du 15 octobre 2020, le Conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi. Aussi, il s'agit ici d'approuver la modification simplifiée n°1 proposée.

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019.
Le code de l'urbanisme rend possible son évolution par la voie d'une modification simplifiée, au titre des articles L. 153-45 et suivants.

I/ Objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi a été engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs listés ci-dessous :

- Corriger des erreurs matérielles :
- Cette évolution du PLUi permettra de corriger quelques erreurs et d'améliorer la rédaction de certaines règles.
- Apporter des évolutions et corrections au règlement afin de faciliter les projets d'extension et de clarifier certaines règles afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.
- Cette procédure permet d'améliorer la rédaction de certaines règles ou définitions afin d'en comprendre mieux le sens, de préciser des règles afin d'éviter toute mauvaise interprétation, de réorganiser des parties sans en changer le sens, d'ajouter des définitions au lexique, de modifier des illustrations pour les rendre plus compréhensibles.
- Cette procédure est également l'occasion de mettre à jour les annexes du PLUi (annexes informatives et servitudes d'utilité publique).

II/ Evolution des pièces du PLUi

Le PLUi en vigueur est composé des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et spatialisées,
- Un programme d'orientation et d'actions (POA),
- Un règlement écrit et graphique,
- Des annexes (annexes informatives et servitudes d'utilité publique).

Cette évolution du document ne concerne que les pièces suivantes :

- La partie 7 intitulée *« Modification simplifiée n° 1 du PLUi »* ajoutée dans le tome 1.4 « *Justification des choix* » du rapport de présentation ;
- La pièce 5.1 - Règlement ;
- La pièce 5.1 - Annexes au règlement - Partie « *Petit patrimoine ponctuel* » à Angoulins-sur-Mer ;
- la pièce 5.2.1 - Plan de zonage - Planches F05 – F06 (Puilboreau) et J02 (Angoulins-sur-Mer) ;
- La pièce 5.2.4 - Secteur à plan masse ;
- La pièce 6.2.6 - Annexes informatives : Règlement Local de Publicité d'Aytré ;
- La pièce 6.2.6 - Annexes informatives : Règlement Local de Publicité de Puilboreau ;
- La pièce 6.3.6 - Annexes informatives - Annexes sanitaires : Notice explicative concernant les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ;
- La pièce 7.1.1 - Plan des SUP - Planche C02 (Puilboreau) et F01 – G01 (Yves)
- La pièce 7.1.2 - Liste des SUP (Yves) ;
- La pièce 7.1.3 - Notice explicative SUP (AC3)

III/ Déroulement de la procédure et bilan de la mise à disposition du public

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée :

- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

La procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite par arrêté du Président en date du 2 octobre 2020.
Par délibération en date du 15 octobre 2020, le Conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi.

Avant sa mise à disposition au public, le dossier de modification simplifiée a été notifié aux 28 communes membres de la CdA, afin que celles-ci puissent émettre leurs remarques sur le projet.
Le dossier a également été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (Préfet de Charente-Maritime, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime, Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle, Chambre des Métiers de Charente-Maritime, Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime, Comité régional de la conchyliculture de Poitou-Charentes, Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, Syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle Aunis et SNCF Réseau Direction Nouvelle Aquitaine).

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi a ensuite été mis à disposition du public du 2 novembre au 4 décembre 2020, au siège de la CdA ainsi que dans les mairies et mairies annexes des 28 communes membres de la CdA. Les pièces du dossier étaient également consultables par voie électronique sur le site internet de la CdA.

Au moins 8 jours avant la mise à disposition, l'information du public sur la mise à disposition du public a été assurée par voie de presse dans le journal Sud-Ouest, ainsi que par voie d'affichage au siège de la CdA et dans les 28 communes membres, ainsi que sur le site internet de la CdA.

Pendant cette période de mise à disposition, le public a pu consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, au siège de l'EPCI, ainsi que dans les mairies et les mairies annexes de ses communes membres, mais également par voie postale et par courrier électronique via une adresse électronique dédiée.

Suite à la notification du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Charente- Maritime et le Conseil Départemental de Charente-Maritime ont émis un avis favorable sur le dossier sans observation particulière.
La Chambre d'Agriculture (CA) a émis des remarques relatives à l'implantation des piscines en zone A et a demandé que leur implantation soit règlementée comme en zone Ap et que soit indiquée une surface maximale pour les piscines dans les zones A, Ap et N. Elle alerte également sur la problématique des Entreprises de Travaux Agricoles et demande la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ces demandes qui n'entrent pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée ne peuvent être prises en compte mais seront étudiées dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi.

Plusieurs communes ont délibéré sur le projet de modification sans émettre d'observations particulières. Il s'agit des communes de : Yves, Montroy, Vérines, Salles-sur-mer, Saint-Rogatien, Saint-Médard d'Aunis, Thairé, Croix-Chapeau et Marsilly.
La commune d'Aytré a émis une observation et demande que soit précisé à l'article N1 de la zone N : "Dans les secteurs Nr et Np de la commune d'Aytré (ou de toutes les communes concernées) sont interdites toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement".
Il est précisé qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter cette disposition dans le règlement, puisque le règlement de la zone N du PLUi (article N1) précise que sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article N2. Or l'article N2, particulièrement dans les secteurs Nr et Np n'autorise pas ce type d'installations.
Les communes d'Angoulins, Bourgneuf, Châtelaillon-Plage, Clavette, Dompierre- sur- mer, d'Esnandes, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Nieul-sur-mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Sainte-Soulle n'ont pas émis d'observation sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

33 remarques ont été émises dans le cadre de la mise à disposition du public.
La plupart de ces remarques ne concerne pas l'objet de la présente modification simplifiée.
Plusieurs demandes de passage de zone naturelles ou agricoles en zone constructibles relèvent de la procédure de révision. D'autres demandes de changements de zonage ou de modification de règles ne rentrent pas dans l'objet de le champ d'application de la présente modification simplifiée. Ces demandes seront étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUi.

Plusieurs remarques émises peuvent cependant être prises en compte lors de l'approbation de la modification simplifiée du PLUi, il s'agit des remarques suivantes :

- L'obligation de réaliser un encadrement autour des ouvertures a été supprimée dans toutes les zones sauf pour le modèle « Façades sur rue » en zone 1AUO. Cette proposition pourra être accueillie lors de l'approbation.

- La méthode de calcul de la superficie minimale des locaux vélos sera clarifiée et il sera précisé que le calcul du nombre de places vélos pouvant contenir l'aire de stationnement est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m² minimum par place (espaces de circulation et de dégagement inclus).
- Il sera également mis en place une minoration des surfaces dédiées au stationnement deux roues dès lors que des dispositifs de stationnement en hauteur adaptés peuvent être réalisés.
- La définition de la mezzanine sera modifiée et sera notamment supprimée de cette définition : la notion de surface minimum.

Il est ainsi proposé au Conseil communautaire de prendre en compte ces observations lors de l'approbation dans le dossier soumis à son approbation.
On se reportera à l'annexe n°1 de la présente délibération qui répond de manière exhaustive à l'ensemble des observations émises dans le cadre de la procédure par le public, les communes et les personnes publiques associées.

Le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au Conseil communautaire pour approbation est constitué des pièces du PLUi qui ont fait l'objet d'une modification dans le cadre de la modification simplifiée n°1. Il s'agit des pièces suivantes :

- La pièce 1.4 « *Justification des choix* » du rapport de présentation ;
- La pièce 5.1 - Règlement ;
- La pièce 5.1 - Annexes au règlement -
- La pièce 5.2.1 - Plan de zonage - Planches F05 – F06 (Puilboreau) et J02 (Angoulins-sur-Mer) ;
- La pièce 5.2.4 - Secteur à plan masse ;
- La pièce 6.2.6 - Annexes informatives
- La pièce 6.3.6 - Annexes informatives - Annexes sanitaires
- La pièce 7.1.1 - Plan des SUP - Planche C02 (Puilboreau) et F01 – G01 (Yves)
- La pièce 7.1.2 - Liste des SUP ;
- La pièce 7.1.3 - Notice explicative SUP

Aussi,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-48,

Vu le PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Vu la délibération du Conseil municipal d'Yves en date du 3 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Montroy en date du 5 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Vérines en date du 5 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Salles-sur-mer en date du 5 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Saint-Rogatien en date du 16 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Saint-Médard-d'Aunis en date du 17 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Thairé en date du 25 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Croix-Chapeau en date du 26 novembre 2020, la délibération du Conseil municipal de Marsilly en date du 26 novembre 2020 et la délibération du Conseil municipal d'Aytré en date du 3 décembre 2020, portant avis et observations 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 l'absence de remarque des communes d'Angoulins, Bourgneuf, Châtelaillon-Plage, Clavette, Dompierre-sur-mer, Esnandes, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Nieul-sur-mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Sainte-Soulle, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, et Sainte-Soulle,

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

11 03 21

Vu les observations du public émises lors La mise à disposition du dossier au public qui s'est déroulée du 2 novembre au 4 décembre 2020, et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ces remarques ont été prises en compte,

Considérant le bilan de la mise à disposition du public et que l'ensemble des avis recueillis et des observations du public a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Vu le projet de PLUi modifié annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : réponses de l'Agglomération de La Rochelle aux observations émises par le public dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public, aux avis émis par les Communes et les personnes publiques associées.
- Annexe 2 : dossier des pièces modifiées du PLUi.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver le projet de PLUi modifié tel qu'annexé à la présente délibération sur la base du projet présenté lors de la mise à disposition du dossier au public, assorti des modifications présentées ci-dessus et dans l'annexe 1.

En vertu de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la CdA ainsi que dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente–Maritime et accomplissement des mesures de publicité précitées.

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Le dossier de PLUi modifié, une fois approuvé par le Conseil communautaire sera mis à disposition du public au siège de la CDA et dans les mairies des communes membres. Ce document sera également consultable sur le site internet de la CDA.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 68
Nombre de membres ayant donné procuration : 10
Nombre de votants : 78
Abstention : 1 (Mme MARIEL)
Suffrages exprimés : 77
Votes pour : 77
Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
PAR EMPECHEMENT
LA VICE-PRESIDENTE

Séverine LACOSTE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 26/02/2021
Date de publication : 11/03/2021

Séance du 4 MARS 2021_ Visio conférence

N° 12

Titre / MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION

Sous la présidence de Monsieur Jean-François FOUNTAINE (Président),

Membres présents : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIERE et M. Vincent DEMESTER, vice-présidents ;

M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, M. Thibaut GUIRAUD Mme Catherine LÉONIDAS, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN conseillers communautaires délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI, Mme Dorothée BERGER, M. Sébastien BEROT, Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Gérard-François BOURNET, M. David CARON, Mme Katherine CHIPOFF, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Katia GROSDENIER, Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MEODE, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER conseillers communautaires.

Membres absents excusés : M. Alain DRAPEAU procuration à Mme Frédérique LETELLIER.

M. David BAUDON, Mme Chantal SUBRA procuration à M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT procuration à M. Jean-Luc ALGAY conseillers communautaires délégués ;

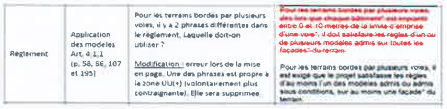
M. Tarik AZOUAGH procuration à Mme Eugénie TÊTENOIRE, Mme Josée BROSSARD procuration à Mme Chantal MURAT, M. Arnaud DE CAMBOURG procuration à Mme Evelyne FERRAND, Mme Nadège DESIR procuration à M. Pascal SABOURIN, M. Didier GESLIN, Dominique GUÉGO, M. Hervé PINEAU, M. El Abbes SEBBAR procuration à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX , M. Michel TILLAUD procuration à Mme Catherine LEONIDAS et Mme Tiffany VRIGNAUD procuration à Mme Catherine BORDE-WOHMANN, conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : M. Marc MAIGNÉ

11 03 21

PNF 17

Annexe 1 :
Réponses de la CDA aux observations du public

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
16/11/2020	Mme Martine Leconte	Mail	En PJ, je vous envoie la photo prise le long du canal de Rompsay à 14h30 de l'après-midi début novembre 2020. Bel après-midi d'automne ensoleillée !! Pauvres habitants du petit immeuble de droite, qui, à 14h30, ne voient plus le soleil, à cause de cette nouvelle construction !!! Des terrasses exposées plein sud se retrouvent aujourd'hui,privées de lumière, à l'ombre de ce grand immeuble. Avec le nouveau PLUi, j'espère que les immeubles qui vont se construire le long du canal auront une hauteur inférieure à celui-ci,et implantés en recul afin que les constructions existantes ne voient pas, comme dans cet exemple disparaître le soleil. Je veux rester optimiste car en relisant le PLUi, ces extraits indiquent, si j'ai bien lu, que les apports solaires seront préservés autant que possible ! 	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. **En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification** simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
16/11/2020	M. SEGUIN et M. et MME PETIFILS	Registre de Sainte-Soulle	Demande le renouvellement des permis d'aménager des parcelles située à Usseau à Sainte-Soulle.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.	Non
20/11/2020	M. Rut GOMEZ LEON	Mail	Après lecture du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi, j'ai une question par rapport à la modification qui concerne l'application des modèles Art. 4.1.1  Si la phrase supprimée est propre à la zone UU(+), pourquoi elle n'a pas été supprimée dans la zone 1AU page 233?	Cette phrase a été supprimée en zone U uniquement dans les zones où les modèles sont uniquement de type "modèle A" car il existait deux phrases contradictoires (ex en UD p. 58) : *1/Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est* ***implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.*** *2/ Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé* ***que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des*** *modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade* du terrain.* La 1ère phrase a donc été supprimée pour les zones UD, UL, UM et UV. Par contre en 1AU, où des modèles de catégorie B peuvent s'appliquer, ce doublon n'existait pas. La phrase a donc été maintenue volontairement, comme en zone UU(+).	Non
27/11/2020	Famille Tiburce	Mail	**Demande** à ce que la parcelle ZD 376, actuellement classée en zone A, devienne constructible et soit classée en zone UL2, comme les deux autres parcelles de la **propriétaire.** 	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. **En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification** simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de révision du PLUi, et non d'une simple modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
27/11/2020	M. et mme PIERRE	Registre de Sainte-Soulle	demande la restitution de leur parcelle en zone constructible.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.	Non
01/12/2020	M. René	Mail	J'ai constaté que l'obligation de réaliser un encadrement autour des ouvertures a été supprimée dans toutes les zones sauf pour le modèle « Façades sur rue » en zone 1AUO (p. 258). Pourquoi est-ce maintenu dans cette zone uniquement ? A moins que ce soit une erreur ?	Il s'agit bien d'un oubli. Cette disposition sera également supprimée en 1AUO comme dans les autres zones.	Oui

11 03 21

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
03/12/2020	Mme Grimaud	Mail	Article UD-3 Lorsqu'on entre dans le cadre d'une emprise au sol supplémentaire de 20 m² , le mode de calcul de la surface considérée exclue celles des démolitions. En effet l'emprise au sol initiale de la maison existante n'entre pas dans le calcul de la future construction dès lors que celle-ci fait l'objet d'une démolition. Nous avons donc perdu le bénéfice d'une emprise acquise (dans notre cas pour 60 m²), or à la lecture de l'article du PLUi cette particularité n'apparaît pas. Ma mauvaise expérience sur le sujet ayant eu pour conséquence le refus du permis de construire de mes clients, il me paraît indispensable de préciser le contenu de l'article afin de faire disparaître son ambiguïté.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Il ne semble pas y avoir d'ambiguité sur la rédaction. Cependant, la question de revoir le coefficient d'emprise au sol en zone UD sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
			Préambule : Rappel des remarques déjà émises par l'association dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi :le document initial s'avérait réellement "insuffisamment achevé"puisqu'il fait d'ores et déjà l'objet de modifications substentielles en attendant une révision générale pour corriger de très nombreuses erreurs notamment en matière de zonages. Capres Aunis relais la contestation du "comité de quartier Gare Gabut Saint-Nicolas" : souligne l'extreme complexité du dossier et le manque d'information préalable et de concertation avec les citoyens et les élus locaux, la période du Covid qui ne permet pas un accès aisé aux pièces et aux services, la discrimination par rapport aux populations qui ne disposent pas de moyens techniques pour analyser le détail sans assistance. Capres-Aunis estime regrettable qu'une telle procédure soit lancée et maintenue dans de telles conditions aussi défavorables.	Le décret 2020-1310 du 29 octobre sur le re-confinement autorise les déplacements pour se rendre dans un service public, pour un acte ou une démarche qui ne peuvent être réalisés à distance (article 4, 7°). Le public pouvait donc venir consulter le dossier de modification simplifiée en format papier dans les mairies des communes membres ou informatiquement sur le site internet de la CDA.	Non
			Question relative au plan ciblé sur les brandes (château de la Motte)	Le plan de zonage de la commune de Dompierre n'est concernée par aucune modification. Le plan F06 concerne les lignes d'implantation sur la zone commerciale de Beaulieu uniquement (Cf. notice explicative).	Non
			L'appelation modification simplifiée est trompeuse : dossier très technique. Donne quelques exemples :	Les procédures qui peuvent être utilisées pour faire évoluer le plan local d'urbanisme sont définies par le Code de l'urbanisme. Ainsi , le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est définie à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme. La présente procédure entre bien dans le champ d'application d'une modification simplifiée puisque les modifications du document n'auront pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.	Non
			Zonage, pièce 5.2.1 Lorsque l'axe d'une bande d'implantation de 5 mètres d'emprise figure au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), les façades* des bâtiments* doivent être implantés (sic) librement dans cette bande pour l'ensemble du linéaire concerné... Rien de visible sur le plan fourni. Où se situe et comment est matérialisé cet axe ?	Cette règle est matérialisée sur les plans de zonage F03 et F06 (zone commerciale de Beaulieu) par une ligne marron.	Non
			Coef.de biotope ...un bonus de coefficient de biotope en cas de nouveaux arbres plantés (hors arbre à port fastigié), en prenant une surface au sol équivalente à la moitié de celle utilisée pour les arbres de moyen développement conservés, au vu de la maturité des arbres plantés et de leur bénéfice en termes d'absorption de carbone et de production d'ombre. ...sur des terrains d'une superficie supérieure à 150 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* (type 1) n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol (type 2 à 9) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*. Interprétation pratique ? Cette modification dite simplifiée ne fait que complexifier des contraintes qui étaient déjà totalement hermétiques pour tout un chacun. N'est-il pas incompréhensible de ne pas exiger une part minimale de surface à traiter sur des terrains d'une superficie supérieure à 150 m2 pour le calcul du coefficient de biotope, alors qu'on imaginerait plutôt que l'exonération de cette exigence concerne les terrains d'une surface inférieure à 150 m2 ?	La modification simplifiée a seulement intégrée un type 10 dans le coefficient de biotope afin de donner un bonus en cas de plantation de nouveaux arbres.	Non
03/12/2020	CAPRES-AUNIS	mail	COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTI Des dispositions particulières d'implantation, autres que celles définies ci-dessus, peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants : => lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment, => lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe. 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* Pour les extensions de construction existante, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique Après une réglementation complexe, arrivent ces dérogations qui laissent libre cours à l'interprétation des décideurs. Est-il donc nécessaire d'accumuler les contraintes dans l'élaboration d'un PLUi pour permettre finalement tant d'incertitudes voire d'arbitraire dans la réalisation effective des projets ? 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* Pour les extensions de construction existante, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique Après une réglementation complexe, arrivent ces dérogations qui laissent libre cours à l'interprétation des décideurs. Est-il donc nécessaire d'accumuler les contraintes dans l'élaboration d'un PLUi pour permettre finalement tant d'incertitudes voire d'arbitraire dans la réalisation effective des projets ?	Cette souplesse permet de faire de l'urbanisme de projet, conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.	Non

11 03 21

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
			Modification de définitions « En cas de faille partielle, seul le rez-de-chaussée peut être bâti à condition qu'elle soit perceptible par un jeu de transparence. » Interprétation pratique ? Dans le document d'origine du PLUi, l'appellation « faille partielle » est déjà analysée comme définition incompréhensible. On pouvait espérer qu'une modification SIMPLIFIÉE aurait expliqué, remplacé ou encore mieux annulé purement et simplement cette formule abstruse.	La nouvelle rédaction permet de clarifier la notion de "faille partielle".	Non
			PROTECTIONS SOLAIRES EXTERNES Des protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) seront mises en place sur les baies orientées au Sud pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation, sauf si des dispositifs amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux sont intégrés aux espaces extérieurs de type balcon ou loggia. Cette règle s'applique à toutes les nouvelles constructions, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP « Patrimoine bâti ». Cette disposition ne mériterait-elle pas une rédaction plus logique et plus explicite ?	L'article 1.6 sur l'aspect extérieur des constructions a été mieux organisé afin de préciser si les dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions ou seulement à celles comprises dans le champ d'application de l'AOP "patrimoine bâti". Le fond n'a pas changé.	Non
			Conclusion La rédaction des articles est souvent alambiquée, les termes prêtent parfois à confusion. Cette « modification simplifiée n°1 », en attendant les suivantes, n'apporte pas vraiment une clarté évidente ni une compréhension plus aisée de la réglementation qui demande souvent une véritable expertise en matière d'urbanisme, alors que ces documents sont par principe « tous publics » raison pour laquelle ils font l'objet d'une large consultation. Une révision du PLUi dans son ensemble est indispensable au plus vite pour réparer notamment certaines erreurs grossières de zonage. Il s'agit-là d'une préoccupation majeure des particuliers qui auraient souhaité une concertation avant toute décision modifiant leurs droits et touchant leurs biens. Ils exigent maintenant d'être associés à l'évolution des règles d'urbanisme en relation étroite avec les élus et services de leurs communes. Beaucoup trouvent d'ailleurs inadmissible que leur patrimoine soit affecté par de nouvelles réglementations dont ils n'ont pas été informés en temps utile et qu'ils découvrent subitement à l'occasion du dépôt d'un permis de construire, lors d'une vente immobilière ou d'une succession.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.	Non
			OBSERVATION 1 REECRITURE DE LA DEFINITION DE LA NOTION DE « SEQUENÇAGE VERTICAL » Ancienne règle Le lexique du règlement prévoyait un séquençage vertical en hauteur et/ou en profondeur. D'après la CDA, cette rédaction n'était pas claire. « Variation du plan de la façade* en hauteur* et/ou en pro- fondeur définie en fonction des segments de façades ». D'après cette rédaction, il semble qu'une alternative était possible entre séquencer la façade en hauteur, ou séquencer la façade en profondeur. Nouvelle règle Désormais, le lexique du PLU précise que le séquençage se fait en hauteur, ainsi que sur toute la profondeur de la construction. Extrait du lexique du règlement du PLUi modifié Commentaire Le cumul du séquençage en hauteur et en profondeur étant imposé, il semble que cette modification de « clarification » diminue en réalité les droits à construire. D'une manière plus générale, la multiplication des règles ayant pour objet de créer des ruptures dans les façades des immeubles est un frein majeur à la constructibilité. D'un point de vue économique, la création de failles, le séquençage vertical, la limitation des linéaires de façades, ont pour conséquence directe une importante complexification des projets et, partant, augmentent le coût au mètre carré des logements. Par exemple, ces règles conduisent à multiplier, parfois au sein d'une même construction, les éléments d'accessibilité et de circulation (ascenseur et cage d'escaliers). Ces contraintes sont directement et nécessairement répercutées sur le coût final des logements. Ces incidences, en ce qui concerne la multiplication des linéaires de façade, sur les circulations internes, peuvent être chiffrées à hauteur d'environ 85 € par m2 habitable TTC, soit 2,5 % du coût des constructions. Ensuite, ces règles apparaissent particulièrement contre-productives en matière environnementale (performance énergétique). En effet, la multiplication des façades diminue la compacité des bâtiments, et augmente mécaniquement leur déperdition calorifique. La fixation de règles pouvant engendrer des immeubles énergivores n'apparaît pas en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD du PLUi et entrera au demeurant en conflit avec les normes qui seront très prochainement en vigueur (RE 2020), ce qui les rendra potentiellement souvent inapplicables. Enfin, en termes de confort des usagers, le cisèlement excessif des façades etdes bâtiments empêche de créer des écrans acoustiques pour les constructions situées en second rang tandis que la multiplication des façades est susceptible de créer un grand nombre de vis-à-vis non souhaités et globalement rejetés par les acquéreurs de logements. Proposition d'observation: Consciente de l'objectif de qualité architecturale et urbaine de la communauté d'agglomération à travers ces règles définissant les formes urbaines, la FPI souhaite soumettre les observations suivantes qui, sans s'inscrire en rupture avec l'esprit des règles actuelles, proposent une évolution dans le sens d'une simplification et d'une rationalisation bénéfique pour la production de logements. 1/ Assouplir la notion de faille et de séquençage vertical en permettant le travail sur la profondeur du bâtiment afin de conserver des ruptures architecturales de façades tout en évitant la sur multiplication de ces dernières et les conséquences néfastes en termes de prix des logements, de consommation énergétique, de création de vis-à-vis et de gestion de l'acoustique. 2/ Supprimer l'obligation de séquençage vertical ou la restreindre aux constructions supérieures ou égales à R+5. 3/ Supprimer la notion de faille au profit d'une notion de recul ou d'épannelage.	La nouvelle rédaction permet de clarifier la notion de "séquençage vertical". Cette observation sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.	Non

11 09 21

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
			OBSERVATION 2 OUVERTURE DE LA CONSTRUCTIBILITE EN SECOND RANG DANS LA ZONE UM4 « MAISONS ALIGNEES » Ancienne règle En zone UM4, les constructions en second rang étaient interdites afin de protéger les cœurs d'îlot vert. Le modèle « second rang » n'était pas admis. Nouvelle règle (Art. 4.4.1.5. du règlement de la zone UM4) La construction en second rang est désormais acceptée (sur le modèle « second rang » – cf. annexe 1), si l'implantation de la construction principale sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en « premier rang » en raison soit : • de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès ; • d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; • des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement. Commentaire Cette modification apporte une souplesse qui permettra dans certains cas de construire en second rang là où aujourd'hui aucune construction n'est possible. Toutefois, la possibilité de construire s'avère toujours trop restreinte pour un contexte urbain dense de sorte que la constructibilité pourrait être plus largement ouverte, sous réserve d'une stricte protection des îlots verts. Observations En zone UM4, compléter les dérogations à l'interdiction de construire en « second rang », en autorisant la constructibilité en 1er rang et en 2nd rang : - pour les terrains ne présentant pas d'éléments arborés ou végétalisés présentant d'intérêt particulier ; - dès lors que les espaces arborés et végétalisés sont préservés.	Les conditions admises pour autoriser les constructions en 2nd rang en UM4 sont les mêmes que pour les autres zones afin de ne pas faire de distinctions. La volonté reste de préserver les cœurs d'îlot vert.	Non
			OBSERVATION 3 CLARIFICATION DANS LA METHODE DE CALCUL DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES LOCAUX VELOS Ancienne règle Les dispositions générales du règlement du PLUi prévoyaient deux règles contradictoires en matière de superficie des locaux vélos. L'article 1.8.2 des dispositions générales du PLUi relatif au stationnement des véhicules deux roues non-motorisés et motorisés (auquel les dispositions de chaque zone renvoient pour le traitement de ces espaces) prévoyait en premier lieu au point A.1 : « Il sera prévu une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m2 minimum par logement ». Or, au point B.1 de cette disposition, la superficie minimale des locaux vélos est déterminée par rapport à la surface de plancher des constructions (et non pas du nombre de logements créés). Nouvelle règle La règle du point A.1 évoquée supra est supprimée compte tenu de la contradiction existante avec le tableau. En revanche, il est prévu d'ajouter au sein du lexique du règlement (p. 331), que : « La superficie minimale de l'aire de stationnement vélo devra être de 1,5 m2 minimum par place ». Il a été ajouté, à la superficie minimale du local vélo, une superficie à respecter pour chacune des places de stationnement créées (1,5 m2 de superficie). Commentaire 1/ La contradiction initiale relevée dans le mode de calcul de la superficie minimale des locaux vélos (surface de plancher ou nombre de logements) incitait les pétitionnaires à retenir la règle la plus restrictive, de sorte que cette modification devrait être sans incidence sur le coût des opérations. Cependant, la nouvelle règle de superficie minimale de places de stationnement ne semble pas cohérente avec le schéma qui règlemente l'agencement du garage à vélo et qui prévoit une superficie inférieure à 1,5 m2 (p. 331). Extrait En effet, le schéma présente une place de stationnement dont les dimensions sont les suivantes : 0,45 (largeur) x 2m (longueur) = 0,9 m2 Dès lors, le lexique du PLU propose un dimensionnement des places destationnement vélo qui n'apparaît pas cohérent avec l'obligation d'un dimensionnement de 1,5 m2, sauf à intégrer dans le calcul la superficie des espaces de circulation, ce qui mériterait d'être précisé. 2/ Les membres de la FPI déplorent en revanche que la possibilité de garer les vélos en hauteur (avec un système d'accroche adapté), au profit d'une minoration de la superficie minimale des locaux vélos, n'ait pas été envisagée, comme sur d'autres territoires depuis plusieurs années (Nantes, Bordeaux). Et ce d'autant plus que dans certaines zones du PLUi (notamment la zone UU+) le règlement du PLU peut imposer des hauteurs minimales de 3 mètres, voire 3,5 mètres en RDC. Observation 1/ Mettre en cohérence le schéma relatif à l'agencement du garage vélo contenu à la page 331 du lexique du règlement avec la nouvelle règle fixant une superficie minimale de 1,5 m2 pour chaque place de stationnement vélo créée, en ce compris les surfaces de circulation. 2/ Mettre en place une minoration des surfaces dédiée au stationnement deux roues dès lors que des dispositifs de stationnement en hauteur adaptés peuvent être réalisés.	**1/ TAILLE DE L'EMPLACEMENT VELO** **• Au règlement (p. 321) :** A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement Le calcul du nombre de place vélos pouvant contenir l'aire de stationnement est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m² minimum par place (espaces de circulation et de dégagement inclus). **• Au lexique (p. 331) :** PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO : D. Équipements des emplacements **L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et** ergonomique des cycles. ~~Diverses organisations sont possibles :~~ ~~- rangement perpendiculaire à l'allée de desserte (stationnement dit « en bataille »).~~ ~~C'est cette organisation qui devra être privilégiée ;~~ ~~- rangement en diagonale (stationnement dit « en épi ») ;~~ ~~- rangement le long de l'allée de desserte (stationnement longitudinal).~~ Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal. En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés. **2/ PRENDRE EN COMPTE LE STATIONNEMENT EN HAUTEUR** **• Au lexique (p. 331)** B. Dimensions du bâtiment* La hauteur* libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les **emplacements sera** d'au moins 2 m de haut (calculé perpendiculairement en **tout point du sol) sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos.** Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack pour permettre le stationnement des vélos sur deux niveaux. Dans ce cas, la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres. Ainsi, une surface de 1,50 m²/place pourra accueillir deux places de stationnement vélos superposées.	Oui

11 03 21

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
04/12/2020	Fédération des Promoteurs Immobiliers Nouvelle-Aquitaine	mail	OBSERVATION 4 ÉLARGISSEMENT A TOUTES LES OPERATIONS D'ENSEMBLE DE L'OBLIGATION RELATIVE A LA CREATION DES ESPACES COLLECTIFS 15 Ancienne règle Le PLUi de La Rochelle imposait pour les opérations d'ensemble supérieures à 500 m2 de surface de plancher, de dédier 10 % des surfaces favorables à la nature à des espaces collectifs (dont la moitié d'un seul tenant). « Dans le cas d'opération d'ensemble", pour les projets de constructions" situés sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 500 m2 de surface de plancher, au moins dix pour cent (10%) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant ». Extrait du règlement non modifié du PLUi de La Rochelle Nouvelle règle Pour justifier cette modification, sans toutefois convaincre, les auteurs du PLUi expliquent que : « La page de l'article 5.1 de toutes les zones U et AU sera réorganisée afin d'améliorer la compréhension entre le cas général, les dispositions particulières et le cas spécifique des opérations d'ensemble ». La modification simplifiée no 1 remanie cette obligation sur deux points : 1/ Toutes les opérations d'ensemble sont concernées et non plus seulement les opérations de plus de 500 m2 de surface de plancher. 2/ Les modalités du calcul de la surface favorable à la nature sont modifiées. Il ne s'agit plus de dédier 10 % du total des surfaces favorables à la nature à la réalisation d'espaces collectifs, mais d'additionner la somme de ces surfaces calculées « lot par lot » en affectant au moins 10 % de cette somme à la réalisation d'espaces collectifs. Commentaire Le nouveau projet de règle qui se propose « d'améliorer la compréhension » apparaît singulièrement manquer son objectif dans la mesure où les pétitionnaires et les services instructeurs seront incapables de déterminer quels lots (notion non définie) seront concernés par l'obligation de cumul (espaces communs, voiries, etc.). Observation La règle applicable dans la version initiale du PLUi est claire et facile d'application alors que le projet de règle modifiée apparaît hélas inintelligible. En effet, le calcul lot par lot créera des difficultés d'application en raison de l'absence de définition de la notion de « lot ». Plus précisément, il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure la règle s'appliquera aux espaces communs des projets (voiries internes notamment).	La rédaction de cet article a été clarifié pour expliquer les modalités de calcul. Le sens n'a pas évolué.	Non
			OBSERVATION 5 LA MODIFICATION DU CALCUL DU TAUX D'OUVERTURE DES FAÇADES Ancienne règle Le PLUi dans sa version initiale prévoit que « la façade donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures ». Nouvelle règle Le projet de règle modifié prévoit que la règle du minimum des 15 % d'ouverture s'applique à chaque niveau. Commentaire Cette règle n'apparaît pas justifiée dans le rapport de présentation du PLUi et il ne semble pas que ses incidences en matière d'efficience thermique n'aient été évaluées. Elles pourraient entrer en contradiction avec les réglementations RT 2012 et RE2020 applicable en 2021. Observation Il apparaît indispensable de permettre de déroger à la règle de 15 % d'ouverture par niveau pour des raisons de performance énergétique (isolation des bâtiments).	En plus du volet "énergie", le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi insiste également sur la qualité de vie au quotidien et cela passe par des logements agréables et lumineux avec des ouvertures. Par ailleurs, l'esthétisme des bâtiments vu depuis l'espace public qui est le reflet de la ville est important et nécessite des façades avec une répartition équilibrée entre les pleins et les vides. 15% d'ouverture par niveau n'entraînera pas des déperditions thermiques allant à l'encontre de la réglementation thermique.	Non

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
			OBSERVATION 6 LA NOUVELLE DEFINITION DES MEZZANINES APPARAIT TRES CONTRAIGNANTE ET ILLEGALE Ancienne règle Le PLUi dans sa version initiale ne prévoyait pas de définition de la notion de « mezzanine ». Nouvelle règle **Ajout d'une définition de la notion de « mezzanine »** Commentaire **1/ Aux termes d'une jurisprudence ancienne et établie, il est constant que le règlement d'un plan local d'urbanisme ne peut réglementer l'agencement intérieur des constructions.« ni les textes précités ni aucune autre disposition législative ou réglementaire envigueur n'ont pu légalement fonder l'édiction par le règlement d'un plan d'occupation des sols d'une prescription qui régit l'agencement intérieur des bâtiments d'habitation et non leur emprise au sol, leur hauteur ou leur aspect extérieur »** CE, 9 juillet 1997, req. 146061 Plus récemment appliqué pour un PLU par TA Grenoble 22 avril 2014, req. 1104068 Dès lors, le lexique du règlement ne peut légalement imposer une surface maximale pour les mezzanines. **2/ L'impossibilité de faire apparaître la mezzanine comme un niveau n'est ni expliquée, ni justifiée. L'objet de la règle n'est par conséquent pas compréhensible et** il ne s'avère **pas possible, en l'état de cette rédaction,** de comprendre le traitement qui sera demandé par les services instructeurs en ce qui concerne les mezzanines. **En outre, il y a lieu de préciser qu'en droit de la construction, les mezzanines sont traitées comme des niveaux, notamment en raison de la gestion du risque incendie.** Observation 1/ Supprimer la réglementation illégale de la superficie des mezzanines. **2/ Préciser l'objet et les modalités de mise en oeuvre de l'interdiction de faire apparaître les mezzanines en façade comme des niveaux.**	En s'appuyant sur la jurisprudence ;S CE 11 févr. 2002, M. Urset, n° 221350, la définition de la "mezzanine" est modifiée ainsi : **Espace aménagé dans la hauteur* d'un niveau*** dont le plancher ne couvre qu'une partie de la superficie du logement dont elle fait partie et qui est ouvert sur la pièce en contrebas. 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*.	
			OBSERVATION 7 L'INTERDICTION DES REGROUPEMENTS DES PROFESSIONNEL DU DOMAINE MEDICAL APPARAIT ILLEGALE Ancienne règle Le PLUi actuel autorisait, en dehors des zones de mixité fonctionnelle, les regroupements de « moins de 3 professionnels », en matière de profession médicale. Nouvelle règle Il est indiqué dans la notice explicative de la modification simplifiée no 1 quel'intention des auteurs du PLUi était, en fait, de permettre l'installation de 3 professionnels maximum, et non uniquement 2.« les regroupements de professions médicales peuvent être exceptionnellement autorisés **en dehors de secteurs de mixité fonctionnelle,** dès lors qu'ils **n'excèdent pas 3 professionnels »** Article 2.3 des dispositions communes du règlement modifié Commentaire **En premier lieu, conformément au principe d'habilitation législative restreinte, rappelons que les auteurs de PLU ne peuvent que créer des règles relevant du contenu du règlement du PLU, lui-même défini aux articles L. 151-9 et suivants et R. 151-9 et suivants du code de l'urbanisme.** Or, la **règlementation des professions médicales n'apparaît pas relever de ce champ. De plus fort, il est de jurisprudence constante que la liste des destinations et sous-destinations prévue aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme est exhaustive, les auteurs de PLU ne peuvent en créer de nouvelles. Ainsi, il n'est pas possible de créer des catégories de destinations pour y appliquer des règles spécifiques.** **« s'il est loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R. 123-9, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie » Conseil d'État, 9ème / 10ème SSR, 30 décembre 2014, 360850.** **En règlementant les possibilités d'établissement des professions médicales au sein du règlement du PLUi, la communauté d'agglomération de La Rochelle dépasse le cadre de l'habilitation législative dont elle dispose au titre de sa compétence en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette règle n'apparaît pas, au demeurant, justifiée dans le rapport de présentation.** Observation **Supprimer purement et simplement l'interdiction limitant le nombre de personnes exerçant une profession médicale pouvant se regrouper en dehors des zones multifonctionnelles.**	**Cette observation ne** porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du **PLUi** et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. **Cette observation est enregistrée** et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du **document**.	Non
			OBSERVATION 8 LES SCHEMAS DU LEXIQUE DU PLUI RELATIF A LA NOTION DE HAUTEUR COMPOSEE DEVRAIENT FAIRE APPARAITRE LE CAS D'UN TERRAIN EN ANGLE Dans le lexique du PLUi, les schémas explicatifs de la règle relative à la « hauteur composée » ont été repris dans un objectif de clarté. Commentaire La règle de la hauteur composée conduit à une appréciation de la hauteur maximale autorisée des constructions par rapport à la largueur du terrain sur voie. Or, il ne semble pas que les cas où le terrain est situé en angle soit prévu. Les schémas explicatifs devraient prévoir une telle circonstance afin de faciliter l'application de la règle et de favoriser la sécurité juridique des projets. Observation Prévoir le cas des terrains bordés par plusieurs voies dans les schémas explicatifs de la notion de « hauteur composée ».	**Le** cas des terrains en angle est précisé dans le règlement de la zone UU(+) dans les **dispositions** particulières sur les hauteurs (p. 158) : *"**Dans** le cas de terrains bordés par plusieurs voies, la largeur de voie à prendre en **compte** est celle déterminée par la limite de terrain bordant la voie la plus large. "* **Il** n'est donc pas nécessaire de rajouter un schéma.	Non

11 03 21

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
04/12/2020	M. et MME MOTTEAU	mail	Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte les observations ci après exposées, concernant le terr ain sis lieu dit « Les Mottais » , situé 1 au R oute de la Sauzaie, 17 138 Saint Xandre. Compte tenu de son intérêt architectural et patrimonial, cet ensemble bâti était classé en zone NP du règlement du PLU de Saint Xandre approuvé le 23 novembre 2017 , au sein de laquelle les édifices bâtis été répertoriés et protégés au titre de l'article L. 151 19 du code de l'urbanisme . Il apparaît nécessaire de rectifier l'erreur matérielle contenue actuellement dans le plan de zonage du règlement du PLUi de la Rochelle en procédant au classement d es parcelles AL 13 et AL 16 sur la commune de Saint Xandre au sein du STECAL « At » de la zone agricole, et d'identifier les bâtiments existants et protégés au titre de l'artic le L. 151 19 du code de l' urbanisme comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination par la matérialisation d'une étoil e sur le zonage graphique du PLUi	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	M. Bouygues	mail	Mon terrain, cadastré AB n° 158, n'a pas été inondé par les tempêtes Martin et Xynthia mais a été zoné non constructible. Dans la cadre du PAPI, des digues ont été réalisées depuis ces tempêtes. Pourquoi ces digues ont rendu constructibles certaines zones submergées par Xynthia alors que d'autres, protégées par ces mêmes digues, et non touchées par Xynthia ne seraient pas constructibles ? En clair, pourquoi l'avenue du Commandant Lisiack ou la mairie projette la construction de locatifs est constructible alors que ma parcelle non touchée par Xynthia reste inconstructible ? Le PLUi s'appuie sur le PPRL qui ne prend pas en compte les spécificités locales. Mon terrain ne présente pas de risque de submersion marine car il est protégé au sud par les constructions du bord de mer. La partie sud de mon terrain devrait donc être entièrement constructible. La partie basse située à l'angle nord/ouest présente une altitude de 4,41 NGF et ne pouvait donc pas être immergée par Xynthia. En effet, l'altitude Xynthia 4,41 NGF a été relevée au 33 ter de la route de la Douane c'est-à-dire à près de 100 m du point le plus bas de ma propriété. Dans l'attente de la constructibilité de mon terrain.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Par ailleurs le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi.	Non
04/12/2020	M. GORON	registre de L'Houmeau	Demande que les jardins des n°5 ET 7 rue de Mallezais à la Gemillière à L'Houmeau fassent partie de la notion d'ensemble architectural zone U2 à l'Houmeau. Demande la protection des des piliers situés 7 , rue de Mallezais , le pilier dedu "Fief C otteret" et le piler de la ferme "Maillezais"	Cette observation ne porte pas sur la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut pas être étudiée dans le cadre de cette procédure. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	Indivision MILLION	mail	Nous souhaitons faire une réclamation concernant la parcelle ZB91 Nous sommes propriétaires mes deux frères et moi de cette parcelle transmise à la retraite de notré père, qui se trouve être la cour de la ferme familiale. Nous avons rénové progressivement une partie des bâtiments existants, la maison de meunier de notre grand père pour en faire deux logements que nous habitons, la toiture du Moulin à vents pour ne pas qu'il se dégrade trop. Nous souhaitons continuer de rénover les autres bâtiments, une écurie, le magasin attenant au moulin pour en faire des habitations pour nos enfants. Un de mes frères est toujours agriculteur sur la ferme. Le nouveau zonage a classé notre cour de ferme en zone A et UD2 alors qu'avant elle était en U (ci-joint ancien zonage). Nous sommes conscients qu'il faut enfin protéger les terres agricoles, mais cette parcelle est une cour depuis son origine et ne deviendra jamais un champ !!! A la mairie de Montroy on nous a répondu qu'il fallait que mon frère agriculteur fasse les demandes en son nom ce qui ne nous satisfait pas du tout, nous aimerions retrouver les mêmes possibilités d'avancer sur les projets de cette parcelle qui est dans notre famille depuis 1561. Merci de prendre en considération notre requête. Cordialement, Indivision MILON (Denis MILON, Jean François MILON et Marie MILON)	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite une révision du PLUi, et non une simple modification. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	Julie Boutet Architecte DPLG Vincent Chervier ABP Architectes Philippe Cointet COINTET & ASSOCIES Anthony Costa AAC Architecte Olivier Glen ALTERLAB Architectes urbanistes Philippe Tocheport ARCATURE Architectes Philippe Vaulet GDV Architectes	mail	Le règlement dans sa rédaction actuelle, nous éloigne de l'esprit de la future RE2020 et de l'engagement 0 carbone de la CDA. Les dispositions concernant les parcs de stationnement enterrés imposent l'emploi de forts tonnages de béton pour la construction des parkings en sous-sol. Celles concernant les failles et séquençages verticaux dégradent le ratio surfaces déperditives (façades) / surface de plancher créée. De surcroit elles multiplient les cages d'escalier et les ascenseurs pour la même surface de plancher desservi. Ces mesures conjuguées, ne laissent que peu d'espoir atteindre les objectifs de réduction des émissions de CO2. L'Architecture est un art sensible. Le renforcement de la politique des modèles ne peut qu'appauvrir la production architecturale qui se nourrit de la diversité des morphologies urbaines.	Cette observation ne porte pas sur la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut pas être étudiée dans le cadre de cette procédure. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
04/12/2020	M. ET MME MARCHAIS	Registre de Sainte-Soulle	Demande la restitution de leur parcelle en zone constructible.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite la mise en oeuvre d'une procédure de révision du PLUi, et non d'une simple modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non

11 03 21

Date	Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CdA	Modification du document
06/12/2020 (hors délais)	M. et MME BARREAU	mail	Par la présente je vous demande de modifier les zonages du PLUI concernant : - Le quartier des Brandes à Dompierre sur Mer, - La partie ancienne du hameau du Payaud commune de Nieul sur Mer. Pour les raisons suivantes : - Les Brandes à Dompierre sur Mer : ce quartier a été divisé en trois zones : UD2, UV3 et 2AU Pourquoi a-t-on sanctionné les propriétaires de la zone UD2 alors que d'autres propriétaires (dont un lotisseur) se sont vu bénéficier d'un zonage en UV3 ne limitant pas le taux de contruction de leur parcelles ? N'y avait-il pas moyen d'uniformiser ce taux sans pour cela sanctionner les uns par rapport aux autres étant tous dans le même environnement ? Nous nous sommes rendus propriétaires de parcelles (pour certains encore sous le coût d'un crédit) dont le prix a été fixé par rapport au taux de constructibilité, nous nous voyons amputé de notre patrimoine !!! Tout projet de division de terrain est proscrit (à l'heure où on nous dit qu'il n'y a pas assez de logement). Pourquoi proscrit ? le taux de constructibilité ne permet pas des rez-de-chaussée avec une surface habitable suffisante, ce qui impose des maisons à étages (merci pour les séniors) ou de faire des sous sol (avec le risque d'inondation) . - Le Payaud à Nieul sur mer : ce quartier a été divisé en 2 zones : UD3 et UL2 Pourquoi cette différence favorisant la partie récente du Payaud ? Il m'a été répondu que c'était pour protéger l'environnement naturel : nous sommes entourés de champs !!! N'y avait-il pas encore un moyen d'équilibrer par un zonage ne défavorisant ni les uns, ni les autres ? Exemple : UD3 : une parcelle de 550 m2 achetée en 2000 était constructible à 100%, puis à 80% et maintenant réduite à environ 33% ???	**Cette observation ne** porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification **simplifiée** qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le passage d'une parcelle de zone agricole à zone urbaine nécessite la mise en oeuvre **d'une** procédure de révision du PLUi, et non d'une simple modification, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme. **Cette observation est enregistrée** et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du **document.**	Non
07/12/2020 (hors délais)	M. et Mme BERTHE	Mail	Notre unité foncière est de 4098m² (Section BE 144 = 710 m2/ BE 145 = 419 m2/ BE 199 = 2811 m2/ BE 200 = 152 m2) : = ce qui fait qu'en 2019 nous avions 50% de l'unité foncière constructible soit 2049m². - Aujourd'hui avec le PLUI nous n'avons plus que 271.94m² En effet pour la Zone UD2 L'emprise au sol maximale autorisée est : E=230+(S-2001) *0.02 E=230+(4098-2001) *0.02 E= 271.94 m2 soit 6.6 % de la surface de l'unité foncière. En un plus d'un an nous sommes passés de 2019m² constructible à seulement 271.94m². Cela a plusieurs conséquences directes : • La baisse de la valeur de notre ensemble foncier (la surface constructible a été divisée par 7.5) • L'impossibilité d'agrandir et d'adapter notre bien comme nous le souhaitions au moment de notre achat. Je suis convaincu que des solutions existent dans des cas d'achats récents. Merci de m'indiquer la marche à suivre pour demander une dérogation qui sera motivée et justifiée.	Cette observation ne porte pas sur un des objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi et ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme cadre la procédure de modification simplifiée qui ne doit pas avoir pour effet de : - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; - diminuer ces possibilités de construire ; - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non

Annexe 1 :
Réponses de la CDA aux **observations des Personnes Publiques Associées**

11 03 21

PPA	Date	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
Chambre de Commerce et d'Industrie La Rochelle	courrier reçu le 23 octobre 2020	Avis favorable sans observation particulière	-	-
Conseil départemental de Charente Maritime	courrier du 27 octobre 2020	Avis favorable sans observation particulière	-	-
Chambre d'agriculture de Charente-Maritime	courrier du 27 novembre 2020	L'évolution de la règle concernant le secteur Ap traitant de l'implantation des piscines à moins de 5 mètres du bâtiment principal est nécessaire pour permettre une compacité des constructions. Il nous semble également judicieux que cette même règle d'implantation s'applique à la zone A. La surface occupée par les piscines ne faisant plus partie de la surface des annexes limitées à 30 m², il serait judicieux d'indiquer une surface maximale (comme 50 m²) de piscine pour les zones A, Ap et N.	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée et ne peut être prise en compte. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
		La notice explicative de la modification indique également qu'il est proposé d'autoriser sous condition la construction, réfection ou extension de certaines annexes (abri de jardin, local technique...) aux bâtiments d'habitation existants" (p. 18) en zone Ap. Le règlement proposé par cette modification ne comprend aucune règle de constructibilité pour ces annexes. Il est necessaire que ces autorisations respectent à minima les règles définies pour la zone A.	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée et ne peut être prise en compte. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non
		Nous vous avions alerté sur la problématique des Entreprises de Travaux Agricoles qui ne pouvait pas connaître de développement et avions envisagé la création de STECAL spécifiquement dédiées à ces entreprises. Il est nécessaire que ce sujet soit également abordé, afin de ne pas condamné les entreprises du territoire.	Cette demande n'entre pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée et ne peut être prise en compte. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du document.	Non

Annexe 1 :
Réponses de la CDA observations des communes

11 03 21

COMMUNE	Date du Conseil municipal	Observations	Réponse de la CDA	Modification du document
YVES	03/11/2020	pas d'observation	-	-
MONTROY	05/11/2020	pas d'observation	-	-
VERINES	05/11/2020	pas d'observation	-	-
SALLES-SUR-MER	05/11/2020	pas d'observation	-	-
SAINT-ROGATIEN	16/11/2020	pas d'observation	-	-
SAINT-MEDARD-D'AUNIS	17/11/2020	pas d'observation	-	-
THAIRE	25/11/2020	pas d'observation	-	-
CROIX-CHAPEAU	26/11/2020	pas d'observation	-	-
MARSILLY	26/11/2020	pas d'observation	-	-
AYTRE	03/12/2020	Demande de préciser à l'article N1 de la zone N : "Dans les secteurs Nr et Np de la commune de la commune d'Aytré (ou de toutes les communes concernées) sont interdites toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement".	Il n'est pas nécessaire d'apporter cette précision dans le règlement, puisque le règlement de la zone N du PLU (article N1) précise que tout Sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article N2. Or l'article N2 particulièrement dans les secteurs Nr et Np n'autorise pas ce type d'installations.	Non

3. Arrêté de mise à jour des annexes n° 1 (29/04/2022)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le 03/05/2022
ID : 017-241700434-20220429-AR_05_2022_368-AR

ARRETE DU PRESIDENT PORTANT MISE A JOUR N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles, L. 153-60, R.153-18, R. 151-51 à R. 151-53,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019 et modifié de manière simplifiée le 4 mars 2021,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-1501 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé pour les ouvrages associés au projet intitulé « Canalisation Lagord-La Rochelle Vaugouin » dans les communes de L'Houmeau, Lagord, Nieul-sur-mer et La Rochelle,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-207 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques - Commune d'Aytré,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-220 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques -Commune de Croix-Chapeau,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-221 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques -Commune de Dompierre-sur-mer,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-228 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques -Commune de Lagord,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-227 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques -Commune de La Jarne,

Vu l'arrêté préfectoral n°18-249 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques -Commune de La Rochelle,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Nieul-sur-Mer portant sur les risques littoraux (submersion marine et érosions côtières),

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Marsilly portant sur les risques littoraux (submersion marine et érosions côtières),

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le 03/05/2022
ID : 017-241700434-20220429-AR_05_2022_368-AR

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'Esnandes portant sur les risques littoraux (submersion marine et érosions côtières),
Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de L'Houmeau portant sur les risques littoraux (submersion marine et érosions côtières),
Vu l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2021 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'Aytré portant sur les risques littoraux (submersion marine et érosions côtières) et abrogeant l'arrêté préfectoral n°14-989 du 07 mai 2014, portant application anticipée de certaines dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'érosion et de submersion marines sur la commune d'Aytré,
Vu l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2021 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'Angoulins portant sur les risques littoraux (submersion marine et érosions côtières),
Vu l'arrêté préfectoral n° 21-RSL-13 du 6 août 2021 portant approbation des modifications de la servitude de passage des piétons le long du littoral - Commune d'Aytré- site de la Pointe de Roux,
Vu le règlement du service Eaux Pluviales approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 30 septembre 2021,
Vu la modification du guide technique « comment gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement » (édition 2021) contenu dans les annexes sanitaires,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur des Cottes–Mailles (1) sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur des Cottes–Mailles (2) sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur Edmond Grasset sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur de la Petite Courbe sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur Lisiack sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur Salengro sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur Ronflac sur la commune d'Aytré,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur Sautel sur la commune de La Rochelle,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 25 novembre 2021 instituant un taux majoré de la taxe d'aménagement de 19.5 % pour le secteur Domaine de Maillezais sur la commune de Nieul-sur-Mer,
Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée le 24 juin 2019 entre la CDA de La Rochelle, la mairie de Périgny et la SCCV Léo sur le square Léo Lagrange à Périgny,
Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée le 16 février 2022 entre la CDA de La Rochelle, la mairie de Nieul-sur-Mer et la SAS Nexity IR Programmes Loire sur le secteur du Domaine de Maillezais à Nieul-sur-Mer,

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le 03/05/2022
ID : 017-241700434-20220429-AR_05_2022_368-AR

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Constate la mise à jour du PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la date du présent arrêté afin :

- de modifier les servitudes d'utilité publique annexées reportant :
  - Le PPRN de Nieul-sur-Mer,
  - Le PPRN de Marsilly,
  - Le PPRN de L'Houmeau,
  - Le PPRN d'Esnandes.
  - Le PPRN d'Aytré,
  - Le PPRN d'Angoulins.
  - La servitude de passage des piétons le long du littoral de la commune d'Aytré sur le site de la Pointe de Roux modifiée.
- de modifier les annexes sanitaires en substituant le nouveau règlement des eaux pluviales approuvé par délibération du Bureau Communautaire en date du 30 septembre 2021 à l'ancien règlement, ainsi que le guide à destination des aménageurs « comment gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement » (édition 2021) contenu dans les annexes sanitaires ;
- de modifier les annexes informatives afin de reporter les périmètres dans lesquels sont instituées des taux de taxe d'aménagement majorés par délibérations du 25 novembre 2021, ainsi que le périmètre de convention de PUP signée le 24 juin 2019 entre la CDA de La Rochelle, la mairie de Périgny et la SCCV Léo sur le square Léo Lagrange à Périgny et le périmètre de convention de PUP signée le 16 février 2022 entre la CDA de La Rochelle, la mairie de Nieul-sur-mer et la SAS Nexity IR programmes Loire.

ARTICLE 2 /

Le PPRN d'Aytré pris en application anticipée, reporté dans les annexes informatives du PLUi (Tome 6.2), est supprimé de ce document, le PPRN d'Aytré étant désormais reporté en tant que servitude d'utilité publique.

La pièce du tome 7 du PLUi (servitudes d'utilité publique) est modifiée afin d'y reporter les arrêtés susmentionnés et leurs pièces annexes. Les documents graphiques (pièces 7.1.1) sont modifiés afin de reporter les périmètres de ces servitudes d'utilité publique.
Les documents graphiques (pièces 7.1.1) sont également modifiés afin de simplifier la représentation graphique des servitudes relatives aux canalisations de transport ou de distribution de gaz (I3) suite à l'évolution du standard CNIG.

La pièces 6.3 (annexes sanitaires) est modifiée afin de substituer le nouveau règlement des eaux pluviales approuvé par délibération du Bureau Communautaire en date du 30 septembre 2021 à l'ancien, ainsi que le nouveau guide aménageurs « comment gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement » (édition 2021) à l'ancien (édition 2017).

La pièce 6.1.2 (liste des annexes informatives et notice explicative) est modifiée et complétée avec les éléments relatifs aux périmètres de taux majorés de taxe d'aménagement et aux conventions de PUP. Les documents graphiques (pièces 6.1) sont modifiés afin de reporter ces périmètres.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

Envoyé en préfecture le 03/05/2022
Reçu en préfecture le 03/05/2022
Affiché le 03/05/2022
ID : 017-241700434-20220429-AR_05_2022_368-AR

ARTICLE 3 /

La présente mise à jour du PLUi sera tenue à la disposition du public :

- En support papier au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux jours et horaires habituelles d'ouverture au public.
- En version dématérialisée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

ARTICLE 4/

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et dans l'ensemble des 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux emplacements réservés à cet effet, pendant un mois.

ARTICLE 5/

Copie du présent arrêté et des pièces du PLUi qui l'accompagnent est adressée à Monsieur le Préfet et à la Direction départementale des finances publiques.

ARTICLE 6/

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Rochelle, le 29 avril 2022

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



Antoine GRAU

NB : Délais et voies de recours

La présente décision 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 décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de Monsieur le 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

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

agglo-larochelle.fr

4. Délibération approuvant la révision allégée n° 1 (06/07/2023)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

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 24ème question), Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER (sauf à la 29ème question), Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER (jusqu'à la 16ème question), Mme Katherine CHIPOFF (jusqu'à la 13ème question), M. Thibaut GUIRAUD (jusqu'à la 3ème question), Mme Catherine LÉONIDAS (à compter de la 4ème 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 24ème question), M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK (jusqu'à la 3ème question), Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU (jusqu'à la 3ème question), M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT (jusqu'à la 19ème question), M. Dominique GUÉGO (jusqu'à la 16ème question), Mme Fabienne JARRIAULT (jusqu'à la 21ème question), M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER (jusqu'à la 21ème question), Mme Martine MADELAINE (jusqu'à la 16ème question), Mme Océane MARIEL (jusqu'à la 19ème question), Mme Françoise MÉNÈS (jusqu'à la 16ème question), Mme Line MÉODE, Mme Chantal MURAT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 28ème question), M. Jean-Marc SOUBESTE (jusqu'à la 19ème question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (sauf à la 33ème question), M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON (à compter de la question 0b), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (jusqu'à la 21ème question), Mme Tiffany ROY, conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

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

M. Philippe CHABRIER (à compter de la 17ème question), Mme Katherine CHIPOFF (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX à compter de la 14ème question, sauf à la 24ème question), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Antoine GRAU à compter de la 4ème question), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE jusqu'à la 3ème 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 Dorothée 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 28ème question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU), M. Franck COUPEAU (à compter de la 25ème question), Mme Nadège DÉSIR, M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND à compter de la 4ème question), M. Pierre GALERNEAU (pouvoir à Mme Marie LIGONNIERE à compter de la 4ème question), M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT (à compter de la 20ème question), M. Dominique GUÉGO (à compter de la 17ème question), Mme Fabienne JARRIAULT (à compter de la 22ème question), M. Régis LEBAS (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), Mme Frédérique LETELLIER (à compter de la 22ème question), Mme Martine MADELAINE (à compter de la 17ème question), Mme Océane MARIEL (à compter de la 20ème question), Mme Françoise MÉNÈS (pouvoir à Mme Amaël DENIS à compter de la 17ème 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 29ème question), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), M. Jean-Marc SOUBESTE (à compter de la 20ème question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (à la 33ème question), M. Thierry TOUGERON (à la question 0a), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (à compter de la 22ème question), Mme Chantal VETTER (pouvoir à Mme Eugénie TÊTENOIRE sauf à la 33ème question), conseillers communautaires ;

Secrétaire de séance : M. Roger GERVAIS

n° 16

REVISION ALLEGEE 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

Par décision du Tribunal Administratif du Poitiers en date du 20 juillet 2021, la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a fait l'objet d'une annulation partielle sur trois parcelles situées à Croix-Chapeau en tant qu'elle les classait en zone agricole.
Afin de respecter l'autorité de la chose jugée et d'élaborer les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire concernée par l'annulation, une procédure de révision « allégée » a été prescrite par délibération en date du 27 janvier 2022 pour faire évoluer le zonage sur ces trois parcelles.
Suite à la mise en œuvre de la procédure : concertation, arrêt du projet, examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA) et enquête publique, la présente délibération a pour objet d'approuver le projet de révision allégée n°1 du PLUi.

Objet de la procédure de révision allégée n° 1 du PLUi

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié par délibération le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée et mis à jour par arrêté en date du 29 avril 2022.

Par décision en date du 20 juillet 2021, le Tribunal Administratif de Poitiers a annulé partiellement la délibération d'approbation, suite à l'introduction d'un recours contentieux contre celle-ci, en tant qu'elle classe en zone agricole les parcelles cadastrées AA 305, 306 et 307 sur la commune de Croix-Chapeau.
Ainsi, il a été jugé par le Tribunal que « *ce secteur constitue d'ailleurs une véritable « dent creuse » au sein de l'enveloppe bâtie du centre-bourg et ne présente aucune vocation agricole de par son usage comme jardins d'agrément entourés de haies paysagères et la proximité de maisons d'habitation voisines. Dans ces conditions, c'est à la faveur d'une erreur manifeste d'appréciation que lesdites parcelles ont fait l'objet d'un classement en zone agricole* ».

En conséquence, et afin de tirer les conséquences dudit jugement, une procédure de révision allégée du PLUi a été prescrite dès lors que cette modification de zonage a uniquement pour objet de réduire une zone agricole et qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Procédure de la révision allégée n°1 du PLUi

Sur saisine du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) par arrêté du 14 janvier 2022, la révision allégée du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 27 janvier 2022 qui a précisé par ailleurs les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme, l'avis de l'Autorité Environnementale a été sollicité afin de savoir s'il était nécessaire de procéder à une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi.

Par décision en date du 12 mai 2022, la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MrAE) de Nouvelle-Aquitaine a décidé que le projet de révision allégée n°1 du PLUi n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée n° 1 du PLUi a fait l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités ont été définis par la délibération du Conseil communautaire du 27 janvier 2022.

La concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération du 27 janvier 2022 à savoir :

- diffusion d'informations sur la procédure sur le site internet de la CdA notamment, une note d'information sur le contenu de la révision « allégée » n° 1 du PLUi. Cette note pouvait également être consultée en format papier au siège de la CdA, ainsi qu'à la mairie de Croix-Chapeau,
- mise à disposition du public de registres de concertation afin de recueillir ses observations, au siège de la CdA, ainsi qu'à la mairie de Croix-Chapeau,
- possibilité pour le public de faire part de ses remarques par courrier adressé à Monsieur le Président de la CdA.

Une seule remarque concernant la révision allégée n° 1 du PLUi a été adressée au Président de la CdA. Il s'agit d'un courrier des propriétaires des parcelles concernées par la présente procédure. Ils demandent à ce que les parcelles cadastrées A 305 à 307 ayant fait l'objet de l'annulation par le Tribunal administratif soient classées en zone constructible et que d'autres parcelles leur appartenant soient également classées en zone constructible.

A l'issue de cette concertation, le bilan a été présenté au Conseil communautaire qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de projet de révision allégée n° 1 du PLUi par délibération du Conseil communautaire en date du 7 juillet 2022.

Le projet de révision allégée n° 1 arrêté par le Conseil communautaire proposait de classer les trois parcelles concernées dans un zonage équivalent à celui qui leur était attribué par le document d'urbanisme précédemment en vigueur (à savoir le PLU de Croix-Chapeau approuvé le 27 juin 2013), c'est-à-dire en zone à urbaniser à long terme (2AU), appelée dans ledit document 1AU.

Le projet de révision allégée arrêté a fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, la CdA et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, le 13 octobre 2022.
Dans le cadre de cet examen conjoint, le projet a reçu un avis favorable. Aucune observation n'a été émise de la part des personnes publiques associées sur le dossier de révision allégée n° 1 du PLUi.

Conformément à l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) ont également été consultés sur le projet. Par courriers en date du 28 septembre 2022 et du 5 décembre 2022, le CRPF et l'INAO ont émis des avis favorables sur le projet de révision allégée n° 1 du PLUi.

Par arrêté en date du 16 décembre 2022, le Président de la CdA, a prescrit la mise à l'enquête publique de la révision allégée n° 1 du PLUi.
L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 30 janvier 2023 inclus, soit durant 15 jours consécutifs.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été tenu à la disposition du public sous format papier à la mairie de Croix-Chapeau, ainsi qu'au siège de la CdA, aux jours et heures d'ouverture public.
Le dossier était également disponible de manière permanente sous format numérique sur le site internet de la CdA.
Un accès gratuit du public au dossier a été assuré via un ordinateur mis à la disposition du public à la mairie de Croix-Chapeau.

Le public a pu s'exprimer par de multiples moyens :

- à l'oral en rencontrant directement le commissaire enquêteur,
- par écrit sur les registres papiers disponibles à la mairie de Croix-Chapeau et au siège de la CdA,
- par courrier postal adressé au Président de la CdA,
- par courrier électronique sur une adresse spécifiquement dédiée,
- ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé.

A l'occasion de cette enquête publique, 4 observations ont été déposées sur les différents supports mis à disposition du public.

Les différentes requêtes du public demandent d'attribuer un zonage permettant l'urbanisation immédiate des parcelles concernées par l'enquête publique.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis au Président de la CdA, le procès-verbal de synthèse des observations consignées, le 3 février 2023. Le mémoire en réponse du Président de la CdA a été adressé au commissaire enquêteur par courrier en date du 17 février 2023.
Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 27 février 2023.

Le commissaire enquêteur conclut à un avis favorable sous réserve *« de décaler légèrement la limite du zonage UV1 vers le sud sur les parcelles M 307 et M 433 afin d'offrir aux propriétaires de ces parcelles une petite latitude bienvenue pour envisager un projet d'aménagement* ».

Conformément à l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme, les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ont été présentés lors de la conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, le 29 juin 2023.

CC_CDA_16_06/07/23_4/7

Il est proposé au Conseil communautaire de prendre en compte la réserve du commissaire enquêteur et de décaler légèrement les limites de la zone à urbaniser à long terme (2AU) au contact de la zone UV1 afin de permettre la réalisation d'annexes ou de petites extensions des constructions existantes sur les espaces adjacents aux constructions existantes qui apparaissent comme déjà artificialisés.

Pièces du PLUi modifiées :
Différentes pièces du PLUi seront modifiées :

- le rapport de présentation : la pièce 1.4 justification des choix sera complétée avec les justifications des évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure de révision allégée n° 1 du PLUi,
- le règlement graphique (pièce 5.2) du PLUi sera également modifié afin de reporter la modification du zonage.

Aussi,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants,

Vu le PLUi 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,

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 20 juillet 2021 portant annulation de la délibération de la CdA du 19 décembre 2019 et la décision du 23 mars 2020 portant rejet du recours gracieux contre cette décision en tant qu'elle classe en zone agricole les parcelles cadastrées AA 305, 306 et 307 sur la commune de Croix-Chapeau,

Vu l'arrêté du Président en date du 14 janvier 2021 décidant d'engager la procédure de révision allégée n° 1 du PLUi,

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

Vu la décision de la MrAE de Nouvelle-Aquitaine en date du 12 mai 2022,

Vu la concertation réalisée sur le projet de révision allégée n° 1,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 7 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n° 1 du PLUi,

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 13 octobre 2022 avec les personnes publiques associées à la procédure concluant à un avis favorable sur le projet de révision allégée n° 1 du PLUi,

Vu l'avis favorable du CRPF en date du 28 septembre 2023,

Vu l'avis favorable de l'INAO en date du 5 décembre 2023,

Vu l'arrêté en date du 16 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique portant sur la révision allégée n° 1 du PLUi,

Vu les observations du public émises lors l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 janvier au 30 janvier 2023,

Vu le rapport et les conclusions favorables sous réserve du commissaire enquêteur sur le projet de révision allégée n° 1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil municipal de Croix-Chapeau en date du 5 juin 2023 donnant un avis favorable sur le projet de PLUi révisé avant son approbation par le Conseil communautaire,

Vu la Conférence intercommunale des Maires de la CdA qui s'est déroulée le 29 juin 2023 au cours de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu le projet de PLUi révisé, constitué de la notice explicative comportant les justifications des évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure de révision allégée n° 1 du PLUi et l'extrait du règlement graphique modifié,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Considérant qu'il est proposé de prendre en compte la réserve du commissaire enquêteur et de décaler légèrement les limites de la zone à urbaniser à long terme (2AU) au contact de la zone UV1 afin de permettre la réalisation d'annexes ou de petites extensions des constructions existantes sur les espaces adjacents aux constructions existantes qui apparaissent comme déjà artificialisés,

Considérant qu'au terme de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par l'organe de l'établissement public intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme,

Considérant que le PLUi révisé tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé.

Il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le projet de révision allégée 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 révisé 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 CdA ainsi qu'à la mairie de Croix-Chapeau. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

CC_CDA_16_06/07/23_6/7

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

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 56
Nombre de membres ayant donné procuration : 22
Nombre de votants :78
Abstention :0
Suffrages exprimés : 78
Votes pour : 78
Vote contre : 0

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

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 13/07/2023
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

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.

CC_CDA_16_06/07/23_7/7

5. Délibération approuvant la modification n° 1 (06/07/2023)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

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 24ème question), Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER (sauf à la 29ème question), Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER (jusqu'à la 16ème question), Mme Katherine CHIPOFF (jusqu'à la 13ème question), M. Thibaut GUIRAUD (jusqu'à la 3ème question), Mme Catherine LÉONIDAS (à compter de la 4ème 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 24ème question), M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK (jusqu'à la 3ème question), Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU (jusqu'à la 3ème question), M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT (jusqu'à la 19ème question), M. Dominique GUÉGO (jusqu'à la 16ème question), Mme Fabienne JARRIAULT (jusqu'à la 21ème question), M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER (jusqu'à la 21ème question), Mme Martine MADELAINE (jusqu'à la 16ème question), Mme Océane MARIEL (jusqu'à la 19ème question), Mme Françoise MÉNÈS (jusqu'à la 16ème question), Mme Line MÉODE, Mme Chantal MURAT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 28ème question), M. Jean-Marc SOUBESTE (jusqu'à la 19ème question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (sauf à la 33ème question), M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON (à compter de la question 0b), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (jusqu'à la 21ème question), Mme Tiffany ROY, conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

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

M. Philippe CHABRIER (à compter de la 17ème question), Mme Katherine CHIPOFF (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX à compter de la 14ème question, sauf à la 24ème question), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Antoine GRAU à compter de la 4ème question), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE jusqu'à la 3ème 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 Dorothée 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 28ème question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU), M. Franck COUPEAU (à compter de la 25ème question), Mme Nadège DÉSIR, M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND à compter de la 4ème question), M. Pierre GALERNEAU (pouvoir à Mme Marie LIGONNIERE à compter de la 4ème question), M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT (à compter de la 20ème question), M. Dominique GUÉGO (à compter de la 17ème question), Mme Fabienne JARRIAULT (à compter de la 22ème question), M. Régis LEBAS (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), Mme Frédérique LETELLIER (à compter de la 22ème question), Mme Martine MADELAINE (à compter de la 17ème question), Mme Océane MARIEL (à compter de la 20ème question), Mme Françoise MÉNÈS (pouvoir à Mme Amaël DENIS à compter de la 17ème 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 29ème question), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), M. Jean-Marc SOUBESTE (à compter de la 20ème question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (à la 33ème question), M. Thierry TOUGERON (à la question 0a), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (à compter de la 22ème question), Mme Chantal VETTER (pouvoir à Mme Eugénie TÊTENOIRE sauf à la 33ème 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 efficience 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 a 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 est proposé d'apporter au 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'agrivoltaisme une référence au cadre national permettant de s'appuyer sur ce nouveau référentiel règlementaire.

- 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 maitrise 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 débloquer 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 :
    - 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,
    - 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 territorial (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'entrainent 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 notamment en termes de forme (complétude du résumé non technique) et de justification et quelques 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 :

- la commune de Bourgneuf ne maintient pas sa demande d'ouverture de zone à urbaniser,
- il a été proposé à la commune de Puilboreau de maintenir l'OAP n° PB-07 Beauregard-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. 15127 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 règlementaires à venir.

Aussi, la présente procédure de modification du PLUi entrant en vigueur après le 1er 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 1er 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.

CC_CDA_17_06/07/23_11/12

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 par : Antoine Grau
Date de signature : 13/07/2023
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

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.

CC_CDA_17_06/07/23_12/12

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		Déclassement d'une zone 2AU en 1 AU : **Avis défavorable à la proposition de la CDA.** **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. Création d'un STECAL* sur la parcelle ZB 69 (ancienne décharge) : Avis défavorable de la CDA et de la commune car n'est pas utile au regard du projet photovoltaïque	1/ Création d'un espace réservé de 10 ml de large autour du bourg 2/ Protection de l'allée arborée au niveau du chemin de la Croisée Bazières 3/ Ouverture de la zone 2AU : 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. 4/ Agrandissement du périmètre de mixité fonctionnelle 5/ Création d'un STECAL * sur la parcelle ZB 69 (ancienne décharge) : demande abaondonnée 6/ Création d'une OAP sur le périmètre du centre bourg et demande de demande de superposer un Emplacement Réservé sur la zone concernée. 7/ Création d'un ER à l'emplacement de l'EBC sur le Chemin du Chatelet 8/ Protection des venelles du bourg (Mitis, Vinaigrier, Trépassés, Philanthrope, Ramatas)		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". 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. 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 recente urbanisation de la commune via l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit "de l'Enclouse" 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 repondre favorablement à la demande d'ouverture de la zone 2AU demandée. 4/ Cette demande a déjà intégrée dans le projet de modification du PLUi. 5/ Le STECAL évoqué sur la parcelle n° ZB69 n'existe pas. La creation d'un STECAL n'est pas permis dans le cadre d'une modification de droit commun dans la mesure où il reduirait 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. 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. 7/ Cette demande a déjà intégré dans le projet de modification du PLUi. 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 Philantrope" étaient déjà protégées dans le PLUi en vigueur.
Chatelaillon-Plage	x				Intégrer aux servitudes d'utilité publique, l'arrêté préfectoral et du règlement de l'ASA du marais de Port punay ainsi que l'arrêté prefectoral 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.
Clavette	x				ornicuerres : ➢ 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		>Afin d'apporter un écran végétal en limite du bâti une haie sera rajoutée dans l'OAP. >Après vérification, le puits est bien protégé via l'identification au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme de l'ensemble bati auquel il apparait (cf. pièce du PLUi 5.1 Règlement écrit Annexes p 116).
Croix-Chapeau	pas de délibération						
Dompierre-sur-mer	x				1- des adaptations de zonage sont à intégrer sur le secteur d'entrée de ville, à proximité de la rue du Général de Gaulle : a. réduction de la zone 2AUE au profit de la zone 1AUXc, compensée par la réduction de la surface de la 1AUX en limite est (voir plan ci-dessous),  b. suppression de la zone 2AUXc située au sud directement le long de la rue du Général de Gaulle, qui n'accueillera pas de commerces à terme. La commune souhaite que le zonage 2AUXc soit remplacé par un zonage 2AUE permettant l'implantation d'équipements si besoin. 2- Le périmètre de l'OAP-DP-05 de l'entrée de ville est à ajuster à la modification de zonage demandée précédemment. 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 devront être implantées et traitées de manière discrète pour les vues depuis la rue du Général de Gaulle et les futurs quartiers alentours. Pour éviter les flux de poids-lourds et les modes actifs, et pour éviter les nuisances sonores pour les camions de livraison de carburants, l'aire de lavage et la station-service pourront être implantées au nord du périmètre de l'OAP. Ces aires techniques doivent être parfaitement intégrées dans l'aménagement paysager du parking en reprenant 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* ». 3- Compte tenu de la proposition, dans la modification du PLUi, de l'évolution de la règle des 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 linéaires maintenus, les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées 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. 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 Dompierroises et des Dompierrois : 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.		1.a. Le zonage est modifié conformément à la demande de la commune. 1.b. La commune a réalisé une étude concernant le développement d'un quartier mixte à l'entrée de Dompierre. Des besoins en équipements communaux pourraient émerger dans le cadre de la réalisation de ce futur quartier. Le changement de zonage 2AUXc vers 2AUE permet à la commune d'anticiper les éventuels besoins de nouveaux équipements pour ce futur quartier. Le zonage 2AUXc est changé comme demandé par la commune. 2. L'OAP-DP-05 entrée de ville est modifiée conformement 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. 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. 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.
Esnandes			x	Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi a été notifié aux maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération Le projet de modification du PLUi notifié par courrier en date du 2 novembre 2022 et reçu en Mairie d'Esnandes le 3 novembre 2022 appelle de la part de la commune d'Esnandes les remarques/ observations suivantes : demande de modification de la densité de logement sur l'OAP de « La Faisse ».			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 PLUI
Lagord			x		OAP du Fief Rose : Ainsi il convient de **tenir compte de l'avis de la commune du 12/08/2022** et d'apporter les modifications suivantes au projet : - Dans le paragraphe 3 qualité de l'insertion, nous demandons à ajouter un **paragraphe qualitatif** présent dans l'OAP Gontlières à savoir : « proposer un bâtiment bioclimatique, garantissant le confort et d'agrément des futurs usagers et rechercher une performance bas carbone ». - Dans le paragraphe 3 remplacer 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 cheminements 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 R+1** en miroir des constructions côté ville de La Rochelle. Une hauteur en R+2 sur la rue 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 réel, la commune souhaite apporter une **modification à la répartition sur le logement social** en indiquant : « 40% de logements sociaux dont le loyalité pourrait accueillir du logement étudiant »		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.
				2. Demande de correction sur l'OAP Gontlières La rédaction de l'OAP Gontlières n'appelle pas de remarque. Les demandes formulées par la commune dans son avis du 12/08/2022 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 ».			L'erreur a été corrigée.
				3. Demande de modification de l'OAP Camping concernant l'accès à l'opération La commune souhaite affirmer que la recherche de qualité nous paraît essentielle dans ce projet et que tout projet même de taille restreinte ou atypique permettra de développer une offre en camping nécessaire au territoire et de contribuer à la politique tourisme de l'agglomération. D'agissant de l'OAP Camping, celle-ci 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'avant-projet ont d'ailleurs permis d'identifier, en lien avec le Conseil Départemental et la CDA service mobilités, **un accès spécifique et direct depuis la RD104 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 fonctionnement viaire.			L'accès au camping a été redessiné dans l'OAP afin d'être compatible avec le projet de piste cyclable L'Houmeau-Lagord.
				4. Demande de modification du règlement pour permettre la réalisation de la piste cyclable Lagord-L'Houmeau Les études d'avant-projet sont en cours pour la réalisation de la liaison cyclable intercommunale Lagord L'Houmeau. Ce projet s'appuie sur le schéma directeur cyclable de la CDA et revêt un caractère essentiel pour développer les mobilités douces et sécuriser les trajets cyclables domicile/travail, scolaires et touristiques. Afin de poursuivre les aménagements négociés, dans le respect des enjeux environnementaux, mais aussi dans le respect d'une politique de mobilité engagée pour une priorité aux piétons et cyclistes, la commune demande la **rédaction d'une dérogation à la règle actuelle du PLUi 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. 151-23 du Code de l'urbanisme (article 1.7 des dispositions communes).** En effet, la rédaction actuelle du PLUi 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 percées, aménagements dans les haies pour y faire passer des équipements publics d'intérêt général comme une piste cyclable. Dans le cadre de la modification, il serait possible d'y apporter une **dérogation sous condition de compensation**, dans les mêmes conditions que le paragraphe ajouté dans la modification pour les OAP : « *création d'accès, 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 si des plantations sont réalisées en compensation pour densifier ou compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés et devront être réalisés avec des essences locales et en cohérence avec l'existant* ».			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 les respect des objectifs de développement de la mobilité douce.
				5. Demande de création d'un emplacement réservé pour la réalisation de la passerelle cyclable de la Desnerderie : vélorocade et aménagement du franchissement de la rocade Dans le cadre de la révision du schéma directeur cyclable de la CDA, une étude préalable de continuité cyclable permettant les liaisons VELOROCADE, ATLANTECH EST / La Rochelle, ATLANTECH EST / VIEILLEUX a été menée à l'automne 2020. Les préconisations de synthèse définissent alors la création d'un itinéraire au plus proche de la rocade répondant au mieux à l'esprit de la Vélorocade, un franchissement de la rocade par passerelle compte tenu du passage dédié au niveau du Pont Georges Fraud, l'orientation de l'itinéraire vers La Rochelle en fonction des études de plan de circulation en privilégiant la « ligne » la plus directe depuis la passerelle de la Desnerderie. L'avancement des études permet à ce stade **d'inscrire ce nouvel emplacement réservé**. Il vise à **rendre opérationnel la réalisation de la passerelle cyclable** et ces itinéraires cyclables indispensables pour le territoire de l'agglomération afin de relier les pôles d'emploi, les pôles commerciaux, de répondre aux besoins des déplacements domicile/travail et des déplacements de loisirs et touristiques. 			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 PLUi.
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 PLUi
La Jarne			x	sous réserve de : 1- 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 ». 2- 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. **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.**			Damande 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 intégre 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. 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 2019). 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 intégre cette unité foncière entierement sur la Jarne.
				 **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.**			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.
La Jarrie			x	- La Commune souhaite que soit réétudiée le passage en zone UL2 d'un secteur de Grolleau, actuellement en zone UI2, 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 mérite d'être vérifiée auprès de la Chambre d'Agriculture.			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 UL2 est donc validé.
La Rochelle	x				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.		Cette modification a été prise en compte en délimitant le zonage UV4 conformément aux emprises définies dans la déliberation de la commune.
					Sur le quartier Joffre-Rompsay, il est demandé de corriger l'écriture des dispositions de la règle de stationnement concernant la zone UU4. Il apparait 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'Ilot 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. 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		Il est proposé de modifier l'écriture reglementaire concernant le stationnement souterrain en l'interdisant dans l'ensemble du secteur de Joffre Rompsay. Cette evolution 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."* 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.
					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		Cette modification sera effectuée par la création d'une zone UE
					Sur le secteur de Rompsay, il convient de corriger une erreur de dessin et d'implantation de l'ER N° er_lr_15 qui ne doit impacter que la seule parcelle référencée CZ 189.		Cette erreur sera corrigée.
					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.		L'ajout de cet emplacement réservé sera effectué suivant la délimitation demandée
					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. - 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		Ces modifications seront effectuées dans l'OAP LR 01.
					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.		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.

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
					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'insèreraient 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 recommandation du Conservatoire Botanique National Sud Aquitaine (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 règlementation spécifique interdisant l'infiltration)."		L'article 1.11 du règlement écrit a été modifiifié 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 partage 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 perimètre 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 batiments agricoles dont un qui accueille de l'elevage. Considerant 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 perimètres de reciprocité. Aussi une modification de zonage serait susceptible de faciliter la densification dans cet ecart 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 PLUI
Perigny	x				• Remarques (3) ➢ Modification du zonage de UD3 vers UV2 des parcelles AA49 AA59 AA96. Il s'agit d'intégrer la zone UV2 nouvelle sur ce secteur dans une logique urbaine afin notamment de permettre sur la commune de Périgny un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.	• Observation (5) ➢ Diminution des seuils soumettant les opérateurs à la réalisation de logements sociaux. Les seuils (ci-dessous) actuels ne sont pas en adéquation avec la politique volontariste de la commune et entravent d'être réalisés. Les programmes de logements dont l'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 1er janvier 2022 est : - supérieur à 2 500 m² de surface de plancher ou - supérieur à 30 logements ou - supérieur à 2 500 m² de surface de plancher et supérieur à 1 000 m² de surface de plancher dédiée à l'habitation.	La modification du zonage a été réalisée ce qui permettera une meilleure densité du projet.
					➢ Création d'un emplacement réservé pour établir une liaison douce entre deux axes structurants de la commune sur les parcelles AN279 et AN280 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 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 communal 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.
					➢ 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 parti » 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 (phasage 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 "*
Puilboreau			x	**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 ; **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 du 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 Puilboreau et du Département). En revanche, le projet de Maison d'accueil spécialisé n'appelle pas de réserves particulières ;	**DE SUBSITUER** 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 ;		1/ Après concertation avec la Commune, il a été décidé de ne pas réduire la densité de l'OAP de la Belle-Etoile. 2/ Après présentation au bureau municipal de Puilboreau 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 prevue 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. 3/ Il s'agit d'une erreur matérielle. Le RLP de 2020 viendra donc se substituer à l'ancien (idem pour celui d'Aytré).
Saint-Christophe			x	**Emplacements sous la zone exclusive :** **En direction d'Aigrefeuille, une bande le long de la D112 sur le côté droit à partir de la Rue du Stade jusqu'à la limite de commune (le butte de Maingrot).** **Emplacements pour bâches incendie et guiers d'supports volontaires déchets :** • **La Giradière : les parcelles ZA35, ZA85 et ZA36 ensemblées ou la parcelle ZA98 ;** • **Cugné : la parcelle AH80 ;** • **La Couronne : la parcelle AH63 (à voir avec Saint-Médard) ;** • **Puyvineux : la parcelle XC54.** Emplacements pour bâches incendie : - Le Treuil au Roy : la parcelle YA96 ; - La Maison Neuve : les parcelles AH66 et AH67 ensemblées ou la parcelle YA8 ou la parcelle YA9 ; - Le Moulin du Frêne : la parcelle ZI82 ou la parcelle ZI20 ; - Tevson : le point de puisage ou la parcelle AI555 ; - Le Moulin du Marais : la parcelle AI206 ; - La Panonière : la parcelle Z9 ou la parcelle AL12.			La CDA a étudié les demandes d'emplacements réservés avec la commune de Saint-Christophe. 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 PLUi. 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 système de défense incendie (type bâches incendie) sur Puyvineux, Cugné et la Panonière. 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 PLUi. En fonction des échanges avec le SDIS, ils pourront être envisagés dans une prochaine évolution du document d'urbanisme. 3/ L'emplacement réservé pour une piste cyclable sur la RD112 est prolongé vers le Sud en direction d'Aigrefeuille.
Saint-Médard-d'Aunis			x	L'essentiel porte sur le nombre de parcelles à la construction, la commission se prononce pour une limitation à 16 parcelles au lieu de 20. 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. 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. Pour la partie nord, considérant le bâti existant, la piscine, il faudra aussi limiter le nombre de lots à 8. 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. Il est indiqué que le hameau n'est pas desservi en transport public hormis le			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). 2/ OAP des Moquettes : Le projet d'OAP modifié prévoit déjà le maintien du chemin rural puisqu'aucun accès dans le quartier n'est prévu sur cette voie. 3/ OAP du Clos Marchais : Ces éléments sont déjà intégrés dans l'OAP.
Saint-Rogatien	x						
Sainte-Soulle			x	- la partie du village de Fonpatour 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 Barbionnes 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.			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. 2/ La commune abandonne sa demande de changement de zonage sur l'école des Grandes Rivières. L'école reste en zone UE. 3/ ER pour piste cyclable : un emplacement réservé est ajouté pour une piste cyclable, tel que demandé par la commune.
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 PLUI
Thairé+A51:A62			x	• 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 OA715 comme proposé. Il conviendra de dimensionner l'ensemble de cet emplacement réservé sur toute sa longueur pour disposer d'une largeur suffisante pour réaliser cette piste tout en permettant de respecter l'éloignement réglementaire avec la voie Départementale D111. Les haies seront comprises 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 permettront pas de créer des percées pour y faire passer des cheminements doux notamment des pistes cyclables, la commune demande la rédaction d'une dérogation sous condition de compensation en ce sens. • En ce qui concerne l'emplacement réservé Th-er 05 Impasse des Charrons, 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/Est de la parcelle A917. (Cf schéma du service des eaux annexé)	3 . Nous demandons également deux évolutions du document : • Emplacement réservé Th-er 001 Nous souhaitons en préciser l'objet en mentionnant « aménagement de l'entrée de bourg avec création d'une placette, 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 F756) (plaine de jeux à l'angle des rue Trève de La Rochelle et Jasse Peraire, route départementale D113) Nous demandons la création d'un secteur de mixité fonctionnelle sur la parcelle F736 Nous demandons également le cas échéant pour cette parcelle une évolution du zonage UE pour permettre l'implantation du local (incorporation au zonage UL2 voisin).		- 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		▪ Un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLUi), 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'effet de consommation qui doit être poursuivi dans les enveloppes urbaines et en zones 1AU. ▪ Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL).			La notice explicative est completée de manière à preciser le rythme de consommation d'epaces NAF depuis 10 ans et plus particulièrement entre 2019 et 2021 afin de montrer l'ecart potentel par rapport à une consommation réduite de 50 % de la consommation d'epaces NAF demandée par le SRADDET. Pour memoire, le SRADDET est en cours de modification pour intégrer la loi Climat et resilience adoptée en 2021. Le SCOT est également en cours d'elaboration. La traduction des objectifs ZAN et de reduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF ne pourra etre faite dans le PLUi que lorsque ces deux documents de portée supérieure auront été approuvés et ce avant aout 2027. D'ici là, l'agglomeration 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.
avis MRAE							
					voir autre tableau (Annexe 2)		
avis PPA							
Département 17	x				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.		Ces remarques n'impliquent pas d'evolution des OAP ou du zonage
					Commune de CROIX-CHAPEAU – OAP-CC-01 – Le Pierrail - 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.		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.
					Commune de VERINES – OAP-VE-04 – « Fief Charron » - 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 Vermerie » 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 Vermerie était positionné face à la rue des Alouettes. Les services du Département devront être associés au projet, au moment des études,		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.
					- 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…).		Pour les OAP siuées 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."
CCI		x			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 perennité de centralités et mixites foctionnelles, page 4 OAP Fief Rose : impact potentiel sur les activités economiques en place, regrette l'absence d'echange et de concertation avec les entreprises concernées, page 5, OAP entrée de ville Dompierre : demande à ce que les conclusions de l'étude CCI soient prises en compte par l'OAP, page 6 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'elements d'analyse OAP bourg st christophe : nécessité d'avoir une étude de potentialité commerciale et d'analyse clientele avant d'engager une evolution sur ce secteur, page 8 professions medicales : absence de justifications et disposition paradoxale avec les objectifs du PADD en terme de protection des mixités foctionnelles notamment pour les poles majeurs de santé. page 10. nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle : aucun elements d'une etude indépendante ne vient justifier la creation de deux nouvelles centralités à lagord, rue Hennbique et long du bd A sautel. l'activité du supermarché d'a sautel ne peut etre qualifié de "proximité" en raison du CA et de sa situation de commerce de flux. classement incompatible avec les objectifs du PADD. pb de perimètre qui engloble le supermarché. page 12 centralité hennebique à supprimer, dans l'attente d'études plus approfondies. incoherence entre toutes les centralités existantes dans un meme secteur. page 13.	notion de "centralité peripherique "est un oxymore, demande de precisions sur la volonté de l'agglo en la matière, page 2 absence de mesure sur l'impact economique des activités du parcs des expositions, page 2 absence de site fleché pour son deplacement, page 2 absence de reflexion technique sur le devenir du site de l'hopital actuel, crainte de la friche, page 2 les possibilités d'aménagement sur le fonder appartenant à la CCI est toujours impossible ou largement restreint, pas d'evolution dans le PLUi depuis les remarques de la CCI effectuées lors de l'élaboration du PLUi, page 3	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. 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 latitudes 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. 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. 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. La justification de la création de ces nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle est développée dans la notice explicative.
					Risque de contradiction interne au document concernant le classement en UE des terrains excellia actuellement classée en UU3. lien avec etude des minimes en cours. page 21. absence de justification de ce changement de zonage au regard des besoins universitaires ou de deficit de foncier. le site Excellia doit etre identifié comme un gisement pour le logement. page 23. ce changement de zonage contrarie la prise en compte de la CCI de la reduction du besoin de surfaces affectées à l'enseignement supérieur sur le site et la mutation du foncier vers plus de multifonctionnalité ; sa volonté d'evoluer avec une logique de campus.		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 la travail d'amélioration et de rationalisation des zonages à l'échelle du quartier entrepris en 2019. L'etude 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. 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.
					une analyse du foncier disponible qui n'evoque que les fonciers CDA et pas ceux de la CCI, page 27, un diagnostic à compléter, page 28		L'inventaire des ZAE sera realisé à l'echelle 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.
					parcelle HA 86 zone chef de baie : contradiction entre les objectifs et justifications presentées 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 conctradiction avec les competence des proprietaires des parcelles concernées. la CCI propose la mise en oeuvre d'un emplacement reservé.		La CCI s'est trompée dans son analyse du changement de zonage, la parcelle n° HA 86 dont elle est proprietaire est partiellement classée en zone UP par la modification du PLUi, une grande partie reste inchangée dans son classement (UPM). La justification de cette évolution est developpée dans la notice explicative.
					erreur de zonage concernant une parcelle de 5ha située au sud de l'aeroport classée en zone agricole alors que cela ne correspond pas à l'usage actuel du site. Demande un changement de zonage dans le cadre dune procédure ulterieure d'evolution du PLUi, via revision.		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'Agglomeration de la Rochelle lors de l'elaboration du PLUi approuvé en 2019. Le site évoqué étant situé dans le faisceau du passage de la voie ferrée dans un secteur tres 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.
Syndicat mixte SCOT	x						
SNCF	x						
		x		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.	l'urbanisation immédiate, à urbaniser. Il nous semble nécessaire que l'urbanisation porte sur ces surfaces en priorité avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs des zones 2AU.		L'Agglomeration de La Rochelle agit prioritairement sur les secteurs classés 1AU, quand elle en a la compétence, car de nombreuses zones 1AU sont aménageables par des privés sans que la collectivité puisse avoir la main sur le calendrier des projets. le PLUi somme un total de 205 ha ouverts à l'urbanisation à l'issue de la presente modification. ces 205 ha se repartissent 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 presente procedure. cela signifie que les zones non actives presentes dans le PLUi depuis 2019 ne representent seulement 6% de la totalité des zones 1AU.
					L'établissement d'un bilan précis des surfaces réellement consommées dans les zones 1AU existantes, est nécessaire pour mesurer les enjeux au regard du potentiel constructible existant en zone 1AU (204 ha) et du potentiel constructible en densification (203ha).		Le bilan des surfaces 1AU et de leur mobilisation figure page 323 de la notice explicative a été mis à jour et complété dans la partie justification des choix.
					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.		La motivation a été étayée dans le chapitre consacré à la justification des choix.

	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 de la Chambre d'agriculture					- 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 developper à moyen terme est de maximiser l'optimisation des sez zones d'activités et notamment de ne plus vendre de terrain à batir 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 reduits.
					- 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 repond 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 reduire notablement ses emissions de carbone nécessite l'acquisition de fonciers et des emprises sur des espaces agricoles, même si ceux ci sont réduits au minimum, notamment en reutilisant le maximum de chemins blancs existants possible.
					Nous vous proposons d'intégrer dans le règlement traitant de l'agrivoltaisme une référence au cadre national permettant de s'appuyer sur référentiel règlementaire.		La définition de l'agrivoltaisme 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.
					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 180 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)* ». Ors, l'OAP correspondante n'est pas aussi restreinte 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 ». 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 ce dernier sera nécessairement morcelé de manière à respecter différentes contraintes : celle du faisceau du contournement fermé, celle de la zone humide et celle de la piste cyclable.		Compte tenu de l'avis de la MRAE, de la commune et de la Préfecture, l'OAP a été modifiée pour ajouter des protéctions 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.
					4. Justification du caractère limité de l'extension de l'urbanisation liée à l'Ecoquartier de Bongraine 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, 9 ha sur les 35 ha du projet se trouvent en espace proche du rivage au titre de la 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. 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'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.		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.
					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 a 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		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 : • 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. 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_AS502 tableau des travaux Voir Annexe_AS503 délibération du « SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE»
avis DDTM	x				"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. 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 Châtelaillon-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. "		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.
					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.		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.
					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.		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.
					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.		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 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. 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 qui depasse les effluents agricoles qu'elle rejette dans le reseau. Il est convenu, avec celle-ci, qu'elle réduise ses rejets à court terme dans l'année 2023 avec un gain de 300 equivalents habitants estimé, conformément à la convention en cours de révision.

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUi
					En ce qui concerne le système épuratoire de Saint-Christophe, sur la base de l'évolution actuelle de la charge Brute de Pollution Organique (CBPO) (6 kg par an), la station d'épuration sera en limite de capacité de traitement en année 2028 et en 2032 ce sera le cas de la commune de Saint-Médard d'Aunis. Il est prévu la création d'une 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 extrèmement attractif et tendu a été demontré 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 eté 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 syntèse a été produite dans le resumé 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 comprehension 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.	Le PLH etabli en 2016 s'est basé sur l'analyse du point mort pour definir le besoin en logements, l'objectif de production de logements s'est basé sur cette manière de definir le besoin. 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. 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 : – 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). 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. 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 dela loi SRU (10 communes déficitaires dont deux carencées). Les travaux en cours d'elaboration d'un nouveau SCOT et d'un nouveau PLH pour l'agglomeration permettront d'expertiser à nouveau le nombre de logement à produire d'ici 2025. ces elements de contaxte ont été ajoutés à la notice explicative.

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
5	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.	Ce travail d'analyse a été produit et explicité par le rapport de presentation du PLUI approuvé en decembre 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 presente modification dans le chapitre F. "Qeelle justification des demandes d'ouvertre des zones 2AU". avec un sous chapitre étoffé par des cartes et tableau d'analyse.
6	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.	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 vancance 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. 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.
7	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.	Les principales orientations de la collectivité et les caracteristiques du reseau de TC sont explicitées dans le POA du PLUI valant PDU approuvé en decembre 2019. le POA pourrait etre complété ulterieurement par la feuille de route de la CDA en matière de mobilité presentée aux élus en 2022.
8	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.	*Les inventaires ont été menés suivant la "méthodologie IIBSN" 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).* la methodologie a été complétée dans l'evaluation environnementale.

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
9	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. 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).	 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 : • 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. 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.
		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.
10	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.	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 equivalents habitants gagnés.
11	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.	La capacité d'accueil maximale sera etudiée 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.

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 presentation du PLUI approuvé en decembre 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 presente modification dans le chapitre F. "Qeelle justification des demandes d'ouvertre 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'evolution des besoins et l'activation des gisements en zone 1AU et dans les OAP en general. 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 solution 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 etude 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 680m² (Sdo) soit un ratio m²/lit de 73,61m2.
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 regle souhaitée par les élus de 2e couronne en zone 4 ne peut être modifiée, le stationnement sur la parcelle etant un enjeu important de la securisation 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 realité 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 realiser le projet et la mise à niveau du pôle voile de Angoulins comme centre d'entrainement 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.	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. *Ils précisent les sites concernés par l'évitement, la compensation in situ, la compensation ex-situ et l'ensemble des mesures environnementales.* Début mars 2023, une grande partie de ces mesures, portant sur plus de 20ha, ont été mises en oeuvre, notamment s'agissant : 1. du papillon Azuré du Serpolet : - 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 : - création et restauration d'habitats favorables à l'Odontite de jaubert in situ et ex situ. 3. des reptiles et de l'avifaune : - restauration d'habitats favorables aux cortèges avifaunistiques et à l'herpétofaune visés - aménagement d'hibernaculum in-situ et ex-situ 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.
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 strategie ZAN pour le territoire et ce avant aout 2027 (soit 6 ans apres l'adoption de la loi climat et resilience).
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 reglement 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 strategie 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'idenfier 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 parait la plus pertinente.

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
22	**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.	les etudes de definition d'un pole de course au large etant 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 oeuvre une OAP ce secteur alors que cetait son objectif au moment de la prescription de la presente modification n°1 .
23	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.	L'OAP a été modifiée afin de faire apparaître les pieds d'orchidée qui devront être protégées ainsi que leur habitat. La voirie au nord a été supprimée au profil 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.
24	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.	**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.
25	La MRAe recommande de poursuivre l'évitement des zones humides sur la base d'investigations complémentaires visant à mieux caractériser la nature des sols.	les zones humides sont evitées sur la base d'inventaires menés dans le cadre de la presente modification, il n'est pas pas enviseageable à ce stade des etudes de compléter les investigations.
26	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.	Il n'est pas toujours aisé de traduire dans un reglement 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.
27	La MRAe recommande de réinterroger la constructibilité de la partie nord-est du secteur Usseau-la-Mare en raison de son caractère inondable.	L'OAP n'est pas modifiée sur ce secteur. Elle prévoit une constructibilité très limitée.

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 securité des pietons 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'evaluation 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'evaluation 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 evolution ulterieure du PLUI, notamment dans le cadre d'une revision qui permettrait de reinterroger 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 realisées sur les 10 dernières années de reference et les comparer aux consommations reelles et verifier 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 strategie de renaturation que la CDA va definir pour mettre en œuvre sur le territoire, une remise à plat des regimes 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 deja dans une trajectoire vertueuse avec la generalisation de la GIEP dans tous les zonages mise en place dans la presente modification de droit commun avec des obligations de pleine terre pour tout type de projet. le PLUI continuera de s'ameliorer dans ces evolutions futures, notamment à travers la mise en place d'une strategie de renaturation qui pourra notamment s'appuyer sur l'analyse des ilots de chaleur existants. les emplacements reservés qui figurent dans la modification sont nécessaires à la mise en oeuvre 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.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
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 arreté 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 immboliere 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 contructible.	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 reprenser 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 t'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 dégats. 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/pdfjs/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/pdfjs/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 pla 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 souhaites 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 à vol d'oiseau) Je penses 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 a 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 Corneille 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 (intégré 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 précisemment à cette demande dans le sens où elle assouplit largement la possibilité d'installer des panneaux photovoltaiques en toitures, puisque les dispositions le reglementant 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 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 donnée 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 maraîcher 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 dos
RD 011	27/02/203	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'Escale, 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 apparait 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 reporte-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 concernées, 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-rivi%C3%A8res-de-sainte-soulle-sauvons-nos-%C3%A9coles 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 Bellecroix 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 Barbionnes). 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 désimperméabilisation 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 modificat
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 Bellecroix et je viens d'apprendre que l'ecole va fermer ....quel 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 dompierre sur cette ecole où il y a déjà trop d'élèves: les habitants de bellecroix 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 Dompierre 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 salutattions.	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	modification du dos
RD 020	6/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Alerte 1 (DS) Il a été fait un message d'alerte le 27 février 2023 vers 7 enquêtes publiques en cours via le site « registredemat ». 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. 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 avais moins de ce qu'il y a de doigt dans une main... à l'année ! 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. Résultat : 50 courriels non sollicités malveillants reçus en moins d'une semaine !!!! 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. Plus loin il est précisé l'utilisation de Google Inc. et son fameux Google Analytics. 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 ! Ce procédé participe d'un abus de toute évidence. 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. 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 de même traitement que le public tout autant), mais avec mon ordinateur de troisième mains 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. 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. 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 ». 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. Le président de l'association	spam	sans objet	pas de modificat
RD 021	6/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	"Question concernant la commune de Puilboreau PLUi - Projet de modification n°1 – p.87 à 89 OAP - PB - 07 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. 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 ???? 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 ?	OAP Treuil Moulinier ESAT	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. 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. C'est la raison pour laquelle il a été proposé de supprimer l'OAP ouest beaulieu destinée à encadrer l'extension de la zone commerciale, pour pouvoir evntuellement installer le projet de pole logistique en lieu et place, si cette alternative convenait au maitre d'ouvrage : l'hôpital de La Rochelle. 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.	modification du dos suppression de l'OA Beaulieu ouest.
RD 022	6/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	objet: Opposition ferme du passage de la parcelle AD93 en zone UV1. 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 »? 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 ? 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. 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. 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. Cependant, cela ne doit pas se faire au détriment de l'éducation de nos enfants et de l'environnement. Riverain et parent d'élève.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 023	6/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Comment maintenir la qualité de l'air et laisser le maire d'aytré créer des bouchons monstrueux en bloquant les minimes et embrouillant ses avenues... Il est urgent que la cda apporte son soutient à l'association faisant le recours devant le tribunal administratif pour demander la réouverture de la route de la plage à double sens.	Hors objet de la modification	ce dossier ne peut etre 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	Depuis le 1er juin 2022, date de la mise en sens unique de la route entre les minimes 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.	Hors objet de la modification	ce dossier ne peut etre 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	modification du do
RD025	7/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet: Non à la constructibilité de la parcelle de l'école des Grandes Rivières à Sainte-Soulle Madame la Présidente de la commission d'enquête, Je vous serais reconnaissant de bien vouloir examiner cette demande de changement de zonage avec la plus grande attention. 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 ? 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. 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. Vous priant d'agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression des mes sincères salutations.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modificatior
RD026	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 modificatior
RD027	07/03//2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Je souhaiterai 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 nécessaire pour répondre aux usages d'un parc.	ajout d'un EVP
RD028	7/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	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. 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. 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.	divers	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'emp rise de l'arboretum. Cette protection permet de maintenir l'aspect de parc arboré, tout en permettant des aménagements légers parfois nécessaire pour répondre aux usages d'un parc. L'OAP est modifiée pour remplacer le terme "équipement public" par parking dans l'OAP du Parc.	ajout d'un EVP + modification de l'O 02
RD029	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 5 m 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 modificatior
RD030	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
RD031	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 modificatior
RD032	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'elevage de chiens n'était pas de nature à contraindre une evolution de zonage dans le secteur.	modification du zor en UL2
RD033	8/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	bonjour, Ma question concerne les câbles à hautes tensions . J aimerai connaitre la date exacte de la fin des travaux et enfouissement définitif des câbles . ci joint les secteurs des rues concernées Pour la rue Roussillon pour la rue Provence pour la rue de Villeneuve suppression du pilonne au bout de la rue . me confirmer par mail : les améliorations possible sur les états de santé.	Hors objet de la modification	Ce sujet ne pouvant etre géré par le PLUI, il est hors sujet de la modification.	pas de modificatior
RD034	8/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Il est prevue sur l'avenue roger salengro des aménagement fonciers. 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. Cordialement	Hors objet de la modification	Question qui n'appelle pas de modification du PLUI	pas de modificatior
RD035	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 reduire notablement le capacités des secteurs anciens des bourgs à se densifier. Cette proposition ne peut être retenue.	pas de modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
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'issu 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 compulser 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://capresaunis.wordpress.com/urbanisme-plui/	gouvernance	L'agglomeration a proposé une concertation adaptée et des moyens suffisants pour faciliter la comprehension 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 coupée 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 Jarrie 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 dos
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 batir 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 a 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 Jarrie 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 arboretum 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 dos
		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 défend eresse 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	modification du dos
RD 043	12/3/2023	registre 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'État, 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".	pas de modificat
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 Jarrie. 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 PUYVINEUX. 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-	Observation par rapport à l'OAP économie D06 concernant l'extension de la zone d'activité de la Corne Neuve impactant fortement notre activité de maison d'hôtes (Logis Saint Léonard). S'inquiète de la proximité de son habitation avec l'OAP Corne Neuve. Constate qu'il y a un cordon végétal prévu mais souhaite : -la mise en œuvre de protéction avant la réalisation des implantations de bâtiments dans le périmètre de l'OAP? -Suggére la réalsation d'une butte plantée. - regrette la proximité de la zone de loisirs prévue. 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 propositions pour la réduire au maximum	OAP économie	- 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	modification du do
RD 046	13/3/2023	dématérialisé	MER	l'extension sur notre activité et nos propositions pour le réduire au maximum. Merci de prendre en compte nos propositions car cette extension de la zone d'activité pourrait avoir des conséquences fatales sur notre affaire. Propositions formulées : 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... 2/ Zone de maraichage bio (zone d'aménités) séparée par une haie d'arbustes. 3/ Butte avec plantes/arbustes permettant de réduire l'impact sonore et de cacher les travaux durant la pousse des arbres. 4/ Hauteur réduite des bâtiments les plus proches (4m?) 5/ Aménagement à réaliser le plus en amont possible des premiers travaux (dès l'acquisition des terrains)	OAP économie	une fois que le projet de conception sera plus avancé. Cela permettra d'assurer la pérennité de cette frange plantée. - 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. - 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 maitrise 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. - 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. - 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.	Corne Neuve
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	Il faut rappeller 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 accessibilités 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. 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. Chaque projet fait l'objet de temps de concertation entre les promoteurs et l'equipe de maitrise d'oeuvre du "plan guide" pilotée par la CDA, la ville et les riverains. Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) 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.	pas de modificatior
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 changer 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 modificatior
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 pourrons 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	Le foncier artisanal est précieux sur l'Agglomération, notamment en lien avec l'objectif à moyen terme de mettr en oeuvre 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. 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.	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 sousdimensionnés. 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 maitrisée 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 prematuré de modifier l'OAP existante en l'absence de nouvelles études menées avec l'équipe municipale.	pas de modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 051	14/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	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. 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. 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. 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, 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.	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'Agglomeration manque de foncier économique et le nouveau schema des parcs d'activité en cours d'elaboration permettra de juger de l'opportunité d'une evolution de destination du site.	pas de modification
RD 052	14/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, la modification vient ajouter un nouveau dispositif relatif aux manières de produire de l'Energie : la fiche 7 de l'OAP thématique "construire aujourd'hui" indique que "les procédés de production d'énergies renouvelables des bâtiments seront implantées 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. Je recommande donc que cette disposition soit également appliquée aux autres destinations, équipements, logements, hôtels, etc.	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 "Constr aujourd'hui".
RD 053	14/3/2023	registre dématérialisé	MARSILLY	Objet : Information dans le cadre de l'enquête publique, en vue d'une installation agricole Madame la Présidente de la Commission d'enquête, 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. 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. 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. 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. En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à mon dossier. Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.	constructibilité en zone agricole	Cette demande ne concerne pas la modification du PLUI, mais concerne une potentielle demande de permis de construire. 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.	pas de modification
RD 054	15/3/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	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. 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. 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. 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. 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. 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. Je joins l'extrait de la modification du plan cadastral du 25 janvier 2021 et le plan de bornage réalisé par le géomètre. 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.	règlement	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 a être densifiée. Le coefficient d'emprise au sol (CES) échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles. 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). Pas de souhait de densifier davantage ce secteur. Le CES offre des possibilités de construction en R+1.	pas de modification
RD 055	15/3/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	85 bis rue du Chay - ZD0231 Pourquoi N-Nr a été appliqué a 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) cela me semble incohérent et rend la faisabilité de la construction d'une piscine impossible.	changement de zonage	La commune d'Angoulins est une commune sur laquelle s'applique la loi Littoral, nonosbtant l'usage des parcelles et leurs proprietaires, le zonage a été motivé par la déclinaison de cette loi sur l'ensemble du littoral de l'agglomeration. 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. 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 ». Cette remarque n'appelle pas de modification du PLUI.	pas de modification
RD 056	15/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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. les conséquences sont: -surcouts des travaux -impact sur les constructions existantes -gêne considérable sur la voirie et la circulation -rejet très important d'eau dans le circuit pluvial 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'inéducable montée du niveau des eaux	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	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 solinois ou dompierrois. On marche sur la tête. Personne n'est dupe	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	MONTROY	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 surprise 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 raisonnable. Je vous renouvelle mon souhait de modification en zone UV1 de ces deux parcelles afin de pouvoir utiliser celles-ci de façon optimales 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. Certaine 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 modificatior
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 modificatior
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 logement 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 entraine 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 secheresse mais également des périodes d'abats d'eau importants, rien ne permet de dire que ce secteur sera moins inondable à l'avenir. Un Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) concernant le risque inondation par ruissellement des eaux ou remontée de nappe est à l'étude, il permettra de mieux definir 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 modificatior
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 contructible.	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 modificatior
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 etudié plus finement à l'occasion d'une evolution 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 modificatior
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 declasser cette zone, d'autant que la commune a produit recemment un nombre de logements suffisant pour être en phase avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).	pas de modificatior
RD 065	22/2/2023	registre papier d'Esnandes	ESNANDES	Suggestion : aggrandir 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 modificatior
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 modificatior
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 dérrière 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 modificatior
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 précednes maisons, il devait être mis en place un chemin pietonnier et cycable. Pourquoi a t-elle été reportée plus loin ? Et que des maisons en R+1 vont jouxter nos terrains et donc la haie... De ce fait, plus de soleil dans nos jardins, plus d'intimité et des sources de conflit s de voisinnage . Alors que le chemin permt un lien de convivialité. Merci de prendre en compte la la solution n°2 et les documents notariés.	OAP habitat	Cf. réponse apportée à l'observation n° 67.	pas de modificatior
RD 069	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	Personne venu 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 commissiares 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 modificatior
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 que semble permettre le PLUi, Qu'en est-il des travaux d'isolation que j'ai déjà réalisés et notamment le revêtement exterieur coûteux de ma maison ?	boulevard Sautel	Le devenir de la parcelle d'angle, propriété de la Ville de La Rochelle, n'est pas encore arreté. 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 modificatior
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 Géraniums, 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 modificatior
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 schema directeur d'assainissement est complet. La ZPPAUP est une servitude qui s'impose au PLUi.	pas de modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
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 créeer une bande A dès 3 logemetns dessous sans obligation de longueure de la voie. Quelle hierarchie 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'îlot 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.	pas de modification
RD 074	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Pas de plan d'ensemble permettant de voir globalment les secteurs à l'échelle de la Ville et/ou de l'agglomération Quelle hierarchie entre les documents car des contradictions; Hauteur de 14 mètres autrisée dans la limite A du secteur UM1 non cohérente avec la limite R+2 du fait de la restrction 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 hierarchie entre documents est definie 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 pooour des personnes qui ne sont pas des pratiquants, techniciens du PLUi. pourtant, les projets de règlement vont impacter la vie des citoyens. La consultation informatique est un exercicie 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'acceptibilité à venir par les habitants de la CDA. 3- remarquee concernant l'OAP Relative à l'extension de l'hopital 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 héctares sont concernés par le "fameux" projet de déplacement de l'hopital Saint-Louis avec la création semble-til d'un pôle cuisine ... Si l'ESAT existe depuis une quarantaine d'annés : il est cultivé depuis en maraîchage bio pour des handicpés 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 Territorial) 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 regles de hauteur dans la rochelle, qui restent les memes. Quelques modifications de zonage concernent des secteurs de tres 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 reponse à l'observation n° 21. en ce qui concerne le PAT celui ci n'est pas achevé ni validé, il serait donc prematuré de s'appuyer sur ce document pour definir 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 trnasformation de ces terrains (initialement dans le PLU en zone N) en Uxc, des éléments nouveaux sont intervenus qui mériteront prise en considération et modification de cette OAP (d'économie en paysage) à savoir : - de nouvelles conniassances en matière de biodiversité ayant permis d'y découvrier des espèces protégées (azuré du serpolet, odonthite 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 CC I 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 ou 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 definir 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 a 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 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 quereux.	Classement patrimonial	Les querreux 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 constructons 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 querreux : 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 dos
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 reglement

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 evolution de la regle dans ce type de cas.	modification du reglement
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 evolution de la regle dans ce type de cas. Le règlement de la zone UU4 est modifié en interdisant le stationnement souterrain.	modification du reglement
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 assainissment	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 modificatior
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 modificatior
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 modificatior
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 Angloulins ? 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'elevation du niveau de la mer à angoulins n'est pas connu ni etudié à moyen, long, tres long terme. Aujourd'hui le PLUi prend en compte les modelisations de surélévation liées aux tempetes de type xynthia + 30 et + 60 cm qu'ont elaboré 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 modificatior
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 Angloulins ? 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 modificatior
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 modificatior
RD 089	17/3/2023	boîte mail	MARSILLY	Conteste le classement en quéreux de la parcelle AB149 à Marsilly qui l'empêche de construire son extension.	Hors objet de la modification	Il s'agit bien d'un querreux car il en a les caractéristiques : un espace privé organisé autour de deux anciens puits et partagés entre plusieurs résidents. Ce querreux 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 modificatior
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+ !!! Aucunes 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'îlot TRACKMOTORS en cours d'élaboration ! !	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modificatior
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 lotisement 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 modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
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 précedente 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'îlot 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 (lie 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 reponse 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 Chatelaillon Bonjour, Après avoir amené mes ados à la piscine/parc aquatique de Chatelaillon, 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 petitionnaire pourra également demander la creation d'un STECAL, qui devra faire l'objet d'une validation de la CDPENAF dans le cadre d'une revision 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 realisé sur l'ensemble du territoire du PLUI sauf dans les secteurs appartenant à des ASA ou situées dans des perimètres de reserve 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 releve d'une revision 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 dos
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 regle de stationnement n'est pas adaptée pour ce type de programme, une evolution a donc été proposée.	modification du reglement
RD 103	20/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Hôpital de La Rochelle mériterait à lui seul une OAP. Faute d'en avoir produit une, le projet de mordication de l'OAP doit être invalidé soit décalé pour procurer une information citoyenne adéquate.	hopital	les études relatives à la relocalisation de l'hopital 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 plait. Cdt	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32	modification du zor 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 Dompierre-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 dompierroise 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, apparait 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 que postérieurement 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 decembre 2019 apres avoir recu un avis favorable des services de l'etat, aucun des elements soulevés ici n'ont été remis en cause par des contentieux. La présente modification ne fait que mettre en oeuvre les orientations du territoire definies par le PADD, PADD qui n'a pas évolué depuis 2019. en ce qui concerne la hierarchie des normes, la compatibilité avec les documents de portée superieure a été demontrée dans le rapport de presentation 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'agglomeration, celui ci est en cours d'elaboration. 2/Le contournement ferré nord evoqué, a bel et bien été traduit dans le PADD , le faisceau indicatif fourni par l'Etat dans son porter à connaissance y est reporté. ainsi l'ensemble du faisceau a été traduit par des zonages adaptés, notamment des zonages A, qui empechent toute construction. on rappelle que cette interrogation ets hors sujet par rapport au contenu de la presente modification. 3/ En ce qui concerne l'hopital, comme cela est indiqué par l'association, les elements relatifs au SPR dependent de ce documents qui n'est pas le PLUI. Cette remarque est Hors sujet. le PLUI est deja compatible avec le PCET qui a mis en oeuvre les regles nécessaires pour reussir les objectifs definis soit par le PCET soit par LRTZC. le PCAET est en cours d'elaboration. 4/La presente modification n'a pas pour but de modifier l'OAP Espace gare, les etudes sont toujours en cours, il n'est pas pertinent à ce stade de modifier cette OAP. 5/Le projet de deplacement du supermarché est encadré par la combinaison de l'existence d'un perimètre de mixité fonctionnelle de centralité de peripherie et de la regle qui s'applique en zone 1AUX. Ces dispositions ont été justifiées dans le rapport de presentation et notamment au regard du PADD du PLUI approuvé en 2019. Aujourd'hui, via la presente modification, le developpement de ce projet est encadré par une OAP rendue nécessaire par le declassement 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 deplacer le supermarché, voir la reponse suivante ligne 102.	pas de modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 107	21/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Observations de l'association CAPRES-AUNIS concernant deux OAP de Dompierre-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 apparait 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. CAPRES-AUNIS confirme sa position critique constante sur ces deux OAP de Dompierre sur Mer qui sont liées, principalement parce qu'elles ne sont pas cohérentes avec les impératifs du PADD.	divers	1/ OAP-DP-05 - Entrée de Ville : 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 actuels, et que le site actuel n'est pas calibré pour permettre ce développement. Cette etude s'est basée sur une concertation locale menée par la CCI aupres des habitants et des commercants, via des enquetes de terrain et un questionnaire, la majorité des avis exprimés montre l'accueil favorable à ce projet de deplacement 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. 2/ OAP-DP-04 - Galland-Hirondelle : C'est précidément 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 evolution ulterieure du PLUI.	modification de l' Entrée de ville
RD 108	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Bonjour, Veuillez trouver en pièce jointe 2 OBSERVATIONS de l'association CAPRES-AUNIS concernant Puilboreau 1/ BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES OAP-PB-07 Le terrain de Beauregard, 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 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 ?	OAP économie	1/ Cf réponse apportée l'observation n° 21 2/ Cf réponse apportée à l'observation n° 76	
RD 109	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	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.	logements sociaux	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.	modification du règlement écrit + d plan de mixité fonctionnelle et soc
RD 110	21/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-ROGATIEN	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.	OAP habitat	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 mermettrait 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 préconnisations de l'OAP.	pas de modificatior
RD 111	21/3/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	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.	emplacement réservé Bourgneuf	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). 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. 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 à été modifiée. Elle devient : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg". La notion de liaisons douces à donc été supprimée. A noter également que les emplacement 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.	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése
RD 112	21/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	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... électorialiste ?	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modificatior

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 modificatio
				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. 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 sut 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 inferieur 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 : 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. 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 ? 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 usée 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 garanti 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 connait des pics pouvant atteindre au minimum 306 000 personnes en juillet et août (source : diagnostic du PLUI 2019). 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 ? 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 pourrait 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. 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 connaître, pour les protéger et pour les prendre en considération			

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 114	21/3/2023	registre dématérialisé	CDA	- 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. - 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'adjoindre un plan « arbre hors forêt » pour réinscrire dans l'espace public et dans l'espace agricole ces éléments paysagers et supports de biodiversité). - 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 importante). 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 règlementation 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. - Le maintien des éléments paysagers contribue à la mise en oeuvre 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) 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 ? Iront-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. 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, ce sont 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 le 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. 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. Attenante, 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'historique 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'État 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'État 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 apparait 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. Nous demandons l'abandon de cet OAP. 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 : 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. OAP PUILBOREAU - BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES OAP-PB-07	divers	* 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'empeche pas que la consommation allouée au territoire entre 2021 et 2031 devra été 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 capcacité d'accueil du territoire qui est diposnible dans le rapport de presentation du PLUi approuvé en 2019. La presente evolution s'appuyant sur ce document, il n'etait 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 hopital, 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'etait pas possible dans le cadre du calendrier prevu, 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 ciblées sont prevus 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'elévation 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 defini le PLH en 2025. Evolution qui devrait être approuvée conformement aux intentions de la loi climat et resilience en 2027. * les mesures d'evitement et de compensation sont toutes inventoriées dans l'evaluation 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 exhaudtif en dehors des enveloppes urbaines, ce travail de recensement sera complété dans un avenir prochain.	Suppression de l'OA 03 et modification l'OAP-SX-03.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
				Cette OAP nouvelle de 3,4 ha « vise à ouvrir à l'urbanisation des terres à usage maraîchage 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 de 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. 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. 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 connait 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. 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.			
RD 115	21/3/2023	registre dématérialisé	YVES	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 ; - (...) ». En l'espèce, la classification en zone N est parfaitement justifier par la caractéristique des lieux. Or, celle-ci s'est faite sans prendre en compte l'activité économique du lieu existante du 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 précisé 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.	Hors objet de la modification	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) insitutués 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.	pas de modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 116	22/03/203	registre dématérialisé	ESNANDES	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 boites 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.	OAP habitat	Cf. réponse apportée à l'observation n° 66.	OAP modifiée
RD 117	22/03/203	courrier	BOURGNEUF	s'oposse à la création d'emplacements réservés pour laison douce 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'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rés
RD 118	22/03/203	registre dématérialisé	L'HOUMEAU	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 automobilliste 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 !	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 SDCyclable qui lui-même n'est pas immuable.	pas de modificatior
RD 119	22/03/203	registre dématérialisé	VERINES	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 et 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)	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 acessible par l'Ouest, au niveau de la rue Villa Laurius. Une placette aménagée permettra le retournement des vèhicules 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 modificatior
RD 120	22/03/203	registre dématérialisé	PUILBOREAU	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 sousdimensionnés. 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 maitrisée et variée basée sur 98 logements. 5/ Prévoir un phasage du Nord vers le Sud et inversement grâce à des accès multiples.	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	22/03/203	registre dématérialisé	PERIGNY	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.	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 de 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 modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 122	22/03/203	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 genereuses, mais aussi d'autres types de construction necessitant des hauteurs de poutres superieures, comme la construction bois par exemple. il n'est pas envisagé de reduire ces hauteurs.	pas de modificatior
RD 123	22/03/203	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	22/03/203	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	22/03/203	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 assainissment	Cf. réponse apportée à l'observation n° 83.	pas de modificatior
RD 126	22/03/203	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 fraicheur 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 objetifs 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 et4 80 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'O du zonage
RD 127	22/03/203	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 étanchéités 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 sequencer les batiments est portée par la collectivité afin d'eviter des batiments monolitiques, trop longs, hors d'echelle avec le contexte. Ll'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 modificatior
RD 128	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Association Beauregard-Sautel-Demain dépose le 23 mars 2023 auprès de la Commission d'enquête publique 160 pétitions des habitants du quartier de Beauregard, 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 Beauregard-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 gui 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+l 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 Moz~y. • 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+l) • 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 esthéti 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 gui 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+l 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 Moz~y. • 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+l) • 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 modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 129	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Association Village Beauregard Sainte Anne dépose le 23 mars 2023 auprès de la Commission d'enquête publique 56 pétitions des habitants du quartier de Beauregard, côté Boulevard Sautel, pour faire part de leur fort mécontentement sur le dassement du PLUi en UU1 du n°1 au n°21 et demande son reclassement en UV1 Notre Association rassemble les habitants du village des Castors ainsi que ceux des roes qui lui sont adj;oentes. Nous sommes pleinement conscients et partageons l'impérieuse nécessité de rêhabiliter 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 no mbreuses années ou, pour oertains plus récemment Installés, qui pourraient regretter Je choix de vie qu'ils ont fait en s'installant dans le q ua.rtier. Nous sommes d'accord ooyr ; • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la vifle une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le patrimoine pittoresque existant, jardins famil iaux. quartier identitaire des CASTORS et de garder une cohérence esthétique entre les bâtiments futurs et existants. Notre requête est de : • limiter les hauteurs des bâtiments à R+l du côté du Boulevard Sautel maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes ~..xi stantes. •Tenir compte du dénivelé des sols entre le bou•evard et les maisons . l imiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ou\ft'rture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement. Limiter l'impact de la projection d'ombre.s dommageables sur l t:s maisons existantes . limiter ta densifiec<:1tion du bâti dans cette zone . Favoriser des ilots de verdure et de froîcheur et l:l ptantation d'arbres (et non la destruction	boulevard Sautel	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 coeur d' une polarité commerciale, serait en contradiction des principes urbains souhaités par la Ville et la CDA. Le règlement du PLUi a vocation à établir les règles de constructibilités maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant. Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) 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.	pas de modificatior
RD 130	22/03/203	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 modificatior
RD 131	22/03/203	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je m'oppose au reclassement de la parcelle AD93, 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 modificatior
RD 132	22/03/203	registre dématérialisé	CDA	Je constate des discriminations renforcées en matière de qualité de vie pour un grand nombre d'habitants touchés par la surdensification : - 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. Et pourtant dans le résumé non technique du document du PLUi on peut lire : « 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...). » « Maîtriser l'évolution des flux de circulation routière aux abords des «zones de calme». Prendre en compte la problématique « "bruit" » le plus en amont possible de l'aménagement des futures zones de projets urbains. » au vu du document et concernant les quartiers surdensifiés de La Rochelle, on ne peut que constater que ces phrases restent des voeux pieux sans aucune suite concrète !	densification	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...). 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. un plan guide du Bd SAutel est en cours d'élaboration par l'agglomeration, il vise à reguler les hauteurs et l'implantation de nouveaux batiments le long de cet axe et dans l'epaisseur des tissus batis qui l'environnent. il sera à terme traduit dans le PLUi.	pas de modificatior
RD 133	22/03/203	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 battrons 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 modificatior
RD 134	22/03/203	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 écrin 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 modificatior
RD 135	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	22/03 à 21 heures 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. 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. La concertation de la population est donc DÉFAILLANTE mais ni les élus, ni les services ne voudront le 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 ? Bref, pour ma part, je considère la procédure viciée dès l'origine et la méthode déloyale.	gouvernance	Pas de reponses particulières à apporter. Les mesures de publicité et d'information ont été faites dans les règles.	
RD 136	22/03/203	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 signés 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 modificatior
RD 137	22/03/203	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, voire 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 hôpital 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 evolution du PLUi.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 138	22/03/203	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 conprendre tous ses documents jai du mal avec internet et personne pour maider a la mairie de puilboreau mon secteur est a cheval sur trois plans jai pas u les voir ma maison est contruite sur un terrain classé agricole 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 desimperme abilisation 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 a 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 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 modificatior
RD 140	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	ZONES URBAINES – Modèles d'implantions 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'implantions 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 modificatior
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 pla secteurs à plan mas N° 5.2.4, avec une augmentation des hauteurs maximale concernant les sect à plan masse N°4, N 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 génèrera 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 sècheresse, ceux ci sont vides, et générer 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 modificatior
RD 144	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Observations faîtes 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 UU5+ Nous vous rappelons les différences entre les immeubles UU5+ et UM1 Immeuble en UU5+ : 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 UU5+, 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 (CPAUPE) 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 modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 145	23/3/2023		VERINES	Concerne la parcelle 1070 située à Fontpatour, commune de Vérines 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'usufruitier résidant sur place depuis près de quarante années Nous contestons ce déclassement pour les raisons suivantes: - 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. 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. - 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 Quéreux 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. 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. 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).	Hors objet de la modification	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. 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 rejeté par le Tribunal Administratif de Poitiers par décision du 30 septembre 2021. Une demande d'abrogation des dispositions du PLUi sur cette parcelle, est en cours d'instruction devant le Tribunal Administratif de Poitiers.	pas de modificat
RD 146	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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.	secteur gare	Une modification de l'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.	pas de modification
				observations et propositions du Comité de Quartier de La Genette sur la modification n°1 du PLUi de l'agglomération de La Rochelle. 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. Observation numéro 1 : 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 documentsprésentés lors de la concertation préalable d'avril-mai 2022 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			

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	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 règlementairement 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 ezzanine 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 ezzanine 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 ouveaux 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-ildes 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 encontradiction 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 lerèglement, 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 laisséeslibres ». 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'opérationd'ensemble...la voie de desserte privée à créer peut générer une Bande A sousréserve... »Cependant, les schémas qui suivent conservent la condition de « Voie publiqueexistante, 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'exceptionde 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 BandeA... ». 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 dés 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 (2conditions 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.	divers	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. 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 reduire la norme de hauteur en UM1 à 11m : se reporter à la reponse de l'observation n° 148. 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. 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.	pas de modificat
RD 148	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 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+1en 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 !) 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, Fetilly, 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 se 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	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'îlot 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".	pas de modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
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'îlot 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".	pas de modificatior
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 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 regle est modifiée en consequence. 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 reglement
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 Sautel. 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 reglement
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 modificatior
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'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'OAP et de l'ensemble du site" - Préconnisation 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 modificatior
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 modificatior
RD 156	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Au sujet de la parcelle AD93 : - Au lieu de reduire les classes, ce qui amènerait à fermer l'école des Grandes rivières, il faudrait mieux la renforcer en induant une maternelle et l'ouvrir aux enfants de Bellecroix. - Si l'école devait fermer par absence de bon sens et d'interet general, il faudrait la reconvertir 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 modificatior
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 souhaitent 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 modificatior
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 coté de la rue des Chauvelles. Sincères salutations.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modificatior

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	monsieur le Président de l'agglomération, Monsieur le Maire de la Rochelle Monsieur le responsable de l'enquête publique, 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.	OAP habitat	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 etudiante, il est rapellé que ce permis a été instruit sous le régime de l'ancien PLU.	pas de modificatio
RD 160	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	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.	règlement	Il s'agit en effet d'une erreur de rédaction. Celle-ci a été corrigée.	modfication du reglement
RD 161	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	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 charte 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.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése
RD 162	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	je vous écris ce jour en ma qualité d'exploitante 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 accés 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 accés 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 accés 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 entrainerait 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'occuperait 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.	emplacement réservé Bourgneuf	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.	modification de l'E les accès agricole changement d destination de l'emplacement rés
RD 163	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	doublon obs 162	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése

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 cloturée.	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'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése
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 l AU.	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 maitriser 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 maitrisant le nombre de logements qui pourraient être produits sur du court terme.	pas de modificatior
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 avance 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 (boulanger,..) 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 Cottes 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 modificatior
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 modificatior
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 das 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 modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 172	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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. Le bilan carbone des opérations du quartier Joffre-Rompsay 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. 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 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 entraine 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-Rompsay. Cependant cette évolution favorable de la règle, impactera la constructibilité développée sur les îlots du secteur à plan masse. 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 attendu 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.	eaux et assainissment	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 declassement de la parcelle AD93 en UV1 me ne parait pas être en cohérence avec les impératifs liés au réchaufement climatique qui recommande d'éviter l'artificialisation des sols notamment pour les établissements scolaires et le groupe scolaire des Grands Rivieres par chance réponds à ce souhait alors ne changeons rien !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	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	Malgre nos recherches cette parcelle est introuvable, aussi faute d'elements 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 régles 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 intégre les objectifs du SCOT qui impose une densité de 20logts/ha sur St Rogatien. Par ailleurs, la reduction de la consommation d'espace agricole au profit de l'etalement urbain implique une densification nécessaire des tissus existants de manière à accueillir les nouveaux habitants qui souhaitent vivre sur le territoire de l'agglomeration.	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-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 180	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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. Certains commerces sont propriétaires et d'autres locataires. Un seul était vaguement au courant car il avait été approché par des promoteurs immobiliers. Il apparait 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 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.	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 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, tres minéral et d'y produire de nouveau logement sans nouvelle consommation foncière, à toute proximité d'une ligne de bus structurante et du coeur 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 economiques (commerces...) et de services sur les rez de chaussée des rues Abbée Grégoire et Gaspard Monge. L'ensemble des accés motorisés au futur projet se fera depuis les voies existantes et ne viendra pas impacter la piste cyclable de l'avenue Monge. Toute mise en oeuvre opérationnelle sur le secteur se fera naturellement en concertation avec les riverains.	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-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 182	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Je me permets de préciser le problème de l'intimité abordé dans le document (N°144) qui vous a été adressé. 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 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 enca-drées afin que les vis-à-vis avec le quartier environnant soient minimisés. 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. La mise en place d'arbres est insuffisante pour les protéger de la vue. C'est pourquoi, il est souhaitable de prévoir sur les balcons de ces immeubles des protections opaques sur 2 m de haut. De même, ils ont subi une grosse perte d'ensoleillement.	OAP habitat	cette OAP démontre la possibilité de faire muter des fonciers tres bien situés au coeur de l'agglomeration, à proximité des transports et des ecoles. Actuellement ce secteur est sous exploité et pourrait acccueilir du logement tout en maintenant les activités existantes. Lorsque le projet entrera en phase pre operationnelle, les services et commerces presents seront associés à la concertation.	pas de modification

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 183	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la modification du PLU pour l'école des grandes rivières 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. 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 défendu par le plan d'urbanisme : - 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	Madame la Présidente de la commission d'enquête, 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. Vous trouverez ci-joint mon observation complète à ce sujet. Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez aux arguments avancés. Avec mes salutations cordiales et respectueuses,	OAP économie	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. Cette etude s'est basée sur une concertation locale menée par la CCI aupres des habitants et des commercants, via des enquetes de terrain et un questionnaires, la majorité des avis exprimés montrent l'accueil favorable à ce projet de deplacement 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. 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. 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. 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. 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.	modification de l'OA Entrée de ville
RD 185	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	ARTICLE UC-5 du Règlement (page 55) « 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*. Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible. » 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. Et cela pour deux raisons : - 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. Il a été fait un inventaire des arbres sur les domaines publics. 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. Commentaire sur coefficients de biotopes - 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. Commentaires sur les surfaces Pour des parcelles de 150 m², c'est difficile de mettre un arbre apportant de l'ombre. Pourquoi, en cas de division de parcelle, ne pas avoir remonté le seuil de division de terrain à 200 m² ? L'efficacité de la lutte contre le réchauffement climatique passe par le maintien des arbres déjà présents. Fait le 23 mars 2023	règlement	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. Le Code de l'urbanisme ne permet plus de réglementer une taille minimale de parcelle constructible.	pas de modification
RD 186	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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. 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. 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. 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. Je demande à ce qu'un effort soit consacré pour rendre ce quartier plus convivial et plus sûr.	boulevard Sautel	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. 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.	pas de modification
RD 187	23/3/2023	registre dématérialisé	?	Bonjour, notre projet est une extension de 50m2. Merci Cordialement	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 du do
RD 188	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Dossier « PLUi » : – **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. – **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 mi). 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. **– Appliquer la charte Riverains pour toutes les nouvelles constructions, y compris les OAP déjà déposées :** 1. La limitation de la consommation foncière par extension. 2. 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 (pourfaciliter leur entretien). Le traitement des franges urbaines doit être intégré dès larédaction des Orientations d'Aménagement Programmé (OAP) dans le cadre desdocuments d'urbanisme. 3. La prise en compte des circulations agricoles lors des extensions urbaines et lesaménagements de voirie. 4. 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). **– 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 cultivables et les riverains risquent de se les approprier (dépôts sauvages, circulation piétonne ou avec de véhicules,...) → risque de conflit de voisinage. **– § 1.7.3 du 5.1 Règlement écrit :** pour entrer dans une parcelle agricole, il est prévu 5m delarge. Ce n'est pas suffisant, il faut prévoir 15m de large (coupe moissonneuse-batteuse par exemple). **– 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 fautimposer des petits collectifs, même sur les communes les plus éloignées de La Rochellepour répondre à la (trop grande) attractivité de notre territoire. **– 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 sila 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). **– 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. Pour toutes ces raisons, j'émets un avis défavorable sur ce projet de modification du PLUi n°1. **Dossier « Assainissement » :** Il faudrait pouvoir avoir une date, même approximative (il est écrit « 20 prochaines années », c'esttrès vague), pour le raccordement des villages non encore raccordés à l'assainissent 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.	divers	concernant les OAP spatialisées, la densite a été modifiée suite à l'enquete publique concernant la consommation d'espace, se rapporter à la reponse faite à la chambre d'agriculture et à la MRAE concernant le schema directeur d'assainissement il convient de sy rapporter pour trouver les elements 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 reseau de haie correctement.	modification de l'(du Treuil Arnaud
RD 189	23/3/2023	registre dématérialisé	MONTROY	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 : - 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). 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 mesuré 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 identifié 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.	changement de zonage	Cette demande est refusée, les parcelles concernées se trouvent à proximité de plusieurs batiments agricoles dont un qui accueille de l'elevage. Considerant 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 perimètres de reciprocité. Aussi une modification de zonage serait susceptible de faciliter la densification dans cet ecart de la commune de Montroy. La Chambre d'Agriculture a été solicitée 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	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 défendu par le plan d'urbanisme : - 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	Je me pose plusieurs interrogations ? Pourquoi développer une zone de logement dans un secteur non adapté à une circulation intensive? la Rue Des Chauvelle est à sens unique est déjà saturé avec le peu de circulation et de stationnement disponibles qu'il y a et de nombreux logements qui ne dispose d'aucun stationnement(il faut penser infrastructures de l'époque) Dans cet espace c'est une ecole 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 respecter et contrôler 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'ecole 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 déformation, suite à la coupure de plusieurs parcelles et la création de nouveaux logements qu'ils ont complètement détérioré(et oui, il a fallut raccorder ces logements en électricité et en eau ! Il y a six ans, cette route était à peu près correct. Depuis elle crée un fracas phénoménale 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 préoccupons nous d'entretenir les routes actuelles et l'environnement actuel!!	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	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.	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	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.	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 dos
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 Soulle 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 etre 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-Soulle	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-Soulle	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-	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-Soulle. Nous sommes en 2023 a 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 préfèrent courrir dans l'herbe et profiter de la nature et d'espaces verts que des s' enfermer dans un gymnase. Vous remerciant de votre diligence.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	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'environs 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'agglomeration. pour autant, le PLUI a defini deux secteurs pour l'accueil des grands passages comme cela est demandé par le schema departemental et par le porter à connaissance de l'etat 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'étroitesse 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 epis 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 du dos
RD 202	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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 UU4, 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 entraine 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 maitrisée et ponctuelle des hauteurs dans l'îlot 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 ou 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.	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 du reglement et du pl secteur à plan ma 5.2.4
RD 203	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	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 »	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 carrefour et un profil de voie de type voie de desserte pour des circulations apaisées. Elle prévoit également déjà le maintien des espaces aborés et des haies existantes.	modification de l'O du Treuil Arnaudea
						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). 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. 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). 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	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 204	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	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. 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	divers	silos sans pour autant être trop éloigné des logements. 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. Observation 6 : Règlement dispositions générales-Places de stationnement visiteur en zone 4. pas de modification. voir reponse deja apportée dans le present tableau. 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'évènements 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. 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. 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. 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. 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 permmetent également d'offrir des percées visuelles vers le cœur d'îlot ce qui améliore le paysage de la ville et créée des formes urbaines moins massives qui s'insèrent mieux dans le tissu existant. 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). 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. 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. 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. ».	modifications des thematiques et reglement
RD 205	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	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. 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 : 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... 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. 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. CAPRES-AUNIS demande donc que ce projet soit abandonné. 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.	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 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, tres minéral et d'y produire de nouveau logement sans nouvelle consommation foncière, à toute proximité d'une ligne de bus structurante et du coeur 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 economiques (commerces,..) et de services sur les rez de chaussée des rues	pas de modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
				Certains commerces sont propriétaires et d'autres locataires. Un seul était vaguement au courant car il avait été approché par des promoteurs immobiliers. Il apparait 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 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.		Abbée Grégoire et Gaspard Monge. L'ensemble des accés motorisés au futur projet se fera depuis les voies existantes et ne viendra pas impacter la piste cyclable de l'avenue Monge. Toute mise en oeuvre opérationnelle sur le secteur se fera naturellement en concertation avec les riverains.	
RD206	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	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 – GHLR - 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 GHLR, 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 GHLR 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 Cottes Mailles et à Beaulieu Ouest face à Leroy Merlin. L'investissement est tellement faible au regard du projet d'hôpital. (moins de 0,1%)	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse à l'observation n° 21	modification du dos suppression de l'OA Beaulieu ouest.
RD207	24/03/2023	registre dématérialisé	THAIRE	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. 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. 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. 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 redevienne 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.	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
RD208	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école des grandes rivières et au classement du terrain en constructible 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.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD209	24/03/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	Demande de changement de destination d'une partie de la parcelle ZL 0699 de UL2 à UX. 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. 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). 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). 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. 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.	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 zor de UL2 à UX.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 210	24/03/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	Nous tenons à vous faire part de notre désaccord au projet de création d'un cheminement autour de bourgneuf, notament sur la zone derrière notre terrain d'habitation (zone bo - er- 06e). L'aménagement de cette voie creara des nuissance pour notre tranquilité, passage des gens et des chiens (déjections canines) dépôts sauvages ect... Nous pensons qu'il y a, autour de Bourgneuf, suffisament 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...) Nous espèrons que vous tiendrez compte de ces réflexions et vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de nos biens sincères salutions.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	
RD 211	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	OAP du Treuil Arnaudeau. 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 traffic 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. 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.	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	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.	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	CF. RD 211	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaudea
RD 214	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	ESAT du Treuil Moulinier 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. A l'heure de ces choix, artificialiser des terres en maraîchage 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. Je suis complètement contre cette orientation.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modification
RD 215	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	La collectivité souhaite développer une agriculture respectueuse de l'environnement. Dans les faits deux OAP sont prévus sur des terrains cultivés en agriculture biologique. Un OAP pour des habitations intensives sur des terres maraichères avec eau (trés 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 ! ! ! !. Quelle est la surface d'emprise total prévue par toute les nouvelles pistes cyclables? Les gens du voyage , ENS sans projet derrière .....Des protections bordant les habitations qui indemnise l'exploitant ? Quid du propriétaires? 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. Merci de m'avoir lu cordialement	divers	**1/ Il manque une référence à l'OAP concernée par cette remarque sur Sainte-Soulle** 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) conformement aux besoins exprimés par le diagnostic du PLUi et le schema directeur des parcs d'activité de l'agglomeration. 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. 3/ en ce qui concerne la consommation d'espace agricole la CDA et les communes mettent en place des Emplacements reservés dans le but de decliner leurs strategies (STEP, defense 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 reduction par 2 de ses consommations observées entre 2011 et 2021 et reduite au minimum. 4/ les compensations agricoles font l'objet d'une etude avec la chambre d'agriculture.	pas de modification
RD 216	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Objet : Enquête publique Modification N° 1 du PLUi Référence : OAP-SM-02 Madame, Monsieur, 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. 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'acquérir un bien dans un endroit similaire qui nous permettrait d'éviter les nuisances urbaines auxquels nous avons été confrontées pendant cinquante ans. 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 limité (un bus par jour pour aller au collège de la Jarrie ou au Lycée Valin), de réseaux de téléphonie (mobile et internet) peu efficients (le réseau de fibres est déjà saturé) , etc. 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. De nombreuses personnes dans le hameau partagent ces points de vue. 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. 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 validées sur ces lieux par la mairie sans ce même souci de densification. 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. 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. Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs. Courrier joint.	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaude

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 enfonction 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 edifié sur la base des regles 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 modificatior
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 modificatior
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'emboitement successif des Notes, Notices, avis et bilan ! Le rapport de présentation du dossier PLUUI 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 bservations. Ainsi, la carte desemplacements 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 Ide multiples autorisations de pompage ont été établies par la collectivité. Tous ces éléments ont toujours étaient 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 sle 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 surlaquelle 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 familliaux 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 ignorée 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 rappelés ci-dessous : 2.3Observations 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 depermettre un projet de maraichage 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 Les nuisances sonores supplémentaires générées par le transport collectif, la suppression de la dernière déchetterie au Nord de La Rochelle créera de nouveaux flux de	divers	- sur les moyens accordés à cette enquête et la lisibilité des plans voir reponse 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 repondu à la MRAE que ce bilan de la consommation d'espace depuis l'approbation du PLUI en 2019 n'avait pu etre fait dans l'attente d'une photo aerienne disponible, cette analyse ayant pu etre faite suite à la publication de la photo aerienne 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 : considerant les impacts avérés sur la nappe phreatique par les parkings souterrains, et considerant les impacts sur la ressource en eau, une évolution de la regle relative aux impacts des projets sur les nappes subaffleurantes a été également etudiée. - en ce qui concerne l'avis de la MRAE, la collectivité ne fait pas la meme analyse que l'association, la MRAE a rendu un avis avec des recommandations et ne fait aucune remarques concernant l'absence d'analyse des zone 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'agglomeration et ensuite validé par la CLE. Des analyses relatives aux nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation ont été realisées dans le cadre de la presente modification. les analyses ne sont pas possibles sur les parcelles privées situées dans le tissu constitué, la plupart du temps les proprietaires 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./ -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 reglem interdit desormai stationnement qui du rabattement nappe en zone ble modifie les disposi en zone blanch Modification du zo d'assainissemer

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
				Lacroix car ce nouveau quartier n'est pas desservi par du 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. • OAP-LG04 – Les Greffières (300 logements) 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. OAP-LG04 – Les Gonthières 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 !!!! Aucune analyse du site n'a été réalisée pour caractériser les milieux humides ou vérifier l'éventuelle présence d'Odontites. Le réseau viaire futur reste également inconnu. 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. Ci-dessous une photo récente de la zone humide à l'angle NW du réservoir : 3. Dossier Assainissement 3.1 Observations sur la note de présentation, les notices explicatives et la cartographie 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. Aucune indication non plus sur le plan d'actions approuvé en octobre dernier hormis le prochain raccordement de 511 logements de 19 secteurs. 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: 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. Il faut de même aller chercher dans le § 2.1 du rapport environnemental pages 28 à 35 pour trouver des informations sur l'efficacience 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. 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 ! 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. 3.2 Observations sur l'assainissement des OAP PB-03 et PB-07 OAP PB-07 n'est pas incluse dans le zonage d'assainissement collectif ce qui semble bien anormal. Ces nouvelles zones urbanisées seront vraisemblablement raccordées à la conduite gravitaire de Puilboreau vers la rue Marius Lacoix qui est déjà très sollicitée.			
RD 220	24/03/2023	registre dématérialisé	PERIGNY	Etant propriétaire d'environ14,4hectares 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. Ouverture à l'urbanisation sur la commune de Perigny 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. » « On est sur 7,5 ha. 450 logements qui arrivent sur la commune » : Nouvelle extension urbaine du Fief BEAUVAIS. 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). 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. 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. 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. 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. 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.	Hors objet de la modification	Le projet proposé est actuellement situé en zone Naturelle (zone N) Il n'est pas permis de modifier des zones A ou N dans le cadre d'une modification de droit commun du PLUi.	pas de modification
RD 221	24/03/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	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;	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	
RD 222	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	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. 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. Colcit-LR TRANSFERT DE L'HÔPITAL ST-LOUIS DE LA ROCHELLE 1) ANCIEN ÉTABLISSEMENT 2) SUD OUEST DU 21/06/2018 3) INFORMATION DES CITOYENS 4) CHOIX DE L'EMPLACEMENT CONSÉQUENCES COLLATÉRALES a) PARC des EXPOS b) ZPN = Zone de Protection Naturelle c) AUTRES LIEUX ESAT DU TREUIL-MOULINIER 1. PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL) - OAP BEAUREGARD - MOULIN DES JUSTICES 2. IMPACT SOCIAL 3. MAS (MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE) 4. PAT LA ROCHELLE RÉ AUNIS (PLAN ALIMENTAIRE TERRITORIAL) 5. TRAFIC ROUTIER – SÉCURITÉ 6. IMPACT POLLUTION ET GES	hopital	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. 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) 3/ ESAT du Treuil Moulinier : Cf réponse apportée à l'observation n° 21.	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	Enquête d'utilité publique : modification n°1 PLUI CDA La Rochelle Mars 2023 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 prés 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.	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 modificat
RD 224	24/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	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.	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	bonjour ,j'aimerai 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	eaux et assainissment	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 modificatior
RD 226	24/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	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,	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32	modification du do
RD 227	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	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 engendrés (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.	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 modificatior
RD 228	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	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	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 dos
RD 229	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-XANDRE	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'Ardillère qui se trouve être à nouveau modifiée dans ce projet de modification de PLUi. 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. 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. 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 E05 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 avions 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 pourrez 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. Nous resterons bien évidement 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. 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'Ardillère est une zone plus restreinte que celle décrite dans le PLUI 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. 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. Il nous parait 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. 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. Nous souhaitons que la future zone soit desservie par un giratoire, comme prévu initialement à l'entrée de la commune de Saint Xandre. 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.	OAP habitat	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. 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 piezométrique 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 principal général de "non agravation de l'aval".	modification de l'O SX-03
RD 230	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	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 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 ».	règlement	Il ne semble pas nécessaire de définir dans le lexique la notion de "limites laissées libres". Le mode d'emploi du PLUi illustre parfaitement cette notion et vient donc en aide aux pétitionnaires.	pas de modification
RD 231	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	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 travaillées 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.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modification
RD 232	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	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.	classement patrimonial	La commune ne souhaite pas ajouter une protection du bâtiment au titre du PLUi.	pas de modification
RD 233	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	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.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification du dos

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 234	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Remarques et demandes de modifications relatives à l'enquête portant sur la modification n01 du PLUi de La Rochelle 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 apparaitre, par un code couleur par exemple, les parcelles qui font l'objet d'une modification par rapport au PLUi initial. 2. Remarques sur les intentions et les orientations générales D'une manière générale, les documents font apparaitre 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 maitrisées. 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'apparait 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 apparait 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 a 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'Ilot 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 apparaitre, 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.	divers	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. 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. 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. Concernant l'OAP LR 07 voir reponse apportée à l'observation n° 21. Concernant l'OAP-PB-03 : Cf. réponse apportée à l'observation n° 76.	pas de modificat
RD 235	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	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.	OAP habitat	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. 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) OAP "Parc Littoral" : Cette OAP fait partie des OAP spacialisées "OAP Naturel". N'ayant pas fait l'objet de modification elle n'apparait pas dans les documents de la modification de droit commun du PLUi, mais est toujours en vigeur.	
RD 236	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	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.	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	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) La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUi décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique. 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 dés 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.	divers	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. La proposition de la commune de La Rochelle a été étudiée mais n'a finalement pas été retenue.	pas de modificatior
RD 238	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	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	Piste cyclable	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.	pas de modificatior
RD 239	24/03/2023	registre dématérialisé	L'HOUMEAU	Le camping de L'Houmeau, 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… La DDTM a déposé des procès-verbaux d'infraction auprès du Procureur de la République, ils ont été classés sans suite…. La commune de L'Houmeau et moi-même avons intenté des actions en justice, nous avons été déboutés…. Dans ces conditions, à quoi sert de rédiger un PLUi si le respecter n'est pas nécessaire voire obligatoire ? Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.	Hors objet de la modification	des actions en justice sont en cours sur ce dossier, qui est hors sujet de la modifications en cours du PLUI.	pas de modificatior
RD 240	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Madame, 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. 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. 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. Je demande instamment qu'il soit répondu dans le délai d'un mois à ma demande.	Hors objet de la modification	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.	pas de modificatior
RD 241	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	ESAT du Treuil Moulinier / OAP PB 07 - Puilboreau et remarques générales 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). 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. 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. Le conseil municipal de Puilboreau s'est d'ailleurs prononcé contre cette OAP. 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. 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. 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. 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 ? 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). 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.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 242	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	EAUX EXHAURES Il faut que les eaux exhaures puissent être filtrées et traitées avant d'être rejetées dans les eaux fluviales	eaux et assainissment	Le règlement de la CdA oblige déjà à traiter et filtrer les eaux avant de les renvoyer dans le réseau pluvial.	pas de modificatior

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
RD 243	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Madame la Présidente, 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. 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. . . ./. .. RCS Bordeaux B 398 731 489 - Siret 398 731489000 33-APE 6820A - TVA Intracommunautaire FR 82 398 731 489 tm lic*"""*9** 1 i l!".!.!" 8 . . ./. .. Le contrat de la concession d'aménagement (durée : 10 ans) a été signé en mars2020. Le projet a pour objectifs de : - offrir des logements abordables, diversifiés et de qualité à une largepopulation, - 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. 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). 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. 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. » 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. 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 lotissemenc la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1 du code de /'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. ». . . ./. .. . . ./. .. 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: 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, approuvés 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. 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. En synthèse, notre demande porte sur cette modification : Article actuel Article sollicité Dans le cas d'un lotissement ou dans Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité celui de la construction*, sur une foncière ou sur plusieurs unités 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. Cet article ne s'aggligue gas en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)	OAP habitat	Il a été décidé que pour la reussite 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 et prévu dans la partie dispositions générales du PLUi. En effet c'est le premier projet qui propose une mixité sociale à l'échelle de l'îlot avec plusieurs maitres 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-quertier 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 execution de l'ensemble de l'operation et de modifier la regle en consequence.	modification d reglement
				Madame la Présidente, 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 dela page 266) : 1°) Remarque sur le séquençage horizontal : 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), 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 ». 2°) Remarque sur le traitement de la partie sommitale : Afin de proposer une variation dans l'écriture architecturale, il conviendrait de modifier pour les logements collectifs des zones IAUO et U U (+), le paragraphe « composition et ordonnancement des volumes et façades bâtis », afin			

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dos
RD 244	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	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. .. ./. .. 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 .. ./. .. 3°) Remaraue 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 AU0-4, 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	règlement	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. 2/ Cette correction a été réalisée pour apporter de la souplesse lors de l'instruction et donner plus de diversité dans la composition architecturale. 3/ Cf. réponse apportée à l'observation n° 140. Cette disposition a été supprimée.	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	invraisemblable 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 Beauregard. 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	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). 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 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 mezzanine 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 immeubles 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. 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. 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. 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, Beauregard...) et dans les communes avoisinantes.	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	OAP PB 07: Beauregard - 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 pérénité 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).	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 250	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, Parents d'élèves et riverains des Grandes Rivières, sommes opposés au changement de zonage sur la parcelle AD93 de l'ecole des Grandes Rivières, qui intervient au moment ou 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-etre 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 Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous y apporterez. Vous en souhaitant bonne reception. Cordialement.	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 shéma 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 PLUi 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'écoles 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 rivieres 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...) excluraît 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 shéma 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 oservations plui AR Prefecture 017-211702741-2023-DEL_2023_07-DE reçu le 06/02/2023 Observations et requêtes EXTRAIT DES DELIBERATIONS Conseil Municipal. du 31 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 securité 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 ingnorer et pour etre 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 parcelle 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 inscritent 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 dos
				- - -. -l'accés 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 : L'accés en pente douce est -il compatible depuis la Grande rue , artére principale qui traverse toute la commune avec une circulation dense souvent au delà la la vitesse limitée à 30KLM' Un accés qui deviendrait accidentogène Pour historique dans les années 80 à proximité ,deux décés d'enfants provoqués par des automobilistes sont à répertorier -"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 tilleuils Elles sont excentrées Il n'y a pas de coeur de bourg historique à Périgny -les bâtiments historiques sont disséminées 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 Pommeraie contemporaine a été créee 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 tilleuils centenaires de trés 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 connaitre les mouvements du quartiers L'argument fréquenté prête à une interprétation qui me parait orientée			
				La Super Ferme en revanche génère pendant les saison set ventes de récoltes deux fois par semaines le stationnement sauvage des véhicles 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 régle suivante sur chanque OAP spatialisée:..." Obs: COUP PARTI" Je souhaiterais connaitre le sens de"coup parti" que je" ne maitrise 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 connaisance des emplacement lumineux inadaptés de cette communication ou affichage les info sont furtives sur deux panneaux lumineux sur la GRAND RUE Obs: sécurité des personnes et des biens avec la voie en pente douce -deux énormes essains de frelons asiatiques dans les tilleuils aucour 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 maitrisé 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 accés de l'allée est-t-elle à l'instar du parc des Coureilles définie ouverture de 10à 17 h en hiver de 8h30 /9H à 20H en été			
				-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? Pour information: cambriolages au 9 /7 /3 rue des tulipes par l'accés jardin côté l'allée des tilleuils - Tentative de cambriolage avortée au 5 - Depuis l'allée privée en pente douce et peu connue , de chercheurs de butin 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- La municipalité souhaite-t-elle ou pas prévenir et évaluer les potentiels endommagements vadanlismes et/ou nuisances sonores ,terrain de foot pique nique etc Les services publics, l'entretien et la mise en sécurité de la voierie trop déformée et trés accidentogéne , ce qui a trait à l'économique et social, l'aménagement des espaces opportunsur le place minérale de la Pommeraie une fournaise ne sont -il pas prioritaires Une pente douce parait décalée avec les vraies priorités évoquées ci-dessus pour la jouissance de tout les habitants de Périgny de quartiers proches ou éloignées Je vous serais trés reconnaissant de traiter en commission l'intégralité de mes observations et commentaires Bien à vous;			
RD 258	24/03/2023	registre papier Saint-Xandre	SAINT-XANDRE	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.	OAP habitat	Cf réponse à l'observation n° 229.	Oui
RD 259	24/03/2023	registre papier Chatelaillon-Plage	CHATELAILLON-PLAGE	Demande de classement en EBC de l'intégralité du parc de théâtre de verdure à Châtelaillon-Plage.	classement patrimonial	Compte tenu des études en cours concernant la possibilité de piétonniser cette partie du front de mer et des problématiques d'accès des riverains à leur propriété inhérantes 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	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.	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	Mêmes observations que ci-dessus. Conteste de n'avoir pas été contacté par la mairie avant la mise en place de cet ERMS dans le PLUi.	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 dos
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 reponse 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	Monsieur le maire, 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 lm40 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 ... 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. Je serais donc curieux d'en savoir plus sur cette nouveauté que je trouve absolument inutile, et néfaste à la tranquillité des habitants concernés. Dans l'attente de votre réponse ... PS : mes deux voisins sont également hostiles à cette nouveauté, pour les mêmes raisons que moi.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	
RD 265	24/03/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	REMARQUES RELATNES A L'ENQUETE D' UTILfIE PUBLIQUE POUR MODIFICATION DU PLUI (MODIFICATION N° 1) *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{µld celui-ci es~ aussi-volumiqerne et mal compréhensible par ses phrases administratives et ses te11nes techniques. ,' · · ,. * Notre intérêt porte surtout sur les 7 zones marquées pâr urie O.A.P dans la ville de La Rochelle. 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 inconsidérée 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). 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. _ 3/ La zone 3 à Villeneuve les Salines (Lavoisier), pour IO,,O .. logement.s , nous semble acceptable. 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+l, émergeraient des immeubles de hauteur R+6. Les informations sur les zones constructibles manquent globalement de précisions. 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 »). 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 exigu. 71 La zone 7, dans les espaces gare et encan, pour 1100 logements, permettrait une verticalité .haute jusqu'à R+lO devant l'espace Encan. Cette dimension impressionne mais sa justification (si lyrique) semble pauvre puisqu'il s'agirait de repères urbains comme des << émergences qùi saluent >> nos différentes tours de la ville ancienne. 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. L' urbanisation dans cette zone ne doit pas dépasser R + 3 et respecter l'échelle humaine à laquelle les Rochelais sont très attachés! L'urbanisation des Minimes, par sa hauteur, a su respecter le paysage littoral horizontal et celui de la ville ancienne voisine. 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 bureame, parkings et espaces verts. 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 ? 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).	divers	Les OAP citées ont été produites dans le cadre du PLUi approuvé en 2019. On peut rappeller 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'îlot 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-intérrogée dans le cadre des travaux en cours sur l'étude urbaine du quartier des Minimes. Pour l'OAP Espace gare : voir reponse ligne 131.	pas de modificat
RD 266	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	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 éléctriques nécessitent des places sur place pour recharger la nuit. 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. 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. 1.11 eaux pluviales sur la parcelle-voirie .. des arbres de trottoir des nouvelles voies en ... la règle d'infiltration sur la parcelle. Le Plan de Prévention des Risques prévoit que le zonage soit ... la fin des travaux PAPI. Le PAPI est fini et pas dezoanage PLUi. Xynthia + 20 : aucun habitat en RDC Xynthia + 60 : si habitat protection ... obligatoire OAP LR08 Les Rivauds: Pourquoi une oap sur le futur tracé ferreovière ? Zone SEVESO et talus antidflagration de 5 m minimum. OAP PB 07 suppression de maraîchage pour la clinique Atalntique, un sol maralcher prend 15 ans à faire. Manger local ? OAP LR 12 au fief des ...?, zone SEVESO augmente le risque entreprise-café OAP LG 07 -bruit ? aéroport ? Le bruit ... de la caserne des pompiers prévue sur un .. d'orage le Lafond va retrouver son lit avec le champs de mars	règlement	Les n° de page indiqués ne sont pas les bons et les observations pas claires ce qui ne facilite pas une reponse eclairée. Pour le stationnement voiture, le mode de calcul n'a pas changé. Dorénavant, on parlera en tranche entière et non entamée. 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.	pas de modification

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du do
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 Châtelaillon-Plage	règlement	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 : - 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 Châtelaillon-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."	pas de modificatior
RD 268	24/03/2023	COURRIER	LAGORD	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 : - préserver une part environnementale - permettre la construction d'un ensemble facilement, - faire en sorte que nous puissions vendre notre parcelle à un prix correct. Ainsi, il faudrait partager la parcelle en deux : 226 m² constructible et 226 m² en espace vert protégé.	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 modificatior
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 exlue 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 modificatior
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 être 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 intégre cette unité foncière entierrement sur la Jarne.	modification du zor
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 modificatior
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 modificatior
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 percelle 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 modificatior

6. Arrêté de mise à jour des annexes n° 2 (06/07/2023)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ARRETE DU PRESIDENT PORTANT MISE A JOUR N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles, L. 153-60, R.153-18, R. 151-51 à R. 151-53,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) en date du 19 décembre 2019, modifié de manière simplifiée le 4 mars 2021, mis à jour le 22 avril 2022, révisé de manière allégée et modifié le 6 juillet 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Rochelle en date du 22 avril 1977 instituant une servitude d'alignement sur le chemin des Chirons longs à La Rochelle,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Rochelle en date du 12 octobre 1970 instituant une servitude d'alignement sur la rue Jean-Jacques Rousseau à La Rochelle,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Rochelle en date du 6 décembre 2014 instituant une servitude d'alignement sur la rue des Géraniums et la rue Basse de Saint-Eloi à La Rochelle,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 23 janvier 2020 approuvant la modification n°1 du règlement local de publicité (RLP) de la commune d'Aytré,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 23 janvier 2020 approuvant la modification n°1 du RLP de la commune de Puilboreau,

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée le 12 mars 2020 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de La Jarne et le Groupe Lamotte sur le secteur les quatre chevaliers à La Jarne,

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée le 22 mars 2020 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de Nieul-sur-Mer et la société Clairesienne sur le secteur de Champ-Pinson à Nieul-sur-Mer,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 14 avril 2022 instaurant un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre du projet de requalification du boulevard Sautel à La Rochelle,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 29 septembre 2022 instaurant un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme dans le cadre du projet d'aménagement de la Petite Courbe à Aytré,

Vu le décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits au titre de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement, en raison de leur état de dégradation irréversible ou de leur couverture par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent, en application de l'article L. 341-1-2 du même code,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 7 juillet 2022 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Bongraine à Aytré,

Vu l'arrêté du 23 décembre 2022 portant inscription au titre des Monuments historiques de la façade Renaissance située 4, rue de la Madeleine à La Jarrie,

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

Vu la délibération du Conseil municipal de La Rochelle en date du 3 juillet 2023 relative au développement prioritaire du réseau de chaleur de Villeneuve-les Salines ,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 6 juillet 2023 relative au développement prioritaire du réseau de chaleur de Port-Neuf-Mireuil,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 6 juillet 2023 modifiant le périmètre d'application du droit de préemption urbain,
Considérant que le boulevard des Cottes-Mailles a été réalisé sur les communes d'Aytré et de La Rochelle,

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Constate la mise à jour du PLUi de la CdA à la date du présent arrêté afin :

- de modifier les servitudes d'utilité publique annexées reportant :
    - Les servitudes relatives à l'alignement des voies publiques suivantes :
        - Chemin des Chirons Longs à La Rochelle,
        - Rue des Géraniums à La Rochelle,
        - Rue Basse de Saint-Eloi à La Rochelle,
        - Rue Jean Jacques Rousseau à La Rochelle.
    - La servitude de protection des abords de la façade Renaissance située 4, rue de la Madeleine à La Jarrie inscrite au titre des monuments historiques.
    - La correction du plan 7.1.1 classant l'abbaye de Sermaize en tant que monument historique (identification du bon bâtiment).
    - La suppression des sites inscrits au titre de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement suivants :
        - La promenade des Tamaris à La Rochelle,
        - La Vieille ville de La Rochelle,
        - Le domaine de Coureilles à La Rochelle,
        - Le cimetière de Saint-Maurice à La Rochelle,
        - L'ensemble formé, sur la commune de La Rochelle, par l'allée d'arbres bordant la rue Franck Delmas en totalité, la zone littorale bordant la rue Philippe Vincent et le boulevard Winston Churchill.
- de modifier les annexes sanitaires :
    - en modifiant la notice explicative concernant le réseau d'eau potable du fait que depuis le 1er janvier 2021, la Communauté d'agglomération de La Rochelle exerce l'ensemble de la compétence production et distribution d'eau potable sur l'intégralité de son territoire et en ajoutant le cahier de prescriptions techniques pour la réalisation de réseaux et de branchements d'adduction d'eau potable approuvé en Conseil communautaire le 16 décembre 2021.
    - en intégrant la nouvelle notice pluviale prenant en compte les nouveaux objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols, limitation du ruissellement pour réduire les risques de pollution... dans le respect des nouvelles orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.
    - en modifiant la légende du plan d'assainissement pluvial (pièce 6.3.2) pour la mettre en cohérence avec le règlement écrit du PLUi modifié le 6 juillet 2023 et la notice du zonage pluvial.
- de modifier les annexes informatives afin de reporter :
    - les périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur de Port-Neuf - Mireuil et de Villeneuve-les-Salines à La Rochelle.
    - le périmètre où s'applique le droit de préemption urbain.
    - les périmètres de convention de PUP : celle signée le 12 mars 2020 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de La Jarne et le Groupe Lamotte sur le secteur les quatre chevaliers à La Jarne et

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

celle signée le 22 mars 2020 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de Nieul-sur-Mer et la société Clairesienne sur le secteur de Champ-Pinson à Nieul-sur-Mer.

- le périmètre de la ZAC de Bongraine à Aytré.
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme : périmètre de prise en considération du projet de requalification du boulevard Sautel à La Rochelle et du projet d'aménagement de la Petite Courbe à Aytré.
- la suppression du périmètre de sursis à statuer instauré par arrêté préfectoral n°07-1259 du 12/04/2007 portant déclaration d'utilité publique le projet de réalisation du boulevard Cottes-Mailles.
- Les RLP de Puilboreau et Aytré approuvés le 23 janvier 2020.
- La suppression des cartes d'aléas issues du Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat des communes d'Angoulins-sur-Mer, Aytré, Esnandes, L'Houmeau, Marsilly et Nieul-sur-Mer suite à l'approbation des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

ARTICLE 2 /

Les pièces 7.1.2 et 7.1.3 du Tome 7 du PLUi (servitudes d'utilité publique) sont modifiées afin d'y reporter les servitudes susmentionnées et leurs pièces annexes et de supprimer des sites dont l'inscription au titre de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement a été supprimée. Les documents graphiques (pièces 7.1.1) sont modifiés afin de reporter ou de supprimer les périmètres de ces servitudes d'utilité publique.

La pièce 6.1.2 « liste des annexes et notice explicative » est modifiée et complétée avec les éléments relatifs aux périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur et au périmètre où s'applique le droit de préemption urbain.
Les documents graphiques (pièces 6.1) sont modifiés afin de reporter ces périmètres.

La pièce 6.1.3 « liste des annexes et notice explicative » est modifiée et complétée avec les éléments relatifs aux conventions de PUP, à la ZAC de Bongraine et aux périmètres des sursis à statuer. Les documents graphiques (pièces 6.1) sont modifiés afin de reporter ou supprimer ces périmètres.

La pièce 6.2.4 est modifiée pour supprimer les cartes d'aléas issues du Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat des communes d'Angoulins-sur-Mer, Aytré, Esnandes, L'Houmeau, Marsilly et Nieul-sur-Mer suite à l'approbation des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

La pièce 6.2.5 est mise à jour pour substituer les nouveaux Règlements Locaux de Publicité (RLP) de Puilboreau et Aytré approuvés le 23 janvier 2020.

La pièce 6.3 (annexes sanitaires) est modifiée afin de modifier la notice explicative concernant le réseau d'eau potable et d'ajouter le cahier de prescriptions techniques pour la réalisation de réseaux et de branchements d'adduction d'eau potable approuvé en Conseil communautaire le 16 décembre 2021. Cette pièce est également modifiée pour intégrer la notice eaux pluviales. La légende du plan d'assainissement pluvial (pièce 6.3.2) est modifiée afin la mettre en cohérence avec le règlement écrit du PLUi modifié le 6 juillet 2023 et la notice du zonage pluvial.

ARTICLE 3 /

La présente mise à jour du PLUi sera tenue à la disposition du public :

- En support papier au siège de la CdA, aux jours et horaires habituelles d'ouverture au public.
- En version dématérialisée sur le site internet de la CdA.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

ARTICLE 4/

Le présent arrêté sera affiché au siège de la CdA et dans l'ensemble des 28 communes membres de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, aux emplacements réservés à cet effet, pendant un mois.

ARTICLE 5/

Copie du présent arrêté et des pièces du PLUi qui l'accompagnent est adressée à Monsieur le Préfet et à la Direction départementale des finances publiques.

ARTICLE 6/

Le Président de la CdA est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Rochelle, le 6 juillet 2023

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



Antoine GRAU

NB : Délais et voies de recours

La présente décision 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 décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de Monsieur le 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

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

7. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 1 (14/03/2024)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 14 mars 2024

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 8 mars 2024, s'est réuni le 14 mars 2024 dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Antoine GRAU, 1er Vice-Président,

Membres présents : Mme Séverine LACOSTE (sauf aux 18 et 19ème questions), M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY (à compter de la 3ème question), M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN (jusqu'à la 2ème question), Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BÉROT, M. Sébastien BOURAIN suppléant de Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, M. Gérard-François BOURNET, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU (à compter de la 1ère question), Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN (jusqu'à la 16ème question), M. Patrick GIAT (jusqu'à la 14ème question), Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MÉODE (jusqu'à la 3ème question), Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Hervé PINEAU (jusqu'à la 3ème question), M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL (jusqu'à la 14ème question), Mme Martine RENAUD (jusqu'à la 3ème question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 2ème question), M. El Abbes SEBBAR, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER, Conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Jean-François FOUNTAINE (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), Président ;

Mme Séverine LACOSTE (déport aux 18 et 19ème questions), M. Alain DRAPEAU (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Jean-Luc ALGAY (pouvoir à Mme Line MÉODE jusqu'à la 2ème question), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à Mme Chantal SUBRA à compter de la 3ème question), Vice-présidents ;

Mme Katherine CHIPOFF (pouvoir à M. Antoine GRAU), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE sauf aux 18 et 19ème questions), M. Marc MAIGNÉ (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX), Mme Marie-Gabrielle NASSIVET représentée par son suppléant M. Sébastien BOURAIN, Mme Marie NÉDELLEC (pouvoir à M. Sébastien BEROT), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), Conseillers délégués ;

Mme Lynda BEAUJEAN (pouvoir à M. Régis LEBAS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothée BERGER (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU jusqu'à la 2ème question puis pouvoir à Mme Marie-Christine MILLAUD), Mme Josée BROSSARD (pouvoir à

Mme Catherine LÉONIDAS), M. David CARON (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. Franck COUPEAU (avant la 1ère question), M. Pascal DAUNIT (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), Mme Nadège DÉSIR, Mme Evelyne FERRAND (pouvoir à M. Yves DLUBACK), M. Pierre GALERNEAU (pouvoir à Mme Françoise MÉNÈS), M. Didier GESLIN (à compter de la 17ème question), M. Patrick GIAT (à compter de la 15ème question), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à Mme Mathilde ROUSSEL), Mme Aya KOFFI (pouvoir à M. Franck COUPEAU à compter de la 1ère question), Mme Line MÉODE (à compter de la 4ème question), Mme Chantal MURAT (pouvoir à M. Michel RAPHEL jusqu'à la 14ème question), M. Hervé PINEAU (à compter de la 4ème question), M. Michel RAPHEL (à compter de la 15ème question), Mme Martine RENAUD (à compter de la 4ème question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL à compter de la 3ème question), Mme Tiffany ROY (pouvoir à M. Olivier GAUVIN), Mme Eugénie TÊTENOIRE (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Michel TILLAUD (pouvoir à Mme Frédérique LETELLIER), M. Thierry TOUGERON, Conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : M. Patrick PHILBERT

n° 05

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE AVEC LE PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DES BONNEVEAUX A SAINT-VIVIEN – APPROBATION

Rapporteur : M. GRAU

Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été engagée par la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle afin de permettre l'extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux à Saint-Vivien.
Après l'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA), l'enquête publique et l'avis rendu par la municipalité de Saint-Vivien, la présente délibération a pour objet d'approuver la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi.

Objet de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il a ensuite été modifié par délibération le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée, mis à jour par arrêté en date du 29 avril 2022, révisé de manière allégée, modifié et mis à jour le 6 juillet 2023.

Le PLUi de la CdA décline le projet de l'Agglomération en terme d'aménagement, notamment en matière de développement économique, et plus précisément d'organisation des parcs d'activités. Dans ce cadre, la CdA souhaite poursuivre son développement économique en entrée Sud d'agglomération, par l'aménagement du secteur en extension des Bonneveaux dans la commune de Saint-Vivien, tel que prévu dans le PLUi par un zonage 1AUX (zone d'urbanisation future à court ou moyen terme destinée à accueillir des activités).

Le projet porté par la CdA de la Rochelle relève de l'intérêt général car :

- il s'inscrit sur un espace identifié par le PLUi et dans le schéma directeur des parcs d'activité de la CdA pour cette vocation économique,
- la programmation répond aux objectifs de développement de l'Agglomération (accessibilité / qualité des aménagements / extension d'un parc existant),
- le projet va permettre d'accueillir une typologie d'activités adaptées à cette localisation,
- le projet va permettre le confortement d'un pôle d'emplois au Sud de l'agglomération à proximité du cœur de bourg de Saint-Vivien et de Châtelaillon-Plage et en lien avec le Sud du territoire,

- le projet intègre un haut niveau d'exigences en matière de qualité environnementale et porte une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère.

Deux dispositions prévues par le PLUi, à savoir un linéaire de haie de 140 m en Espace Boisé Classé (EBC) et un linéaire de haie de 95 m (35 m + 60 m) protégé au titre de l'article L.15123 du Code de l'urbanisme, ne sont pas compatibles avec l'aménagement de la desserte et des accès nécessaires à l'extension de la zone d'activités.

Afin de pouvoir engager ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le PLUi par déclaration de projet emportant mise en compatibilité en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme. Cette procédure est menée à l'initiative de la collectivité responsable du projet, la CdA de La Rochelle, en application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLUi pour assurer sa mise en compatibilité avec le projet consistent à supprimer un linéaire de 140 m d'EBC et un linéaire de 95 m de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à instituer, en compensation, un linéaire de 510 m d'EBC.

Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

Une demande de saisine « cas par cas » ad hoc au titre de l'évaluation environnementale et selon les dispositions de l'article R.104-14 a été effectuée. Le 15 mai 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par arrêté en date du 30 juin 2023, le Président de la CdA a prescrit une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre l'extension du PAE des Bonneveaux sur la commune de Saint-Vivien.

Par délibération en date du 6 juillet 2023, le Conseil communautaire de la CdA a décidé de suivre l'avis de la MRAe Nouvelle-Aquitaine et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour l'extension du PAE des Bonneveaux.

En application des dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme) le 21 septembre 2023. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

Que ce soit lors de cette réunion et par courrier ou courriel, aucune observation n'a été émise de la part des PPA sur le dossier de déclaration de projet, à l'exception de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime, qui a émis un avis favorable.

Conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence. Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du président de la CdA en date du 17 octobre 2023. Elle s'est déroulée du lundi 6 novembre 2023 à 9 h jusqu'au lundi 20 novembre 2023 à 18 h, soit durant 15 jours consécutifs. Il s'agissait d'une enquête publique unique portant à la fois sur :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec la modernisation et l'agrandissement du centre de tri ALTRIANE à Salles-sur-Mer,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec l'extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux à Saint-Vivien.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux modalités définies dans l'arrêté du 17 octobre 2023, à savoir :

- mise à disposition du public du dossier de déclaration de projet au siège de la CdA, à la mairie de Saint-Vivien et sur un site internet dédié,
- possibilité de formuler des observations et des propositions sur des registres au siège de la CdA et à la mairie de Saint-Vivien, sur un registre dématérialisé, par courrier adressé à M. le Président de la CdA, ainsi que par courriel,
- permanence de la commissaire enquêteur en mairie de Saint-Vivien le lundi 13 novembre de 9 h à 12 h et en mairie de Salles-sur-mer le mercredi 15 novembre de 16 h 00 à 18 h 00.

Aucune observation n'a été formulée durant l'enquête publique sur les différents supports mis à disposition du public.

La commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 8 décembre 2023.

La commissaire enquêteur conclut à un avis favorable.

Par délibération en date du 24 janvier 2024, le Conseil municipal de Saint-Vivien a émis un avis favorable sur la déclaration de projet d'intérêt général portant sur le projet d'extension du Parc d'Activités Économiques (PAE) des Bonneveaux emportant mise en compatibilité du PLUi en application de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

Pièces du PLUi modifiées :

Seul le plan de zonage du règlement du PLUi référencé 5.2.1 (planches 2L01, 2L02 et 2M01), est modifié par cette mise en compatibilité. Les modifications apportées consistent en :

- la suppression, sur un linéaire de 140 m en bordure de la RD 113, d'un Espace Boisé Classé linéaire correspondant à un reliquat de haie ne présentant pas d'intérêt particulier pour la faune,
- la suppression, sur un linéaire total de 95 mètres en bordure de la RD 113 (35 m + 60 m), des deux extrémités d'une haie protégée au titre de l'article L.15123 du Code de l'urbanisme présentant un intérêt faible à modéré pour l'avifaune et les reptiles,
- l'institution d'un linéaire de 510 m d'Espace Boisé Classé en limite Est de la zone 1AUX. Ce classement permettra d'établir un espace tampon pérenne d'une épaisseur d'au moins 5 m entre le futur parc d'activités et la zone agricole afin de compenser les linéaires supprimés précités.

Par ailleurs, afin d'exposer les motifs des changements apportés, conformément aux articles R.104-20 et R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi (Pièce 1.4 justifications des choix) sera complété par la notice explicative du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CdA de La Rochelle liée à l'extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux, sur la commune de Saint-Vivien.

Aussi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-6, L. 153-54 à L.153-59 et R. 15315 du code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.123-6 I. alinéa 2,

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

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine n° MRAE 2023ACNA61 en date du 15 mai 2023 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour l'extension du Parc d'Activités Économiques (PAE) des Bonneveaux,

Vu l'arrêté en date du 30 juin 2023 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec l'extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux à Saint-Vivien,

Vu la délibération de la CdA de La Rochelle en date du 6 juillet 2023 décidant de suivre l'avis de la MRAe et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet le de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour l'extension du d'activités économiques des Bonneveaux,

Vu la décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers en date du 4 août 2023, portant désignation de la commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête, modifiée par la décision du 28 septembre 2023,

Vu l'arrêté du Président de la CdA en date du 17 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la CdA de La Rochelle – Modernisation et agrandissement du centre de tri des emballages ménagers Altriane à Salles-sur-Mer – Extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux à Saint-Vivien,

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête,

Considérant que la réunion d'examen conjoint organisée le 21 septembre 2023 avec les Personnes Publiques Associées (PPA) n'a pas entrainé de modification du projet,

Considérant l'absence d'observation du public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 novembre jusqu'au 20 novembre 2023,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur sur le projet de déclaration de projet,

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Vivien en date du 24 janvier 2024 donnant un avis favorable sur la déclaration de projet d'intérêt général portant sur le projet d'extension du Parc d'Activités Économiques (PAE) des Bonneveaux emportant mise en compatibilité du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le projet de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi, constitué du dossier de déclaration de projet justifiant et présentant les évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Considérant qu'en vertu des disposition des articles L. 153-57 et L. 153-58 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, il appartient au Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général du dossier et d'approuver la proposition de mise en compatibilité éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du rapport du commissaire enquêteur,

Il est proposé au Conseil communautaire d'approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi avec le projet d'extension du Parc d'Activités Économiques (PAE) des Bonneveaux.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de la 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 CdA ainsi qu'à la mairie de Saint-Vivien. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

CETTE DISPOSITION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 54
Nombre de membres ayant donné procuration : 23
Nombre de votants : 77
Abstention : 0
Suffrages exprimés : 77
Votes pour : 77
Vote contre : 0

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

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 25/03/2024
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

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

CC_CDA_05_14/03/24_6/6

8. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 2 (14/03/2024)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 14 mars 2024

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 8 mars 2024, s'est réuni le 14 mars 2024 dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Antoine GRAU, 1er Vice-Président,

Membres présents : Mme Séverine LACOSTE (sauf aux 18 et 19ème questions), M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY (à compter de la 3ème question), M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN (jusqu'à la 2ème question), Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BÉROT, M. Sébastien BOURAIN suppléant de Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, M. Gérard-François BOURNET, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU (à compter de la 1ère question), Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN (jusqu'à la 16ème question), M. Patrick GIAT (jusqu'à la 14ème question), Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MÉODE (jusqu'à la 3ème question), Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Hervé PINEAU (jusqu'à la 3ème question), M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL (jusqu'à la 14ème question), Mme Martine RENAUD (jusqu'à la 3ème question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 2ème question), M. El Abbes SEBBAR, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER, Conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Jean-François FOUNTAINE (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), Président ;

Mme Séverine LACOSTE (déport aux 18 et 19ème questions), M. Alain DRAPEAU (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Jean-Luc ALGAY (pouvoir à Mme Line MÉODE jusqu'à la 2ème question), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à Mme Chantal SUBRA à compter de la 3ème question), Vice-présidents ;

Mme Katherine CHIPOFF (pouvoir à M. Antoine GRAU), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE sauf aux 18 et 19ème questions), M. Marc MAIGNÉ (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX), Mme Marie-Gabrielle NASSIVET représentée par son suppléant M. Sébastien BOURAIN, Mme Marie NÉDELLEC (pouvoir à M. Sébastien BEROT), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), Conseillers délégués ;

Mme Lynda BEAUJEAN (pouvoir à M. Régis LEBAS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothée BERGER (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU jusqu'à la 2ème question puis pouvoir à Mme Marie-Christine MILLAUD), Mme Josée BROSSARD (pouvoir à Mme Catherine LÉONIDAS), M. David CARON (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. Franck COUPEAU (avant la 1ère question), M. Pascal DAUNIT (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), Mme Nadège DÉSIR, Mme Evelyne FERRAND (pouvoir à M. Yves DLUBACK), M. Pierre GALERNEAU (pouvoir à Mme Françoise MÉNÈS), M. Didier GESLIN (à compter de la 17ème question), M. Patrick GIAT (à compter de la 15ème question), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à Mme Mathilde ROUSSEL), Mme Aya KOFFI (pouvoir à M. Franck COUPEAU à compter de la 1ère question), Mme Line MÉODE (à compter de la 4ème question), Mme Chantal MURAT (pouvoir à M. Michel RAPHEL jusqu'à la 14ème question), M. Hervé PINEAU (à compter de la 4ème question), M. Michel RAPHEL (à compter de la 15ème question), Mme Martine RENAUD (à compter de la 4ème question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL à compter de la 3ème question), Mme Tiffany ROY (pouvoir à M. Olivier GAUVIN), Mme Eugénie TÊTENOIRE (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Michel TILLAUD (pouvoir à Mme Frédérique LETELLIER), M. Thierry TOUGERON, Conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : M. Patrick PHILBERT

n° 06

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE AVEC LE PROJET DE MODERNISATION ET D'AGRANDISSEMENT DU CENTRE DE TRI DES EMBALLAGES MENAGERS ALTRIANE A SALLES-SUR-MER – APPROBATION

Rapporteur : M. GRAU

Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été engagée par la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle afin de permettre la modernisation et l'agrandissement du centre de tri des emballages ménagers ALTRIANE sur la commune de Salles-sur-Mer.
Suite à la mise en œuvre de la procédure : prescription, examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA), enquête publique et avis rendu par la commune de Salles-sur-Mer, la présente délibération a pour objet d'approuver la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi.

Objet de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il a ensuite été modifié par délibération le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée, mis à jour par arrêté en date du 29 avril 2022, révisé de manière allégée, modifié et mis à jour le 6 juillet 2023.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi porte sur l'intérêt général du projet et les évolutions à apporter aux pièces du PLUi (règlement graphique et rapport de présentation) afin de permettre la modernisation et l'extension du centre de tri ALTRIANE sur la commune de Salles-sur-Mer.

Ce projet porté par la CdA de La Rochelle relève de l'intérêt général car :

- il s'inscrit en cohérence avec les réglementations européenne et française et les orientations régionales en matière de prévention et de gestion des déchets,
- il répond à un besoin local en matière de traitement et valorisation des déchets,
- il s'inscrit dans une logique de développement durable : l'objectif de la CdA est que le site renouvelle sa labellisation HQE,

- il représente un intérêt majeur pour l'économie du territoire avec la création d'emplois locaux, le développement de l'activité locale par la collaboration avec les Unités de Valorisation Energétique (UVE) de La Rochelle et du SIL, et la sensibilisation du public en vue de la réduction des déchets grâce au parcours pédagogique interactif,
- il est situé à proximité du barycentre du territoire, des infrastructures existantes pouvant être réutilisées dans une perspective de maîtrise des coûts et d'économie de foncier ainsi que du potentiel d'extension du site.

Afin de pouvoir engager ce projet, il est apparu nécessaire de faire évoluer le PLUi par déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme. Cette procédure a été menée à l'initiative de la collectivité responsable du projet, la CdA de La Rochelle, en application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLUi pour assurer sa mise en compatibilité avec ce projet consistent à procéder à un changement de zonage sur un espace d'environ 3000 m² classé actuellement en zone A.

Afin de pouvoir réaliser l'agrandissement du centre de tri, il convient de modifier le zonage de l'espace précité situé en continuité du site actuel et de le reclasser en zone urbaine à vocation d'activités UX comme le reste de la zone d'activités de l'Aubépin dans laquelle se situe ALTRIANE.

<u>Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi</u>

Une demande de saisine «cas par cas» ad hoc au titre de l'évaluation environnementale et selon les dispositions de l'article R.104-14 a été effectuée. Le 11 juin 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par arrêté en date du 30 juin 2023, le Président de la CdA a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre l'agrandissement et la modernisation du centre de tri ALTRIANE sur la commune de Salles-sur-Mer.

Par délibération en date du 6 juillet 2023, le Conseil communautaire de la CdA a décidé de suivre l'avis de la MRAe Nouvelle-Aquitaine et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour la modernisation et l'agrandissement du centre de tri ALTRIANE.

En application des dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) (mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) le 21 septembre 2023. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

Que ce soit lors de cette réunion et par courrier ou courriel, aucune observation n'a été émise de la part des PPA sur le dossier de déclaration de projet.

Suite à un examen en date du 14 septembre 2023 par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les membres de la commission ont émis un avis simple favorable sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la CdA.

Conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence. Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la CdA en date du 17 octobre 2023.

Elle s'est déroulée du lundi 6 novembre 2023 à 9 h jusqu'au lundi 20 novembre 2023 à 18 h, soit durant 15 jours consécutifs. Il s'agissait d'une enquête publique unique portant à la fois sur :

- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec la modernisation et l'agrandissement du centre de tri ALTRIANE à Salles-sur-Mer,
- la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec l'extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux à Saint-Vivien.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux modalités définies dans l'arrêté du 17 octobre 2023, à savoir :

- mise à disposition du public du dossier de déclaration de projet au siège de la CdA, à la mairie de Salles-sur-Mer et sur un site internet dédié,
- possibilité de formuler des observations et des propositions sur des registres au siège de la CdA et à la mairie de Salles-sur-Mer, sur un registre dématérialisé, par courrier adressé à M. le Président de la CdA, ainsi que par courriel,
- permanence de la commissaire enquêteur en mairie de Saint-Vivien le lundi 13 novembre de 9 h à 12 h et en mairie de Salles-sur-Mer le mercredi 15 novembre de 16 h à 18 h.

Aucune observation n'a été formulée durant l'enquête publique sur les différents supports mis à disposition du public.

La commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 8 décembre 2023 et a émis un avis favorable.

Pièces du PLUi modifiées :

Seul le plan de zonage du règlement du PLUi référencé 5.2.1 (planche 2J05) est modifié par cette mise en compatibilité. Les modifications apportées consistent à changer le zonage A en UX sur un espace d'environ 3000 m² contigu au centre de tri actuel afin de pouvoir étendre les voiries et le bâtiment existant.

Par ailleurs, afin d'exposer les motifs des changements apportés, conformément aux articles R.104-20 et R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi (Pièce 1.4 justifications des choix) sera complété par la notice explicative du projet de mise en compatibilité du PLUi de la CdA de La Rochelle liée à la modernisation et l'agrandissement du centre de tri des emballages ménagers ALTRIANE, sur la commune de Salles-sur-Mer.

Aussi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L. 153-54 à L.153-59 et R. 15315,

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.123-6 I. alinéa 2,

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

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine n° MRAE 2023ACNA70 en date du 11 juin 2023 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour permettre l'agrandissement et la modernisation du centre de tri ALTRIANE,

Vu l'arrêté en date du 30 juin 2023 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour l'agrandissement et la modernisation du centre de tri des emballages ménagers ALTRIANE à Salles-sur-Mer,

Vu la délibération de la CdA de La Rochelle en date du 6 juillet 2023 décidant de suivre l'avis de la MRAe et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour la modernisation et l'agrandissement du centre de tri ALTRIANE à Salles-sur-Mer,

Vu la décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers en date du 4 août 2023, portant désignation de la commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique, modifiée par la décision du 28 septembre 2023,

Vu l'arrêté du Président de la CdA en date du 17 octobre 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la CdA de La Rochelle – Modernisation et agrandissement du centre de tri des emballages ménagers Altriane à Salles-sur-Mer – Extension du parc d'activités économiques des Bonneveaux à Saint-Vivien,

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique,

Considérant que la réunion d'examen conjoint organisée le 21 septembre 2023 avec les Personnes Publiques Associées (PPA) n'a pas entrainé de modification du projet,

Considérant l'absence d'observation du public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 novembre jusqu'au 20 novembre 2023,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur sur le projet de déclaration de projet,

Vu la délibération de la commune de Salles-sur-Mer en date du 1er février 2024 donnant un avis favorable sur la déclaration de projet d'intérêt général du projet de modernisation et d'agrandissement du centre de tri ALTRIANE et la mise en compatibilité du PLUi par le Conseil communautaire qui en est la conséquence, conformément aux dispositions de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le projet de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi, constitué du dossier de déclaration de projet justifiant de l'intérêt général et présentant les évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Considérant qu'en vertu des dispositions des articles L. 153-57 et L. 153-58 du Code de l'urbanisme, il appartient au Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général du dossier et d'approuver la proposition de mise en compatibilité éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du rapport du commissaire enquêteur.

En vertu de l'article 153-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi révisé et la présente délibération seront publiés sur le geoportail 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 CdA ainsi qu'à la mairie de Salles-sur-Mer. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Il est proposé au Conseil communautaire d'approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi avec le projet de modernisation et d'agrandissement du centre de tri ALTRIANE.

CETTE DISPOSITION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 54
Nombre de membres ayant donné procuration : 23
Nombre de votants : 77
Abstention : 0
Suffrages exprimés : 77
Votes pour : 77
Vote contre : 0

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

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 25/03/2024
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

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

CC_CDA_06_14/03/24_6/6

9. Arrêté de mise à jour des annexes n° 3 (14/03/2024)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ARRETE DU PRESIDENT PORTANT MISE A JOUR N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.153-18 et R. 151-52,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée, mis à jour le 29 avril 2022, modifié, révisé selon une procédure allégée et mis à jour le 6 juillet 2023, mis en compatibilité par deux déclarations de projet le 14 mars 2024,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 14 mars 2024 modifiant le périmètre d'application du droit de préemption urbain,

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Constate la mise à jour du PLUi de la CdA à la date du présent arrêté afin de modifier les annexes informatives pour reporter le périmètre modifié où s'applique le droit de préemption urbain.

ARTICLE 2 /

Le document graphique (pièce 6.1-plan_611_5D2.) est modifié afin de reporter ce périmètre.

ARTICLE 3 /

La présente mise à jour du PLUi sera tenue à la disposition du public :

- En support papier au siège de la CdA, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.
- En version dématérialisée sur le site internet de la CdA.

ARTICLE 4/

Le présent arrêté sera affiché au siège de la CdA et dans l'ensemble des 28 communes membres de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, aux emplacements réservés à cet effet, pendant un mois.

ARTICLE 5/

La copie du présent arrêté et la pièce du PLUi qui l'accompagne seront adressées à Monsieur le Préfet et à la Direction départementale des finances publiques.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

ARTICLE 6/

Le Président de la CdA est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Rochelle, le 14 mars 2024

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

Antoine GRAU



NB : Délais et voies de recours

La présente décision 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 décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de Monsieur le 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

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

10. Délibération approuvant la modification simplifiée n° 2 (19/12/2024)

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_17-DE

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 19 décembre 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 13 décembre 2024, s'est réuni le 19 décembre 2024 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :
M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie NÉDELLEC, Mme Line MÉODE, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Dorothée BERGER, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Gérard-François BOURNET, M. Jo BROCHET, M. David CARON, Mme Josée BROSSARD, M. Franck COUPEAU, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, M. Régis LEBAS, M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Hervé PINEAU, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. El Abbes SEBBAR, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON, Mme Chantal VETTER, Mme Tiffany ROY

Membres absents :
M. Alain DRAPEAU (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Vincent COPPOLANI (pouvoir à Mme Catherine LÉONIDAS), Mme Mathilde ROUSSEL (pouvoir à M. Guillaume KRABAL), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Lynda BEAUJEAN (pouvoir à M. Stéphane VILLAIN), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Thibaut GUIRAUD), Mme Nadège DESIR (pouvoir à M. Jean-Marc SOUBESTE), M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Océane MARIEL (pouvoir à M. Sébastien BEROT), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Tony LOISEL), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)

Secrétaire : Mme Gwendoline NEVERS

n° 17

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_17-DE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE - APPROBATION

Rapporteur : M. GRAU

Une procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27 novembre 2023 en vue de prendre en compte l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 20 juin 2023 pour faire évoluer le zonage d'une parcelle classée en zone agricole sur la commune de Marsilly.
Suite à la mise en oeuvre de la procédure : notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et mise à disposition du dossier au public pendant un mois, la présente délibération a pour objet d'approuver le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi.

Objet de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLUi

Le PLUi valant plan de mobilité a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et a fait l'objet par la suite de plusieurs procédures d'évolutions.
Par décision en date du 20 juin 2023, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux (CAA) a annulé partiellement la délibération d'approbation du PLUi du 19 décembre 2019, suite à l'introduction d'un recours contentieux contre celle-ci, en tant qu'elle classe en zone agricole la parcelle cadastrée ZM 1869 sur la commune de Marsilly.
Ainsi, il a été jugé par la CAA que *« la parcelle se situe en continuité immédiate, au nord et à l'est, de parcelles bâties classées en zone UL1 du PLUi. Il ne ressort par ailleurs pas que cette parcelle, qui forme une partie du jardin entourant la maison d'habitation, serait exploitée ou présenterait un potentiel agricole. Il ressort également que si la parcelle s'ouvre, au sud et à l'ouest, sur de vastes espaces agricoles, elle est séparée par un fossé d'évacuation des eaux traitées de la station d'épuration de la commune de Marsilly. La circonstance que la parcelle était déjà classée en zone agricole dans le précédent PLU est également sans incidence sur le bien-fondé de son classement en zone agricole au PLUi. Dans ces conditions, en classant la parcelle cadastrée section ZM n° 1869 en zone agricole du PLUi, la Communauté d'agglomération de La Rochelle a entaché la délibération attaquée d'une erreur manifeste d'appréciation.* »

En vertu de l'article L. 153-7 du Code de l'urbanisme, « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

En conséquence, et afin de tirer les conséquences dudit arrêt sans délai, une procédure de modification simplifiée du PLUi a été engagée afin de modifier le zonage de la parcelle concernée. Cette évolution de zonage a uniquement pour objet de faire évoluer une parcelle d'une zone agricole vers une zone naturelle dédiée aux fonds de jardins (Nf) et ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Procédure de la modification simplifiée n° 2 du PLUi

Par arrêté en date du 27 novembre 2023, le Président de la CdA a prescrit une modification simplifiée n° 2 du PLUi.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :
- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée :
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

Au regard des impacts négligeables du projet sur l'environnement, la CdA en tant que personne publique responsable du projet a conclu à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure. En application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la CdA a soumis son analyse à la MRAe, par saisine en date du 18 décembre 2023.

Le 8 février 2024, la MRAe Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi.

Par délibération en date du 4 avril 2024, le Conseil Communautaire de la Cda a décidé de suivre l'avis la MRAe Nouvelle-Aquitaine et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi.

Par délibération en date du 4 avril 2024, le Conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLUi.

Avant sa mise à disposition au public, le dossier de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, afin que celles-ci puissent émettre leurs remarques sur le projet.
Le dossier a également été notifié à la commune de Marsilly.

Le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLUi a ensuite été mis à disposition du public du 3 juin au 5 juillet 2024, au siège de la CdA ainsi qu'à la mairie de Marsilly. Les pièces du dossier étaient également consultables par voie électronique sur le site internet de la CdA.

Au moins 8 jours avant la mise à disposition, l'information du public sur la mise à disposition du public a été assurée par voie de presse dans le journal Sud-Ouest, ainsi que par voie d'affichage au siège de la CdA et à la mairie de Marsilly, ainsi que sur le site internet de la CdA.

Pendant cette période de mise à disposition, le public a pu consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, au siège de la CdA, ainsi qu'à la mairie de Marsilly, mais également par voie postale et par courrier électronique via une adresse électronique dédiée.

Suite à la notification du dossier, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Charente- Maritime, le Département de la Charente-Maritime et le Syndicat mixte pour le

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_17-DE
webdelib

Schéma de cohérence territoriale La Rochelle Aunis ont émis un avis favorable sur le dossier, sans observation particulière.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) a également émis un avis favorable en précisant que *« le zonage Nf est adapté à la situation de cette parcelle qui forme une partie d'un jardin entourant une maison d'habitation* ».

Pièces du PLUi modifiées :

Le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au Conseil communautaire pour approbation est constitué des pièces du PLUi qui font l'objet d'une modification dans le cadre de la modification simplifiée n° 2. Il s'agit des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation : la pièce 1.4 justification des choix sera complétée avec les justifications des évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLUi.
- Le règlement graphique (pièce 5.2) du PLUi sera également modifié afin de reporter la modification du zonage.

Aussi,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles ses articles L.153-7, L. 153-36 et suivants,

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

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'appel de Bordeaux en date du 20 juin 2023 portant annulation de la délibération de la CdA du 19 décembre 2019 en tant qu'elle classe en zone agricole la parcelle cadastrée ZM 1869 sur la commune de Marsilly,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27 novembre 2023 décidant d'engager la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLUi,

Vu l'avis conforme de la MRAe en date du 8 février 2024 concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 avril 2024 décidant de suivre l'avis la MRAe Nouvelle-Aquitaine et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 avril définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLUi,

Vu l'avis favorable de la CCI en date du 16 mai 2024,

Vu l'avis favorable du Département de la Charente-Maritime en date du 5 juin 2024,

Vu l'avis favorable du Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale La Rochelle Aunis en date du 5 juin 2024,

Vu l'avis favorable de la DDTM 17 en date du 11 juin 2024,

Vu la délibération du Conseil municipal de Marsilly en date du 26 novembre 2024 donnant un avis favorable sur le projet de PLUi modifié avant son approbation par le Conseil communautaire,

Vu le projet de PLUi modifié, constitué de la notice explicative comportant les justifications des évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLUi et la pièce 521_2C3 du règlement graphique modifié,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Considérant qu'au terme de l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée,

Considérant que le PLUi modifié tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé.

Il est proposé au Conseil communautaire :

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

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

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

Par ailleurs, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la CdA ainsi qu'à la mairie de Marsilly. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

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

Membres en exercice : 82
Membres présents : 69
Membres ayant donné procuration : 13
Votants : 82
Abstention : 0
Suffrages exprimés :
Votes pour : 82
Vote contre : 0

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_17-DE

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION



Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 24/12/2024
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

Délais et voies de recours

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

11. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 3 (19/12/2024)

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_50-DE

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 19 décembre 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 13 décembre 2024, s'est réuni le 19 décembre 2024 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :
M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie NÉDELLEC, Mme Line MÉODE, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Dorothée BERGER, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Gérard-François BOURNET, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, M. Franck COUPEAU, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, M. Régis LEBAS, M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. El Abbes SEBBAR, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON, Mme Chantal VETTER, Mme Tiffany ROY

Membres absents :
M. Alain DRAPEAU (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Vincent COPPOLANI (pouvoir à Mme Catherine LÉONIDAS), Mme Mathilde ROUSSEL (pouvoir à M. Guillaume KRABAL), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Lynda BEAUJEAN (pouvoir à M. Stéphane VILLAIN), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Thibaut GUIRAUD), M. David CARON (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), Mme Nadège DESIR (pouvoir à M. Jean-Marc SOUBESTE), M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), M. Didier GESLIN (pouvoir à M. Philippe CHABRIER), M. Patrick GIAT (pouvoir à M. Roger GERVAIS), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Océane MARIEL (pouvoir à M. Sébastien BEROT), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. Hervé PINEAU (pouvoir à M. Bertrand AYRAL), Mme Martine RENAUD (pouvoir à Mme Elyette BEAUDEAU), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)

Secrétaire : Mme Gwendoline NEVERS

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_50-DE

n° 50

DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE AVEC LE PROJET DE CRÉATION D'UNE PISTE CYCLABLE ENTRE LES COMMUNES DE L'HOUMEAU ET LAGORD – APPROBATION

Rapporteur : M. GERVAIS

Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été engagée par la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle afin de permettre l'aménagement d'une piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord.
Suite à la mise en œuvre de la procédure : prescription, examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique, la présente délibération a pour objet d'approuver la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi.

Le PLUi valant plan de mobilité a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et a fait l'objet par la suite de plusieurs procédures d'évolutions.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi porte sur l'intérêt général du projet et les évolutions à apporter aux pièces du PLUi (règlement graphique et rapport de présentation) afin de permettre la création d'une piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord.

Ce projet porté par la CdA de La Rochelle relève de l'intérêt général car :
- s'inscrit en cohérence avec les orientations nationales du Plan Vélo visant à multiplier les aménagements cyclables pour favoriser le report modal ;
- répond aux objectifs du PLUi de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre provenant des déplacements d'ici 2030 et donc de doubler le nombre de déplacements à vélo sur le territoire de l'agglomération, ambition « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » ;
- répond aux enjeux de santé publique par la pratique du vélo permettant la réduction des nuisances sonores et l'amélioration de la qualité de l'air ;
- permet de développer l'autonomie des collégiens et lycéens dans leurs déplacements domicile-études.

Afin de pouvoir engager ce projet, il est apparu nécessaire de faire évoluer le PLUi, en application de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLUi pour assurer sa mise en compatibilité avec ce projet consistent à :
- déclasser et supprimer 15 mètres de haie classée en Espace Boisé Classé (6 mètres sur la commune de L'Houmeau et 9 mètres sur la commune de Lagord),
- déclasser 0,08 hectares de boisement classé en Espace Boisé Classé au sein du Bois du Clavier à Lagord.

Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, dans son avis a conclu le 21 novembre 2023 à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par arrêté en date du 28 février 2024, le Président de la CdA a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre l'aménagement de la piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord.

Par délibération en date du 14 mars 2024, le Conseil communautaire de la CdA a décidé de suivre l'avis la MRAe Nouvelle-Aquitaine et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour l'aménagement d'une piste cyclable entre L'Houmeau et Lagord.

En application des dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) (mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) le 28 mai 2024. Aucune observation n'a été émise de la part des PPA sur le dossier de déclaration de projet.

Suite à un examen en date du 4 juillet 2024 par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), les membres de la commission ont émis un avis favorable sur la modification des Espaces Boisés Classés dans la commune de L'Houmeau.

Conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet a fait l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi qui s'en suit.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de la CdA en date du 27 août 2024, s'est déroulée du lundi 23 septembre 2024 à 9h jusqu'au lundi 7 octobre 2024 à 18h, soit durant 15 jours consécutifs.

Une seule observation a été formulée durant l'enquête publique sur les différents supports mis à disposition du public : « Le développement de la mobilité douce doit aussi être réalisé en respectant l'objectif de non bétonnisation / respect des surfaces naturelles. La piste cyclable doit soit être bâtie sur des routes existantes, soit être compensée en étendant à proximité les surfaces boisées ».

Il est à noter que même s'il est proposé de supprimer 0,08 hectares d'Espace Boisé Classé au sein du Bois du Clavier à Lagord, la piste cyclable sillonera entre les arbres pour éviter les coupes d'arbres.

La commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 6 novembre 2024 et a émis un avis favorable.

Aussi,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L. 153-54 à L.153-59 et R. 153-15,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 28 avril 2011,

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le 26/12/2024
ID : 017-241700434-20241223-DCC191224_50-DE
webdelib

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019, et ses évolutions successives,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine n° MRAE 2023ACNA138 en date du 21 novembre 2023 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour permettre l'aménagement d'une piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord,

Vu l'arrêté en date du 28 février 2024 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour l'aménagement de la piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 mars 2024 décidant de suivre l'avis de la MRAe et de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet pour l'aménagement de la piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord,

Vu la décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers en date du 22 juillet 2024, portant désignation du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique,

Vu l'arrêté du président de la CdA en date du 27 août 2024 prescrivant l'enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour permettre l'aménagement d'une piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord,

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique,

Vu la réunion d'examen conjoint organisée le 28 mai 2024 avec les Personnes Publiques Associées (PPA) qui n'a pas entraîné de modification du projet,

Vu la seule observation du public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 septembre jusqu'au 7 octobre 2024,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire enquêteur sur le projet de déclaration de projet,

Vu le projet de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi, constitué du dossier de déclaration de projet justifiant de l'intérêt général et présentant les évolutions du PLUi réalisées dans le cadre de la procédure,

Considérant les statuts et compétences de la CdA,

Considérant qu'en vertu des disposition des articles L. 153-57 et L. 153-58 du Code de l'urbanisme, il appartient au Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général du dossier et d'approuver la proposition de mise en compatibilité éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du rapport du commissaire enquêteur .

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi avec le projet d'aménagement d'une piste cyclable entre les communes de L'Houmeau et Lagord ;

- D'autoriser M. le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

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

Membres en exercice : 82
Membres présents : 64
Membres ayant donné procuration : 18
Votants : 82
Abstention : 0
Suffrages exprimés :
Votes pour : 82
Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 24/12/2024
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

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

12. Arrêté de mise à jour des annexes n° 4 (19/12/2024)

Envoyé en préfecture le 27/12/2024
Reçu en préfecture le 27/12/2024
Publié le 27/12/2024
ID : 017-241700434-20241219-A_191224_24A-AR

ARRETE DU PRESIDENT PORTANT MISE A JOUR N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.153-18, R. 151-52 et R.152-53,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019, et ses évolutions successives,
Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2024 portant prise en considération de la mise à l'étude du projet de nouvel hôpital sur la commune d'Aytré et délimitant les terrains affectés par le projet,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 26 septembre 2024, approuvant le zonage d'assainissement des eaux usées,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) en date du 26 septembre 2024, approuvant la modification n°1 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de La Rochelle,

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Constate la mise à jour du PLUi de la CdA à la date du présent arrêté afin :

- de modifier les annexes informatives afin d'y reporter le périmètre de prise en considération de la mise à l'étude du projet de nouvel hôpital sur la commune d'Aytré et délimitant les terrains affectés par le projet.
- de modifier les annexes sanitaires :
    - pour y reporter le zonage d'assainissement des eaux usées approuvé par délibération du 26 septembre 2024,
    - pour y actualiser la notice explicative relative au schéma d'élimination des déchets.
- de modifier les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique pour y reporter la modification n°1 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de La Rochelle approuvée par délibération du 26 septembre 2024.

ARTICLE 2 /

La pièce écrite 6.1.2 « Liste des annexes » est modifiée et complétée avec les éléments relatifs au périmètre de prise en considération de la mise à l'étude du projet de nouvel hôpital sur la commune d'Aytré et délimitant les terrains affectés par le projet. Le document graphique référencé 611_5D1 est modifié afin d'y reporter ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 27/12/2024
Reçu en préfecture le 27/12/2024
Publié le 27/12/2024
ID : 017-241700434-20241219-A_191224_24A-AR

La pièce écrite 6.3.5 « Notice explicative concernant les réseaux d'eaux usées » est modifiée suite à l'approbation du zonage d'assainissement des eaux usées. Les documents graphiques référencés 6.3.1 « Zonages d'assainissement des eaux usées » sont modifiés pour y reporter les nouveaux périmètres du zonage d'assainissement des eaux usées.
La pièce écrite 6.3.7 « Schéma d'élimination des déchets » est modifiée afin d'être actualisée.
La pièce écrite 7.1.4 « Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de La Rochelle » est modifiée afin d'y reporter la modification n°1 du règlement.

ARTICLE 3 /

La présente mise à jour du PLUi sera tenue à la disposition du public :

- En support papier au siège de la CdA, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.
- En version dématérialisée sur le site internet de la CdA.

ARTICLE 4/

Le présent arrêté sera affiché au siège de la CdA et dans l'ensemble des 28 communes membres de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, aux emplacements réservés à cet effet, pendant un mois.

ARTICLE 5/

La copie du présent arrêté et les pièces du PLUi qui l'accompagnent seront adressées à Monsieur le Préfet et à la Direction départementale des finances publiques.

ARTICLE 6/

Le Président de la CdA est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Rochelle, le 19 décembre 2024

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



Antoine GRAU

Délais et voies de recours

La présente décision 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 décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de Monsieur le 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.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

13. Délibération approuvant la modification n° 2 (29/01/2026)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

_____

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 29 janvier 2026

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

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

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

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

Secrétaire : M. Roger GERVAIS

n° 13

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

Rapporteur : M. GRAU

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

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et a fait l'objet depuis cette date de plusieurs procédures d'évolution : modifications, révision allégée, mises en compatibilité et mises à jour.
Le PLUi est en effet un document de planification vivant qui est appelé à évoluer régulièrement afin de prendre en compte les besoins du territoire de l'agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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

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

Le PADD dans son orientation n°4 *« accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante »* s'est donné l'objectif de produire plus de 1900 logements par an dont plus de 1250 dans l'unité urbaine centrale. Il précise que les développements urbains doivent se faire selon un ratio de 50 % dans l'unité urbaine, 25 % dans les pôles d'appui et 25 % dans les communes de deuxième couronne.
Le PADD vise *« une croissance démographique moyenne de 0,8% par an ».* Il dédie pour cela une enveloppe de 230 hectares (ha) environ à l'habitat et aux équipements de proximité. Dont 80 ha pour l'unité urbaine centrale, 60 ha pour les pôles d'appui et 90 ha pour les communes de la deuxième couronne.*« Afin de réduire considérablement le développement urbain sur la zone agricole »*, le PADD *« se donne pour objectif une consommation moyenne de 40 ha par an pendant 10 ans ».*
De plus, dans son orientation n°9 le PLUI s'est fixé l'objectif de *« mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, repartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi et le réseau de transport ».*

Ainsi, afin de répondre aux besoins de production de logement définis et répartis sur le territoire par le PADD, cette procédure de modification permet notamment d'ouvrir 4 zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation correspondant à une surface d'environ 17 hectares. Autant d'OAP spatialisées encadrant leur développement sont créées.
Afin de réduire les consommations d'espace comme en dispose le PADD, en compensation de ces consommations potentielles d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), des

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

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

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

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

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

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

1- Prescription et concertation préalable

Par arrêté en date du 12 juillet 2024, le Président de la CdA a engagé la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLUi.
La CdA en tant que personne publique responsable du projet avait estimé que le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi avait des impacts négligeables sur l'environnement et conclu à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure. En application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la CdA a ensuite soumis son analyse à la MRAe, par saisine reçu le 17 juillet 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi a été rendu le 22 mai 2025.
Elle souligne la bonne structuration du dossier, tout en formulant plusieurs recommandations d'amélioration :

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

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

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

- Avis de la CDPENAF

La CDPENAF réunie le 22 mai 2025 a émis :

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

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

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

- Avis des communes

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

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

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

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

- Avis des PPA

Les avis suivants ont été reçus par la CdA :

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

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

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

La CCI 17 par courrier en date du 28 mai 2025 a émis un avis réservé sur la modification n°2 du PLUi de la CdA de La Rochelle.
Elle alerte sur les difficultés d'application de l'obligation de création de locaux à vélos pour les bâtiments économiques, jugée trop uniforme selon les types d'activités. La CCI demande une interprétation souple et adaptée aux besoins réels des entreprises.
Sur le secteur de Chef de Baie, elle conteste la légalité des sous-secteurs UPM et UPMp, jugés trop spécialisés.
Aux Minimes, elle réaffirme son projet de densification du site EXCELIA sans consommation d'espaces naturels.
Elle note que le diagnostic foncier du projet actualise pour la première fois depuis 2019 les disponibilités du territoire.
Sur le secteur des Rivauds/aéroport, elle demande le reclassement de ses terrains agricoles en zone économique. Elle souligne le potentiel stratégique du site, proche de l'aéroport et de l'île de Ré. Enfin, elle estime qu'une extension maîtrisée du parc des Rivauds Nord permettrait un développement économique cohérent et durable.

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

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

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

La CA 17 par courrier en date du 2 juin 2025 a rendu un avis défavorable sur le projet de modification en raison de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser jugée trop importante au regard du foncier déjà mobilisable.
La Chambre demande de mieux justifier les besoins en logements et en zones d'activité.
Elle invite à privilégier la densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.
Elle alerte sur l'impact foncier des emplacements réservés et cheminements doux traversant des terrains agricoles.
Elle insiste sur la nécessité de préserver la continuité des exploitations et l'équilibre des filières locales.
La CA 17 recommande une approche plus fine du zonage agricole, distinguant les secteurs à enjeu agronomique fort.

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

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

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

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

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

3- L'enquête publique

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

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions des articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement, à savoir :
- Parution d'un avis d'information au public dans deux journaux diffusés dans le département de la Charente-Maritime, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours de l'enquête (cf. Parutions des journaux Sud-Ouest et Le Littoral de Charente-Maritime des 16 mai et 6 juin 2025).
- Affichage de ce même avis par voie d'affiches au siège de la CdA et dans les 28 communes membres de la CdA et publication de cet avis sur le site internet de la CdA.

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

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :
- sur le registre dématérialisé, accessible 7 jours sur 7 et 24 h sur 24, ainsi que sur les registres papier mis à disposition dans les 29 lieux d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de ceux-ci.

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

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

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

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

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

La commission d'enquête, après avoir analysé les 405 observations exprimées par les habitants principalement, mais également par des opérateurs de l'immobilier et du commerce (aménageurs, gestionnaire de supermarché) et plusieurs associations et comité de quartier, a remis son rapport et ses conclusions motivées, le12 août 2025.

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

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

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

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

Conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi peut être modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sans qu'il soit porté atteinte à l'économie générale du projet.
A l'issue de ces avis, remarques et recommandations plusieurs réunions d'échanges avec les communes et des réunions d'arbitrages ont eu lieu, notamment au sein du comité de pilotage du PLUi.

Il en ressort les décisions suivantes :

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

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

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

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

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

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

2. Évolutions réglementaires

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

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

3. Évolutions du zonage

Plusieurs évolutions ponctuelles de zonage ont été retenues.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BILAN GÉNÉRAL

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

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

Aussi,

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est proposé au Conseil communautaire :

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

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

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

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

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

Membres en exercice : 82
Membres présents : 55
Membres ayant donné procuration : 19
Votants : 74
Abstention : 0
Suffrages exprimés :
Votes pour : 74
Vote contre : 0

Secrétaire de séance

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION

Signé électroniquement par : Roger Gervais
Date de signature : 05/02/2026
Qualité : Roger Gervais - Instances - Signature Qualifiée Chambersign

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 06/02/2026
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

Délais et voies de recours

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

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				- Ajoute une disposition indiquant qu'en cas de projet de division et pour l'ensemble des zones, le terrain bâti doit respecter une surface minimale de surface favorable à la nature (coefficient de biotope). Cete disposition permettra d'éviter des zones entièrement artificialisées. - Répond à l'augementation du nombre d'habitants et aux projets d'immeubles collectifs réalisés et enc ours sur l'avenue Lisiack il est demandé la création d'un périmètre de mixité fonctionnelle sur cette avenue en prolongement de ceux existants dans le centre-ville d'Aytré. L'extension de ce périmètre de mixité fonctionnelle au abords de l'avenue permettra de diversifier les activités pouvant être implantées en rez-de-chaussée des immeubles. - limite le nombre d'abris de jardin de moins de 5m2 suceptibles d'être réalisés, sans autorisation d'urbanisme, en spaces verts protégés (article L151-23 du code de l'urbanisme), il est demandé d'indiquer dans l'article 1.7.2 des dispositions comunes à toutes les zones un nombre maximum d'abris de jardin autorisés dans ces espaces. - La modification de droit commun envisage d'ajouter une dispotion indiquant que "pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150m2 les baris de jardin d'une emprise au sol de moins de 5m2 ne sont pas soumis au coefficient de biotope". Un nombre maximal d'abris de jardin peut être mentionné afin d'éviter leur implantation successive et donc l'artificialisation excessive de ces parcelles. - La modification de droit commun n°2 envisage une modification des dipositions applicables aux professionnels de santé dans les zones UX et 1AUX. Ces articles renvoient à l'article 2.3 des dispositotns communes aux zones U et AU? Il est demandé une clarification de cette disposition notamment en ce qu'elle se réfère uniquement aux constructions et aux extensions. - La modification de droit commun n°2 envisage la création d'une zone UXM d'un secteur UXMe correspond à la "zone industrielle spécifique des Cottes Mailles". La vocation de cette zone doit être précisée et clarifiée car la modification indique que dans cette zone "sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : industrie et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement ". Ainsi les industries ne sont pas admises malgré une vocation à caractère industriel. Le règlement graphique n'étant pas une pièce annexée au dossier de projet de la modification n°2 du PLUi, la COmmune est vigilante à tout changeemnt de zonage induisant un changement d'usage, d'affectation o d'activité dans cette zone. - La modification de l'emplacement réservé at_er_01, listé dans les pièces annexées au PLUi, permettant la jonction entre Bongraine et les Galiotes à l'angle de la rue du Champ de Tir et de la Rue de l'YSer, doit être envisagée afin de réduire l'emprise de cet empalcement réservé et/ou modifier le zonage de cette parcelle, selon les études en cours. - Certaines OAP Habitats sont aujourd'hui difficilement réalisables. Il est demandé de prévoir plusieurs phsaages lorsque les parcelles impactées par l'OAP ne sont pas la propriété d'une seule et même personne. - Les zone 2AU présentes sur la Commune sont listées dans le dossier de projet de modification du PLUi. il est demandé une modification en ajoutant pour le secteur de Varaize la possibilité de réaliser des équipements come l'indique la vocation de la zone 2AUX.		Point 1 : Cette disposition doit être étudiée et sera reprise pour la révision Point 2 : Cette proposition de nouveau secteur de mixité fonctionnelle a été étudié avec la commune et le service développement économique de l'Agglo. Cette extention se limite à l'agrandissement vers la pointe ouest du permimètre existant. Point 3 : les abris de jardins sont déjà limités par le calcul du coefficient de biotope et des obligations de pleine terre exigé pour les terrains inférieurs à 150 m2. Point 4 : idem question N3 Point 5 : La rédaction de la règle est plus explicite concernant l'interdiction des professionnels de santé au sein des zones UX et UXM. Ainsi l'article 1 de ces zones UX concernées est complété en indiquant cette interdiction en référence à l'article 2.3 des dispositions générales. Ce même article, dans le cas où l'on est en dehors des secteurs de mixité fonctionnelle, sera précisé en indiquant que les changements de destination, en complément des nouvelles constructions et des extensions, sont également autorisés dès lors qu'ils ne peuvent accueillir plus de 6 professionnels de santé. Point 6 : La modification a décliné la volonté de mise en oeuvre d'une stratégie de l'immobilier d'entreprise. A ce titre l'intitulé de la zone industrielle de Cottes Mailles est maintenu dans un choix de zone UXM, plus mixte que les parcs structurants qui eux sont classés en UX. Le cahier des charges de l'actuelle zone UXe n'a pas été modifié pour ce qui concerne les interdictions des destinations et sous destinations suivantes : industries et ICPE soumis à autorisation ou à enregistrement. Point 7 : La modification de cet Emplacement Réservé (ER) est prise en compte et sera adaptée aux stricts besoins de l'implantation de la passerelle Point 8 : Une OAP donne des orientations d'aménagements et parfois de phasage. La notion de compatibilité permet de moduler les aménagements. Il est précisé dans certaines OAP qu'une réflexion d'ensemble doit permettre un aménagement cohérent, mais en effet la multiplicité des fonciers dans certains cas rend la réalisation complexe sans phasage. Ce point sera globalement analysé et amélioré dans une prochaine evolution du PLUi. Point 9 : Ces zones 2AU n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la modification n° 2, il n'est pas possible de changer leur destination.
Bourgneuf	S'abstient de donner un avis						
Chatelaillon-Plage			X		Le projet de modification du PLUi notifié par courrier en date du 28 février 2025 et reçu le 3 mars 2025 appelle de la part de la commune de Châtelaillon-Plage les remarques et observations suivantes : Le passage de zone 4 en zone 3 de stationnement, lié au changement du réseau de bus, conduit à prendre en compte de nouvelles dispositions règlementaires quant au calcul des besoins en matière de stationnement pour les projets d'urbanisme. Or, selon ces dispositions, la règle de calcul mêlant à la fois des critères de surface de plancher (tranche entière et non pas commencée) avec un minimum de place par logement, exprimé en décimal ne semble pas opportune. En effet, ces modalités génèrent, dans la majorité des cas, une seule place de stationnement par logement compte tenu des surfaces développées dans les projets. Or, c'est extrêmement dommageable pour la commune au regard de son statut de station balnéaire qui voit sa population fortement augmenter en période estivale et par voie de conséquence, le nombre de places de stationnement occupées sur l'espace public augmenter considérablement. Ce sujet mériterait d'être examiné lors de la prochaine révision du document d'urbanisme.		Cette remarque est notée pour un examen lors d'une prochaine évolution du PLUi.
Clavette			X		Il est demandé à l'agglomération de La Rochelle de prendre en compte ces propostions dans l'attente de l'arrêté préfectoral définitf instaurant les nouveaux périmètres de protection et leurs servitudes. Ainsi, le zonage règlementaire sur le secteur devrait être modifié afin de : - Classer en emplacement réservé et espace boisé classé la Raise Rabeau - Limiter les capacités d'urbanisation dans le quadrant sud-ouest de la commune, - Réduire la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, la plupart déjà situées sous les périmètres des trois lignes électriques aériennes à Haute tension et Très haute tension, en y limitant les capacités d'urbanisation à l'agrandissement du bâti existant à 20% maximum, - Agrandir la zone naturelle (N) sur une surface d'environ 150 ha pour respecter le périmètre de protection rapproché futur. - Ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AB 42 derrière l'école et modification de l'OAP Fief Nouveau sur l'espace correspondant à la parcelle AB 159. - Ajout d'une prescription pour la protection d'un tilleul centenaire situé au 2 chemin des Billettes parcelle AB161. - Ajout d'une prescription pour la protection d'un mur en pierres de taille mitoyen situé en limite séparative des 32-34-36 rue du Grand Chemin et limite ouest des parcelles situées 7-8 Clos de l'Aunis. - Ajoutd'une prescription pour la protection de deux arbres (cerisier et frêne à feuilles étroites) sur la parcelle AC10, situés le long de la limite séparative et de la haie classée à l'ouest des parcelles situées en 7 et 8 Clos de l'Aunis.		Point 1 : La demande a été prise en compte et le chemin de Raise Rabeau sera classé en EBC Point 2 : Cette demande se rapporte à la demande 11. Point 3 : Les réductions apportées dans les espaces proches des lignes hautes tensions sont déjà importantes, pour les réduire de nouveau, cela implique un débat en comité de pilotage du PLUi. Point 4 : Cette demande a été prise en compte, un ER sera défini sur la parcelle AB 42, et l'OAP sera modifiée sur la parcelle AB 159 pour supprimer la notion d'équipement et y permettre de l'habitat. Points 6, 7 et 8 : Le tilleul va être protégé. Les deux autres demandes n'ont pas lieu d'être puisqu'elle sont déjà protégées. Point 9 : Le zonage de stationnement a fait l'objet d'une modification dans la presente procédure à cet effet. Point 10 : Cette demande a été prise en compte. Point 11 : Cette demande a été relayée par l'ARS et FNE 17 et consistera a appliquer le recommandations de l'hydrogéologue. Le zonage N va être étendu et passer en zonage spécifique Ne sur le perimètre de captage rapproché, et les zones U existantes dans ce périmètre seront classées dans un nouveau zonage UDc afin de réduire la constructibilité dans le perimètre de captage rapproché.
Croix-Chapeau	X						
Dompierre-sur-mer			X		La commune demande le retrait de la référence à une haie protégée, localisée chemin de la Moinerie à Bellecroix, cette dernière ne correspondant à aucune réalité physique constatée sur site,		La demande a été prise en compte : la protection de la haie a été redessinée selon son état réel lors de l'approbation du PLUi. Ainsi la protection existante le long de la parcelle BW 143 est supprimée car elle porte sur un espace sans haie.
					La superficie indiquée pour l'OAP Galland - Hirondelles n'est pas exacte, il s'agit manifestement d'une simple erreur matérielle. La superficie réelle à indiquer est de 1,03 ha.		La demande a été prise en compte et l'erreur a donc été corrigée.
Esnandes	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
Lagord	X				°- S'agissant de l'OAP secteur d'aménagement Puy_Mou, la collectivité rappelle que la surface de plancher et le nombre de logements seront adaptés à la surface réellement constructible de l'opération tout en répondant aux règlementations applicables dans leur rapport concerné de compatibilité ou de conformité et pour tenir compte de l'adaptation aux enjeux paysagers, urbanistiques, techniques et environnementaux qui pourraient être dintifiés lors des études futures du projet urbain. Le périmètre de l'OAP doit par ailleurs reprendre le périmètre de l'ancienne zone 1AU02 actuellement en vigueur dans le PLUi correspondant au périmètre d'étude du projet. En effet le périmètre d'implantation du projet doit correspondre à l'ancienne zone 1AU02 actuellement en vigueur dans le PLUi par cohérence et pour permettre une adaptation aux enjeux paysagers, urbanistiques et environnementaux qui pourraient être identifiés lors des études du projet urbain. Nous émettons également des interrogations sur la faisabilité réelle de la construction de notre CTM telle qu'elle est actuellement décrite et localisée dans l'OAP. Nous demandons donc une modification de l'OAP pour cet équipement public essentiel pour la comune. La flexibilité d'implantation du CTM au sein du périmètre de l'OAP est essentielle pour anticiper une meilleure adaptation enjeux paysagers, urbanistiques, techniques et environnementaux qui pourraient être modifiés lors des études futures. Cette demande vise à assurer également une meilleure adptabilité de l'implantation du CTM dans le tissu urbain et paysager du secteur Puy-Mou, tout en respectant les principes généraux de l'OAP. Points à modifier dans la rédaction de l'OAP : 1) Cartographgie : - Suppression du hachuré qui localise l'emplacement du CTM dans le splans et schémas de l'OAP et la suppression de l'obligation de front bâti pour les équipements publics - Flexibilité d'implantation : l'OAPdoit être retravaillée pour permettre l'implantation du CTM dans le périmètre comlet de l'OAP, en fonction des besoins et des enjeux paysagers, urbanistiques, techniques et environnementaux. 2) Rédaction de l'OAP : - Paragraphe dédiés au CTM : Nous demandons l'ajout de paragraphes spécifiques dans l'OAP pour traiter des aspects liés à l'implantation d'un équipement public d'intérêt général. - Suppression des références spécifiques : les références actuelles dans le texte qui localisent précisément le CTM doivent être supprimées pour laisser place à une description plus générale et flexible. - Ajouter les principes d'accès au site par la rue de la Bridenelle et par la rue des Godettes y compris pour les équipements publics. - Ajouter des princpes percées ponctuelles dans la haie existante rue des Godettes et rue de la Bridenlle permettant les liaisons douces de connexion avec le Bois de la Boularde. - Autoriser la construction d'équipement public y compris type entrepôt. - La frange nord du secteur d'aménagement et de construction Puy-Mou sera traitée pour assurer l'insertion des opérations d'aémnagement et de construction vis-à-vis des espaces agricoles ouverts et ainsi réduire leur perception dans le grand paysage. - Indiquer que les constructions doivent être implantées de manière à limiter les co-visibilités. - Indiquer que la gestion des eaux usées sera en gravitaire de préférence sauf incompatibilité technique. - La commune souhaite la modification de l'OAP des Gonthières pour intégrer le site de l'emprise (entre la gendarmerie et la maison des syndicats) qui sera destinée au stationnement, et que pour des raisons de sécurité/sûreté la hauteur maximum des constructions sur cette emprise soit R+1 sans ouverture ni vue vers le site de la gendarmerie et avec une mise à distance avec le site gendarmerie (une zone aedificandi sera imposée). - La commune souhaite que le règlement autorise l'implantation de portail en retrait pour le modèle second rang, pour des raisons de sécurité par rapport à la voie et cela dans toutes les zones concernées par les modèles. - La commune signale que l'implantation de l'emplacement réservé ER_lg_05, situé entre "Visipôle" et "Les Spécialistes" est à modifier. - La commune signale que l'emprise de la modification du zonage de UE à UM3, sur la parcelle ZB 127 appartenant à la commune, doit être redessiner suivant sa demande initiale. - Concernant l'agrandissement de la zone Av au SUD de la rocade, pour l'accueil des Gens du Voyage, la commune souhaite que soit confirmé que cette modification est cohérente avec le schéma départemental des gens du voyage et avec l'obligation pour la commune de disposer d'une aire de passage. - La CDA porte le projet de vélorocade, projet permettant de relier directement en vélo les pôles d'emploi de l'agglomération. Pour permettre sa réalisation opérationnelle et au regard de l'avancement des études, il convient d'ajouter des emplacements réservés au bénéfice de la CDA : -> Pour la réalisation de la passerelle vélorocade reliant la rue du Pas des chèvres) la rue Robert Noué et permettant la liason des pole d'emploi Lagord Altantech à La Rochelle, dont l'emprise est prévue sur la parcelle AE 489 (en totalité). -> Pour la réalisation des itinéraires depuis La Rochelle jusqu'à Puilboreau sur les linéaires définis par l'étude et nécessaires pour la réalisation de la vélorocade. - La commune signale qu'il y a une erreur matérielle sur la dénomination de la parcelle AC14 (mentionnée AC 40 dans le projet transmis), parcelle qui passera de la zone UV4 à UE, pour l'emprise du futur pôle enfance. - La comune signale qu'il y a une erreur matérielle d'inversion des schémas entre ER_lg_4 et ER_lg_8b (page 100 du rapport environnemental)		- Puy Mou : L'OAP a été retravaillée pour permettre une implantation plus flexible d'un équipement public type CTM au sein du périmètre de l'OAP sans le localiser précisément avec un hachurage dédié. La rédaction du texte a été également améliorée pour différencier les obligations concernant les constructions de logements et celles pour l'équipement public. Les 3 parcelles anciennement en zone 1AUO-2 qui ont rebasculé en A dans le projet seront bien maintenues en zone constructible et intégrées à l'OAP de secteur d'aménagement. L'OAP sera donc redessinée et complétée en ce sens. - OAP des Gonthières : le périmètre de l'OAP sera modifiée pour prendre en compte le terrain dédié aux places de stationnement du projet. - Modèle second rang : les dispositions du modèle "second rang" pour toutes les zones concernant l'accès à la parcelle ont été assouplies afin que le portail ne soit pas obligatoirement à l'alignement. Cependant, il a été précisé que les éléments techniques type coffret électrique et boîte aux lettres devaient être implantés à l'alignement et intégrés harmonieusement. - L'emplacement réservé ER_lg_05 a été positionné au bon endroit. - Le périmètre du zonage UM3 sur la parcelle ZB127 a été redessiné. - L'aménagement de terrains familiaux permet de répondre aux exigences de la commune de Lagord concernant l'accueil des gens du voyage comme identifié dans le Schéma Département d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2025-2030 approuvé en 2024. - Demande d'ajout d'emplacements réservés (ER) pour la Vélorocade : Il est prévu d'intégrer au plan de zonage du PLUi l'ensemble des tracés d'un seul coup. Pour l'instant, les études ne sont pas terminées sur la totalité des tracés. Les ER seront donc intégrés lors d'une prochaine évolution du PLUi. - Les erreurs matérielles dans la notice explicative (dénomination parcelle AC 40 et schéma à intervertir) ont été corrigées.
L'Houmeau			X	Sous réserve de passer de zone 3 bis à zone 3 les espaces compris à une distance de 300 mètres de part et d'autre des lignes de bus.	Cette disposition étant conforme aux orientations du PADD, le zonage stationnement passera en zone 3 dans le périmètre des 300 m autour de la ligne de bus.		Le zonage stationnement est passé en zone 3 dans le périmètre des 300 m autour de la ligne de bus.

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUi
La Jarne			X	Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS : EMET UN AVIS FAVORABLE, sous réserve de remplacer le paragraphe du point 5. PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE de l'OAP « La Pierre Levée » « Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 15% de PLAi au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS au maximum. et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*. » par la phrase : « La programmation de mixité sociale devra se conformer au règlement et PLH en vigueur. » conformément au projet de rédaction validé par la commune en janvier 2025 et à la modification du PLH en cours. En complément de la délibération DCM 45-2025 en date du 19 mai 2025, le Maire propose ainsi au Conseil municipal d'ajouter des réserves supplémentaires à l'avis du Conseil municipal sur la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, notamment sur l'OAP « La Pierre Levée » : - Point 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX : A la fin du paragraphe « Par ailleurs, une emprise circulaire en béton, vestige d'une ancienne occupation du terrain, est implantée au Nord des terrains. », ajouter « Cet ouvrage pourra être démoli » - Point 2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT : A la fin du paragraphe « Le projet vise à organiser la réalisation d'un quartier d'habitat sur le terrain de l'ancienne école communale », ajouter « ainsi qu'éventuellement des commerces et activités tertiaires au Sud de l'OAP. » - Point 2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT : Ajouter « Front bâti » dans la légende - Point 3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE : Dans le paragraphe « Le modèle "Pignon sur rue" y est privilégié afin de composer une séquence architecturale commune avec le bâtiment conservé de l'ancienne école. Ce nouveau front urbain sur la rue Nationale fait l'objet d'une attention particulière pour offrir un épannelage et des façades rythmées. », ajouter « éventuellement », la phrase devient alors « Le modèle "Pignon sur rue" y est privilégié afin de composer une séquence architecturale commune avec le bâtiment éventuellement conservé de l'ancienne école. Ce nouveau front urbain sur la rue Nationale fait l'objet d'une attention particulière pour offrir un épannelage et des façades rythmées. ».			Toutes ces demandes sont prises en compte et sont modifiées dans l'OAP
				En complément de la délibération DCM 45-2025 en date du 19 mai 2025, le Conseil municipal ajoute des réserves supplémentaires à l'avis du Conseil municipal sur la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, notamment sur l'OAP « La Pierre Levée » : ⁞ Point 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX : A la fin du paragraphe « Par ailleurs, une emprise circulaire en béton, vestige d'une ancienne occupation du terrain, est implantée au Nord des terrains. », ajouter « Cet ouvrage pourra être démoli » ⁞ Point 2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT : A la fin du paragraphe « Le projet vise à organiser la réalisation d'un quartier d'habitat sur le terrain de l'ancienne école communale », ajouter « ainsi qu'éventuellement des commerces et activités tertiaires au Sud de l'OAP. » ⁞ Point 2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT : Ajouter « Front bâti » dans la légende ⁞ Point 3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE : Dans le paragraphe « Le modèle "Pignon sur rue" y est privilégié afin de composer une séquence architecturale commune avec le bâtiment conservé de l'ancienne école. Ce nouveau front urbain sur la rue Nationale fait l'objet d'une attention particulière pour offrir un épannelage et des façades rythmées. », ajouter « éventuellement », la phrase devient alors « Le modèle "Pignon sur rue" y est privilégié afin de composer une séquence architecturale commune avec le bâtiment éventuellement conservé de l'ancienne école. Ce nouveau front urbain sur la rue Nationale fait l'objet d'une attention particulière pour offrir un épannelage et des façades rythmées. ».			Toutes ces demandes sont prises en compte et sont modifiées dans l'OAP
La Jarrie			X		1. La Commune de La Jarrie souhaite voir l'ensemble de ses zones urbaines basculer en zone 3 bis sur le plan de stationnement pour maintenir le stationnement de 2 places obligatoires en extérieur pour chaque logement. 2. La Commune de La Jarrie propose que la phrase utilisée dans l'article 1.8-B.4 du règlement du PLUi relatif au stationnement spécifique aux Entrepôts soit réemployée pour le stationnement des logements : « le nombre de place de stationnement est réalisé (comme indiqué dans le tableau) sans gêne ni report sur les voies et accès (quel que soit leur statut) ». 3. La Commune de La Jarrie suggère une précision dans la rubrique 1.6.1, paragraphe C-CLÔTURE du règlement du PLUi : « Les clôtures sur rue et en retour jusqu'à la construction seront de même hauteur et de même aspect ». Dans le sens où toutes les clôtures situées à l'avant de l'habitation, qu'elles soient en limites séparatives ou à l'alignement, soient harmonisées. 4. La Commune de La Jarrie soumet l'idée d'approfondir l'OAP « Construire Aujourd'hui », rubrique Énergie, de manière à proposer des solutions thermiques et environnementales en adéquation avec la RE 2020 pour les nouvelles constructions et les extensions à l'habitation. Il pourrait s'agir d'imposer un pourcentage d'ouvertures sur une façade, tout en tenant compte de l'orientation. Ou bien l'obligation d'installer une pompe à chaleur avec chauffage au sol à défaut d'avoir des panneaux solaires, etc.		Point 1 : Les espaces impactés par les évolutions du réseau de bus ont été intégrés à la zone 3 bis du plan de zonage du stationnement, comme demandé par la commune. Cependant, le zonage autour de la gare, en zone 3 dans le PLUi en vigueur avant la modification N°2, est maintenu en zone 3. Point 2 et 3 : Ces deux propositions d'évolution du règlement (sur le stationnement et sur les clôtures) impactent l'ensemble du territoire. Elles seront donc étudiées avec le service instructeur et les membres du COPIL pour la prochaine évolution du PLUi. Point 4 : La demande concernant l'OAP thématique est trop peu précise, et l'OAP a déjà été formulée de manière à être en adéquation avec la RE 2020.

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUi
La Rochelle	X				Pour permettre une application de la règle juridiquement plus précise, il est proposé de modifier l'écriture concernant la définition des magasins d'usines qui ne rentrent pas dans la classification « commerce de détail suivant la définition de la sous destination « artisanat et commerce de détail » développée dans le lexique du règlement. Ainsi le terme « surface de l'unité bâtie » pourrait être remplacé par « surface de plancher ». L'écriture serait donc la suivante : « magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit »		Cette demande a été prise en compte en vue d'améliorer l'application de la règle.
					Pour permettre de bien affirmer l'interdiction d'implantation de professionnels de santé dans les parcs d'activités, y compris lorsque cela concerne l'implantation d'un seul professionnel de santé, il conviendrait de modifier l'écriture de l'article 1 des zones concernées en supprimant le terme « regroupement ». L'écriture serait donc la suivante : - UX-1 : « Sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, le regroupement de des professionnels de santé » et UXM-1 : « Sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, à l'exception du secteur UXM1, le regroupement de des professionnels de santé ».		Cette demande a été prise en compte et l'ecriture des articles 1 des zones UX et UXM concernées a été modifiée. A titre d'exemple, article UX1: " sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, les professionnels de santé".
					Dans les zones UU(+) et 1AUO, une erreur matérielle concernant l'écriture de la norme de recul par rapport à la limite séparative des modèles de catégorie B ne comportant pas d'ouverture pour la zone UU(+) doit être corrigée. L'écriture de la formule écrite dans la notice explicative n'a pas été correctement posée dans le règlement. Ainsi, il conviendrait de corriger l'écriture comme suit : « Toutefois, la marge de recul est au moins égale à (H-6) /2 ~~(H/2)-6~~ avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative" ne comporte pas d'ouverture »		L'erreur a été corrigée pour bien indiquer une règle "(H-6)/2".
					Concernant l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives : il serait nécessaire de généraliser à toutes les zones la disposition « Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées. ». Actuellement l'écriture est uniquement proposée dans les zones UD2, UD3, UL1, UU(+) - excepté UU4.		Cette proposition est pertinente. L'implantation des annexes < ou égale à 4 m n'est donc plus règlementée dans toutes les zones.
					La nouvelle disposition concernant les règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les attiques pourrait utilement être généralisée aux autres zones pouvant accueillir des logements collectifs à savoir : UM, UV, 1AUM, 1AUM-1, 1AUV et 1AUV-1.		Cette proposition est pertinente. Il s'agit en effet d'un oubli puisque la règle spécifique des attiques doit s'appliquer partout où la hauteur est suffisante pour accueillir des logements collectifs. La règle est donc étendue aux zones mentionnées.
					Dans le lexique, les définitions de « modèles d'insertion et d'implantation », « accès » et « voies et emprises publiques » semblent parfois contradictoires. Pour une meilleure compréhension, il serait judicieux de mieux préciser les voies et emprises publiques sur lesquelles s'appliquent les modèles d'implantation et les bandes de constructibilité, ainsi que les conditions pour qu'un accès soit considéré comme une voie.		La rédaction des définitions d'"accès", de "modèles d'implantation" et de "voie ou emprise publique" a été améliorée afin d'apporter une cohérence d'ensemble et éviter les contradictions ou erreur d'interprétation.
					Concernant le modèle d'implantation « façade en retrait » pour la zone UU(+) la norme d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques nécessiterait d' être assouplie pour permettre des reculs plus généreux afin de ne pas impacter des espaces paysagers qui seraient identifiés au PLUi par un statut de protection, un élément végétal par exemple. L'écriture pourrait utilement être complétée par une disposition particulière qui préciserait que « pour l'ensemble des secteurs de la zone UU(+), un recul d'implantation supérieur à 10 mètres peut être autorisé dans le cas de la protection ou du confortement d'espaces verts protégés ou espaces boisés classés en contact de la voie. » En ce qui concerne l'écriture du coefficient de biotope, il semblerait que la règle de bonus en faveur de la plantation d'arbres en compensation d'arbres arrachés produise un effet négatif sur la préservation des arbres existants. Il est proposé que le bonus/ malus soit affiné dans l'objectif de mieux préserver les arbres existants.		Cette proposition d'écriture est pertinente et l'ecriture a été modifiée dans ce sens.
					Pour permettre une meilleure préservation de la biodiversité, il est proposé de modifier l'écriture concernant l'aspect extérieur des clôtures développé dans les dispositions d'ordre général du règlement. Ainsi l'écriture pourrait être la suivante : « Un passage au ras du sol de minimum 20 cm de diamètre dans la clôture est obligatoire, dans le respect d'1 passage minimum par longueur de clôture créée ou restaurée. La mise en place de haies sera toutefois favorisée lorsque cela est possible en remplacement des clôtures». Il est également proposé de modifier l'OAP Construire aujourd'hui pour préciser la demande grâce à la rédaction suivante : « la création de passages au ras du sol de minimum 20 cm de diamètre dans la clôture est obligatoire pour la libre-circulation des hérissons afin de lutter de manière individuelle à l'érosion de la biodiversité.». L'occasion également de proposer des images de référence. L'OAP Paysage et trame verte et bleue serait quant à elle modifiée à la marge grâce à la rédaction suivante « un espace d'au moins 1.5 cm entre le sol et le bas de la clôture sera maintenu » au lieu de « 8 cm » préconisé jusqu'à présent.		L'artiicle 1.6 des dispositions communes du règlement a été complété sur la partie clôture pour améliorer le passage de la petite faune et ainsi préserver la biodiversité et le déplacement des petites mammifères, comme le herrisson.
					La notice explicative, en page 37, expose clairement le choix et la justification de l'évolution du règlement permettant de porter le droit à extension des pharmacies situées en dehors des secteurs de mixité fonctionnelle de 10% à 30% de la surface de vente initiale. Mais cette évolution d'écriture réglementaire n'a pas été reportée dans l'écriture du chapitre 2.3 des dispositions générales du règlement. Il est proposé que cette erreur matérielle soit corrigée et l'article 2 de ce chapitre pourrait donc être complété comme suit : « les commerces* existants pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces de vente initiales à la date d'approbation du PLUi. Pour le cas particulier des pharmacies existantes, elles pourront s'agrandir dans la limite de 30% des surfaces de ventes initiales à la date d'approbation du PLUi pour répondre aux nouvelles obligations conventionnelles et réglementaires et sous réserve que la surface supplémentaire produite ne soit pas une surface de vente (réserves non accessibles, boxes de vaccination, cabines de conseil, soins, téléconsultation…). »		Cette remarque est justifiée et l'erreur matérielle sera donc corrigée avec le report de l'ecriture dans l'article 2 du chapitre 2,3 des dispositions générales
					La protection de la trame verte en ville a été complétée par de nouvelles identifications d'espaces verts, d'arbres isolés ou de récentes plantations d'alignement sur le territoire rochelais. Pour permettre une application de la règle cohérente prenant en compte la réalité de terrain, il conviendrait de mieux délimiter ces nouveaux périmètres de protection de façon à ce qu'ils ne se superposent pas avec des constructions ou des voies de circulation existantes. Toujours en lien avec cette volonté de mieux protéger la présence de la nature en ville, il conviendrait de proposer un classement en zone Nr ainsi qu'une nouvelle délimitation d'espace vert protégé sur la partie Nord, non artificialisée et classée sous un statut de zones humides, des parcelles DN 402 et DN 404		Les nouvelles protections de la trame verte sur La Rochelle, ajoutées dans le cadre de la présente modification, seront vérifiées et ajustées en tant que de besoin afin de ne pas être en superposition avec des voies de circulations existantes. Ensuite la demande de protection de la partie Nord des parcelles DN 402 et DN 404 est pertinente et totalement justifiée au regard du statut avérée de zone humide de ces parcelles. L'évolution de zonage en Nr et la protection en EVP seront portées au document.
					L'obligation d'avoir à produire des places de stationnement en structure dans les PRU, bute sur un certain nombre de difficultés opérationnelles. il est donc demandé de modifier cette règle		L'écriture de la règle est modifiée en ajoutant une dérogation pour le cas du secteur spécifique du secteur UQC caractérisant les centralités des quartiers sous PRU, impacté par la zone bleue du zonage pluvial. Dans ce cas particulier il ne sera pas appliqué la règle qui oblige qu'au moins 70% de places de stationnement soient aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment ou souterrain ou dans un silo.

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUi
Marsilly	S'abstient de donner un avis					La commune a demandé à plusieurs reprises que les divisions foncières dans le périmètre protégé du clocher classé soient soumises à une déclaration préalable. Il s'agit de l'article L115-3 du code de l'urbanisme. La CDA s'oppose à la prise de cette disposition au motif qu'elle serait source d'insécurité juridique et que l'article ne s'appliquerait qu'aux zones naturelles. Or il s'avère qu'Angers, ou encore Fontainebleau ont adopté cet article au même titre que nous l'envisageons. Son application et son exercice demandent un certain discernement et des motifs sérieux. Le ministère l'affiche aussi tel que l'envisage la commune sur "service public.fr". Cet article stipule que le Conseil Municipal peut délibérer pour instituer son application. la compétence urbanisme a été transférée par la loi à la CDA c'est donc à elle de répondre à l'attente du Conseil Municipal de Marsilly. L'enquête et la modification du PLUi peut ne s'appliquer qu'à Marsilly selon le L153-42 et ne nuiy en rien aux autres communes. Le règlement écrit du PLUi fourmille d'exceptions communales spécifiques. Les divisions foncières en secteur protégé conduisent à une densification telle qu'elle élimine tous les arbres majestueux pour du béton. Les services de la direction des affaires culturelles exercent une pression couteuse sur les dépositaires de permis de construire et il est alors inopinément d'exiger de la pureté architecturale d'un côté et de ruiner l harmonie de la rue et du bâti avec moultes constructions. L'absence de contrôle et une faille dans le code de l'urbanisme permettent aux plus rusés de s'exonérer de créer des places de parking sur des projets de constructions neuves et de renvoyer les voitures stationner dans la rue. Les facilités actuelles peuvent permettre d'éviter la création de logements sociaux ou de pervertir les espaces réservés pour la mixité sociale.	-
Montroy	X						
Nieul sur mer			X		Emet un avis favorable à la modification de PLUi modifié de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sous réserve d'ajouter 6 logements à l'OAP du Nalbret.	-	Le nombre de logements dans l'OAP a été augmenté à 30 logements, en réponse à la demande du porteur de projet dans l'enquête publique et après validation de la commune de Nieul-sur-Mer.
Perigny	X					Le projet de modification du PLui notifié par courrier en date du 28 février 2025 et reçu le 03 mars 2025 appelle de la part de la commune de Périgny la remarque suivante : - Rectification d'une erreur matérielle dans la notice explicative. - La protection de la haie arborée aux abords du "Biopôle Léa Nature" relève de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et non de l'article cité (L. 123-23 du même code). " Protection d'une haie arborée (L123-23 du CU) située à proximité d'autres haies protégées et d'un espace vert protégé".	La demande de correction a été prise en compte.
Puilboreau			X		"- Maintenir l'OAP "La Belle Etoile"; - Intégrer dans l'OAP "La Belle Etoile" l'intégralité de la parcelle AC 250; - Simplifier la rédaction de la définition de la véranda en partie D de la fiche 4 de l'OAP thématique "construire aujourd'hui"; - Mettre en cohérence le titre de l'OAP secteur d'aménagement "Malemore" qui indique la création d'environ 400 logements avec la rédaction de la partie 2.2 concernant la mixité sociale qui indique la création d'environ 380 logements ; - Clarifier la rédaction du paragraphe 4.3 de l'OAP secteur d'aménagement "Malemore" concernant les besoins en stationnements pour le paragraphe suivant "Afin de répodre aux besoins de stationnement tout en favorisant le report modal vers les transports collectifs et les modes actifs, les constructions destinées à l'habilitation devront prévoir environ 1 place par logement à l'échelle de l'opération y compris place visiteurs (ration 0,3)" ; - Modifier rédaction de la partie 1.15 Obligations en termes de gestion des déchets ménagers concernant les maisons individuelles "Tout projet de construction ou d'aménagement doit comprendre sur son terrain d'assiette l'aménagement d'un emplacement de présentation pour les bacs individuels ou collectifs, sauf impossibilité pour des raisons architecturales, urbaines, paysagères ou patrimoniales, ou impossibilité technique avérée, ou dans le cas d'une mutualisation du point de collecte pour plusieurs bâtiments."; - Modifier le zonage UXc en UC pour la création d'une aire de camping-cars (environ 3 700 m2) sur le Parc commercial de Beaulieu selon la projection foncière ci-dessous:"		- OAP Belle Etoile : Cette OAP a été maintenue. Il n'est pas nécessaire d'intégrer la partie sud de la parcelle AC 250 dans l'OAP car celle-ci est desservie par un accès sur la rue de la Belle Etoile (et donc la future voie du projet) et le zonage UV1 permet une constructibilité suffisante sur la parcelle. - OAP Construire aujourd'hui et définition de "véranda" : la modification n° 2 en cours a déjà améliorée la rédaction et les attendus pour les vérandas. - OAP-PB-09 Malemore : le nombre de logements est harmonisé dans l'ensemble de l'OAP à 380 logements. La rédaction sur le nombre de places de stationnement a été améliorée pour une meilleure compréhension sans que le fond ait changé (toujours 1 place / logement en moyenne à l'échelle de l'opération, visiteurs compris). La partie "gestion des déchets" est restée identique, cela sera travaillé précisément au moment de la conception du projet et des autorisations d'urbanisme. - Création d'une aire de camping car : cette demande n'a pas abouti car cela nécessite de faire des études complémentaires pour éventuellement trouvé un autre site plus approprié pour l'accueil des camping-cars qu'à côté de la RN11.
Saint-Christophe	X						
Saint-Médard-d'Aunis	X						
Saint-Rogatien	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
Sainte-Soulle			X		En termes de zonage : - dans le Bourg, rue Chantemerle : Passer la parcelle actuellement ZN1, en emplacement réservé, zone UV1. vers la zone Agricole en raison de la présence d'un fossé. - Dans la zone de Cheusse : Modifier 3 parcelles actuellement en zones At et A, incluant un STECAL sur la zone At en 3 parcelles en zone As. - Route de la Gremenaudière : Reclasser une parcelle répartie entre 58% en zone UD3 et 42% en zone N entièrement en zone N, pour une meilleure cohérence d'affectation et d'environnement proche. - Bois de Longueil : Reclasser les parcelles actuellement classées en zone N en zone Npa. Des parcelles annexes seront également intégrées en zone Npa afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble. -Château de la Grimenaudière : créer une portion d'environ 5000m2 de la parcelle aujourd'hui en zone Naturelle et la reclasser en zone Nc, avec la création d'un STECAL sur cette partie. - Ecole des Grandes Rivières : Modifier une partie de la parcelle du zonage UE en zonage UV1. Emplacement réservé : - Supprimer l'emplacement réservé actuel proche du Stade - Dans le Bourg : 2 parcelles en emplacement réservé mixité sociale sur l'intégralité de la surface et passer une parcelle actuellement en emplacement réservé pour la mixité sociale de 50% à 100% de la surface parcellaire. Stationnement : - Passer l'intégralité de la Commune de Sainte-Soulle pour les places de stationnement en zone 3 bis au lieu des différentes zones existantes.	Zonage : 1 : La création d'un emplacement réservé est possible, mais il s'agira d'expliquer son objet et son bénéficiaire. Le changement de zonage du U vers A ne semble pas pertinent au regard de l'occupation actuelle de la parcelle située au sein d'une zone de lotissement, elle ne permet manifestement pas de desservir la zone agricole adjacente. Cet espace n'a pas d'usage agricole. Cette demande ne sera pas effectuée. 2 : La modification du STECAL et la création de nouveau STECAL n'est pas autorisée dans la mesure où cette demande n'a pas été notifiée aux PPA et n'a pu être arbitrée par la CDPENAF. En outre, l'association propriétaire s'est exprimée dans l'enquête est n'y est pas favorable. Après approfondissement des études une évolution ultérieure du PLUi pourra permettre de faire évoluer le zonage sur ce secteur. 3 : la parcelle est desormais classée en zone N afin de reduire le mitage agricole, conformement au PADD 4 : Le changement de zonage en Npa est envisageable sur la partie aménagée par la commune, et cela a été fait dans le cadre de la presente modification. 5 : Cette demande de STECAL ne peut pas être autorisée puisque non transmise à la CDPENAF. Cf remarque 2. 6 : La demande d'évolution du zonage est possible. Mais cela fait déjà partie des modifications de la présente évolution du PLUi. Emplacement réservé : 7 : Les évolutions d'emplacements réservés demandées sont reportées au plan de zonage. Stationnement : 8 : La modification de zonage de stationnement est deja effectuée.	Zonage : 1 : La création d'un emplacement réservé est effectuée. Le changement de zonage du U vers A ne semble pas pertinent au regard de l'occupation actuelle de la parcelle située au sein d'une zone de lotissement, elle ne permet manifestement pas de desservir la zone agricole adjacente. cette demande ne sera pas effectuée. 2 : La modification du STECAL et la création de nouveau STECAL n'est pas autorisée dans la mesure où cette demande n'a pas été notifiée aux PPA et n'a pu être arbitrée par la CDPENAF. En outre, l'association propriétaire s'est exprimée dans l'enquête est n'y est pas favorable. Après approfondissement des études une évolution ultérieure du PLUi pourra permettre de faire évoluer le zonage sur ce secteur. 3 : la parcelle est desormais classée en zone N afin de reduire le mitage agricole, conformement au PADD 4 : Le changement de zonage en Npa est envisageable sur la partie aménagée par la commune, et cela a été fait dans le cadre de la presente modification. 5 : Cette demande de STECAL ne peut pas être autorisée puisque non transmise à la CDPENAF. Cf remarque 2. 6 : La demande d'évolution du zonage est effectuée. Emplacement réservé : 7 : Les évolutions d'emplacements réservés demandées sont reportées au plan de zonage. Stationnement : 8 : La modification de zonage de stationnement est deja effectuée.
Salles-sur-Mer	x						
Saint-Vivien	X			Avis favorable Principales modifications spécifiques de la commune intégrées au projet ⁃ OAP la Grange Sud : ouverture d'une zone 1AUV-1 destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat...et modification de l'OAP afin de revoir la programmation et la densité ..... (30 au lieu de 50) ⁃ Rue de l'Ermitage : Reclassement de la zone 1AUV en 1AUV-1 ⁃ Nouvelle zone des Bonnevaux : ouverture d'une zone 2AUX ⁃ La Ragoterie et le Chemin vert : Ouverture de 2 zones 2AU ⁃ Secteur de mixité fonctionnelle : périmètre actuel trop restreint, étendu pour une plus grande latitude d'implantation des commerces dans le centre bourg Autres modifications ou observations de la commune à intégrer au projet Les modifications listées dans la délibération semblent faire partie de la modification No2, vérifié pour l'OAP la Grange Sud. (P31 de la notice explicative et p681 du document OAP Spatialisées Tome 2). À vérifier pour les autres points.		En effet, les demandes effectuées par la commune avant réception de l'avis PPA ont été prises en compte. Par contre, les demandes d'ouvertures de zone 2AUX et 2AU n'ont pas été faites et n'interviennent que dans cet avis PPA. Elles ne peuvent donc recevoir un avis favorable.	
Saint-Xandre	X				Les remarques et les observations suivantes : - OAP-SX-01 Centre-Bourg République (0,8/45 logements) Une correction est à demander à la CDA afin de rectifier à la marge le périmètre de l'OAP pour la parcille 1257 à diviser. Cette correction modifie les documents suivants : le schéma du parti général d'aménagement de l'OAP spatialisée et le plan de zonage (périmètre de l'OAP et zonage UV1 pour la rectification hors OAP). - OAP-SX-07 Les Basses Varennes (2,8 ha/60 logements) Deux corrections sont demandées à la CDA afin de rectifier deux erreus de rédaction dans l'OAP qui évoque "un lotissement créé autour des années 2000" et non "autour des années 1970" et indique "des émergences ponctuelles en R+2" et non de R+1+attique comme autorisé dans la zone de référence. - STECAL At/Ferme des Mottais : une demande d'ajout Suite à une information très récente de la DDTM, le service des Etudes Urbaines a informé la mairie de la possibilité de créer un STECAL At sur la ferme des Mottais dans le cadre de la modification de droit commun au lieu d'attendre la révision du PLUi. En conséquence, une demande d'inscription d'un STECAL At est également formulée sur la Ferme des Mottais, déjà identifiée au PLUi comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de rendre possible un projet touristique.		- OAP-SX-01 : le périmètre de l'OAP a été redessiné pour coller au périmètre opérationnel d'un futur projet . De fait, le plan de zonage (délimitation zone UV1/UV4) a également corrigé pour suivre le périmètre de l'OAP. - OAP-SX-07 : les deux corrections demandées ont été prises en compte. - STECAL At sur la ferme des Mottais : la création d'un nouveau STECAL nécessite un passage devant la CDPENAF. Or la commission n'a pu être saisie au moment de l'envoi du projet de modification aux PPA, puisque cette demande est postérieure. La création de ce STECAL nécessitera une nouvelle évolution du PLUi et ne peut être prise en compte dans la modification n° 2 en cours.
Thairé	X						
Vérines	X				Dans le cadre de cette procédure, - la commune de Vérines a connaissance d'un risque inondation de terrains situés 38 et 40 rue des Sauliniers. - considérant que ce secteur est systématiquement impacté par ruissellement des eaux pluviales du versant Est et également par remontées des nappes phréatiques, - demande que ce secteur soit inscrit en zone inondable, - demande le changement de zonage de ce secteur à définit en zone N	La commune peut en effet demander à compléter le zonage afin de prendre en compte le risque dont elle a connaissance. L'évolution réglementaire est effectuée.	La demande de la commune a été prise en compte : le secteur cité a été intégré dans la zone inondable et dans la zone N.
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					Préconisations : La commission relève un manque de précisions dans ce projet de modification du PLUi relatives aux surfaces consommées et aux constructions de logements. La maîtrise foncière destinée à la résidence principale devra être assurée.	Les réponses aux remarques de la CDPENAF étant liées à celles apportées à la chambre d'agriculture, se reporter au point suivant. La CDPENAF n'ayant pu instruire les demandes survenues lors des demandes des autres PPA, les demandes exprimées de nouveaux STECAL ne pourront être accordées dans la presente modification et nécessiteront une évolution ultérieure du PLUi.
avis MRAE							
					voir autre tableau (Annexe 2)		
avis PPA							
Département 17	X				La Direction Juridique du Département sollicite la possibilité de modifier le zonage de la parcelle cadastrée CE 508, située au 45, avenue Aristide Briand à La Rochelle, actuellement propriété du Département. Cette demande s'inscrit dans une démarche visant à répondre aux objectifs de production de logements. En raison de la raréfaction du foncier disponible dans le centre de La Rochelle, il serait opportun de reconsidérer l'affectation de la partie en terrain nu de cette parcelle pour des constructions à usage d'habitat, ce que le zonage actuel en zone UE ne permet pas.		Cette demande ne sera pas prise en compte car les emprises concernées sont soumises à un regime de protection dans le niveau de la ZPPAUP que du PLUi (Espace vert protégé) qui ne peut pas être remis en cause par la présente modification. Ce sujet pourra être réabordé au moment de la revision du PLUi.
CCI	Ne donne pas d'avis					"- signale l'entrée en vigeur d'une nouvelle obligation réglementaire imposant la création de locaux à vélos pour l'ensemble des bâtiments à usage économique, y compris désormais les établissements industriels. Cette exigence pourrait toutefois faire l'objet d'interprétations divergentes de la part des services instructeurs, dans la mesure où le volume des locaux à vélos doit être " déterminé en fonction des besoins de l'entreprise". or, ces besoins varient considérablement selon la nature de l'activité exeroée. par ailleurs, pour certaines activités, la mise en place de simples dispositifs de stationnement pourrait suffire, rendant l'obligation de locaux spécifiques disproportionnée. une clarification du texte ou une plus grande souplesse dans son application mériterait ainsi d'être envisagée. Nous notons que votre projet ne comporte toujours pas la prise en compte de nos remarques : - Sur le secteur de Chef de Baie : nous maintenons nos doutes sur la légalité des sous-secteurs UPM et UPMp, qui paraissent trop spécialisés et spécifiques par rapport aux destinations et sous-destinations autorisés par le Code de l'urbanisme (article R.153-28). - Sur le secteur des Minimes : la CCI continue de porter un projet de densification en faveur du logement, sans consommation d'ENAF, sur le site EXCELIA qui lui appartient. Par ailleurs, nous notons que le diagnostic des potentiels fonciers est le premier que l'Agglomération établit depuis le PLUi de 2019. - Sur le secteur Rivauds/aéroport : la Communauté d'Agglomération maintient le classement en zone agricole immédiate des Rivauds Nord, propriété de la CDA. Nous rappelons à cet égard que la zone des Rivauds étaient historiquement la propriété de la CCI. Aujourd'hui, nos terrains sont non exploités, sans vocation agricole identifiée ni intérêt environnemental particulier. en conséquence, la CCI souhaite depuis plusieurs années y développer un projet à vocation économique, en cohérence avec les dynamiques actuelles du secteur. Conformément à l'argumentaire développé dans le cadre de la modification en cours du docuement d'urbanisme, il est important de souligner que le secteur bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle, liée à la proximité immédiate de l'aéroport et de l'Ile de Ré. Ce positionnement stratégique attire de nombreuses entreprises, soit en lien direct avec l'économie insulaire, soit contraintes de s'implanter en dehors de l'Ile en raison de la rareté et du coût du foncier. Cette situation engendre une pression foncière croissante sur le secteur des Rivauds. Dans ce contexte, une extension maîtrisée du parc d'activités des Rivauds Nord est envisagée par votre rpojet. La CCI renouvelle donc sa demande de reclassement de sa parcelle, afin de répondre à la demande économique locale et de permetttre un développement cohérent, concerté et durable du territoire.	La totalité de la parcelle HA 86 située à Chef de Baie est entièrement classée en UP afin de permettre d'y developper un projet de course au large. Les autres demandes de reclassement et les choix de zonage contestés ne seront pas modifiés.
Syndicat mixte SCOT	X						
SNCF							
Avis de la Chambre d'agriculture		X			Concernant les ouvertures à l'urbanisation des secteurs 2AU (17ha) : L'analyse de la consommation foncière mentionne que parmi les 93 ha ouverts à l'urbanisation, 77 ha sont en cours d'études ou concernés par des permis, d'aménager accordés. Afin de qualifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, des précisions sur les surfaces des projets en cours d'étude situés dans cette zone et leur état d'avancement semblent nécessaires. Ces projets représentent 82% de la surface déjà ouverte à l'urbanisation. Conscient que la réalisation des projets se fait sur un temps long (4 à 5 ans comme cela a été précisé en CDPENAF), il nous semble que l'ouverture de nouvelles zones soit 45 ha (17ha par le projet de modification n°2 et 28 ha par la modification n°1) sont conséquentes alors qu'il subsiste un potentiel dont la temporalité de réalisation n'est pas précisée. L'ouverture des nouvelles zones présentées par l'actuel projet nécessite d'être précisée par rapport aux potentiels constructibles restants.		1/ sur ce point, un tableau inventoriant l'ensemble des zones 1AU et 2AU et leur état d'activation est joint à la présente en annexes 3 et 4. La temporalité des aménagements est précisée dans le tableau présentant l'échéance d'ouverture à l'urbanisation qui se trouve dans le dossier présentant les OAP (page 9 et 10 de la pièce .3.2.1 par exemple) et également dans la justification des choix (même tableau dans un chapitre dédié page 25). Il est difficile d'être plus précis dans ces échéances, celles-ci n'étant pas contrôlées par la collectivité mais liées à l'avancement de procédures portées par de nombreux acteurs privés et connaissant divers aléas dans leur progression (temps de l'acquisition foncière, temps des etudes, inventaires, recours, crise de l'immobilier, etc). Les seules échéances connues sont celles qui sont maitrisées dans le cadre des ZAC en cours et en voie de finalisation, comme celle de Dompierre sur Mer et cette de l'Houmeau.
					"- Concernant les emplacements réservés : Nous notons la création d'emplacements réservés (pour la création de cheminements doux, d'aménagements paysagers, de défense incendie ...) sur des espaces agricoles et naturels qui conduisent à la consommation de 4 ha 77. Il nous semble nécessaire de les prendre en compte dans la consommation foncière au même titre que l'ouverture de zones 2AU, bien que la réglementation ne l'indique pas, mais cela permettrait de mesurer réellement les effets sur les espaces agricoles.		2/ La surface des emplacements réservés a été ajoutée au rapport dans la notice explicative suite à cette demande. Il s'agit d'une surface indicative, car un emplacement réservé n'est qu'un outil pour mener des acessions foncières qui se réalisent en tout ou partie, voire jamais. il s'agit donc d'un potentiel de consommation d'espace NAF.
					Concernant la création de STECAL : Nous n'avons pas de remarques sur ces Créations à l'exception du STECAL Av pour l'aire d'accueil des gens du voyage flui s'implante sur un espace agricole. Nous ne remettons pas en cause le besoin de ces surfaces mais souhaitons que ces aménagements s'implantent en Jariorité sur des espaces sous maîtrise foncière des collectivités locales. L'analyse de ce foncier nous semble à présenter dans le projet de modification afin de justifier le choix de localisation. Le bilan de la consommation foncière du projet de modification est donc de 22 ha 07 d'espaces agricoles et naturels 1(17 ha de zone 2AU modifiée en IAUIurbanisable immédiatement, 4 ha 77 d'emplacements réservés et 0 ha 3 d'aire d'accueil de gens du voyage). Nous notons que 19 ha 40 de zones 2AU|Sont reclassés en zone A. Cependant, aujourd'hui, ces secteurs sont exploités par des entreprises agricoles. Il ne s'agit donc pas pour nous d'un retour à ^agriculture puisque ce sont toujours des espaces agricoles. Selon le site « mon diagnostic artificialisation », la consommation foncière moyenne annuelle depuis 2020 est de 28 ha 92, alors que le rapport d'incidence en page 92 mentionne une rjioyenne de 22 ha. Ce différentiel est important dans l'évolution de la consommation. En conséquence, il questionne sur ces évolutions et les modalités d'app-éciation de la consommation foncière qui nous semblent à préciser.		La Chambre cite « mon diagnostic artificialisation » qui a été utilisé également par la CDA pour produire le diagramme page 4 de la Justification des choix à partir des données du Cerema. Le chiffre indiqué dans le rapport d'incidence est produit à partir d'une analyse interne de la reelle consommation d'espace, la methode du cerema se basant sur les unités foncières, ce qui a tendance à maximiser la consommation reelle. Ce chiffre a été expliqué et justifié dans la notice explicative suite à cette remarque. En effet, l'appréciation de la consommation foncière doit etre faite selon la même méthode, par tous les acteurs, sur de longues periodes. Pour les prochaines années à venir elle sera basée désormais sur l'OCS GE 2024, mais dont les millésimes ne sont pas disponibles pour analyser la consommation passée et qui n'est pas non plus disponible chaque année (que tous les 4 ans). La CDA se voit donc contrainte de faire des extrapolations à partir d'une combinaison entre photos aériennes et permis de construire pour les périodes sans millésime disponible ou d'utiliser les travaux du cerema dont la méthode est discutable, car maximisante.

	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 DDTM	Pas d'observations				B		
ARS	X				Demande d'intégration anticipée des mesures de protection du captage les Mortiers dans les documents d'urbanisme.		cette demande est prise en compte à travers la création d'un nouveau sous secteur Ne et Udc qui reduisent les artificialisations du sol possibles.
Avis communauté de commune de l'Île De Ré	X						

Suite à la demande d'examen au cas par cas, la Mrae a décidé de soumettre à l'évaluation environnementale la modification n°2 du PLUi de la communauté d'Agglomération de La Rochelle.
L'ensemble des pièces constitutives du dossier a été reçu le 28 février 2025 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Nouvelle Aquitaine.
La MRAe a rendu son avis n° n°MRAe 2025ANA54 en date du 22 mai 2025.
L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.
La communauté d'Agglomération de La Rochelle a fait le choix de répondre à cet avis, via la présente note, en reprenant la trame de l'avis et en y apportant les éléments de réponse.

I. Contexte général

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

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Ces éléments n'appellent pas de réponse.

II. Objet de la modification

La MRae procède à une synthèse des principales évolutions.
La MRAe recommande de présenter plus clairement les objets de la modification n°2, a minima en faisant ressortir plus clairement la hiérarchie des enjeux des différentes évolutions apportées au PLUi :

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle : L'organisation de la présentation est modifiée afin de faire ressortir plus clairement les enjeux des évolutions apportées notamment en complétant l'introduction et en ajoutant des cartes, des tableaux et de nouveaux développements, ce point est développé dans la notice explicative. Toutefois, le résumé non technique rappelle d'ores et déjà page 7 dans un tableau synthétique les principaux sujets de la modification et leurs enjeux spatiaux.

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

1. Qualité générale du dossier

(…)

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

La MRAe recommande de présenter de façon plus approfondie comment les 2 730 logements créés se répartiront sur le territoire, en expliquant plus précisément la stratégie de densification. Ces éléments faciliteront l'analyse des incidences de la procédure sur l'armature urbaine, et étayeront l'affirmation, présente dans le dossier, que cette modification favorise la création de logements dans des secteurs offrant des services et des emplois, et à proximité d'une desserte de transports en commun.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

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

(…).

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

La MRAe recommande de justifier l'exhaustivité de l'évaluation environnementale pour chaque objet de la modification n°2, et le cas échéant, de compléter l'analyse.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Pour rappel le rapport d'incidence n'a pas pour objet d'analyser les incidences des choix validés lors de l'élaboration du PLUi ou de sa modification de droit commun n°1. Cette procédure ayant été approuvée en juillet 2023. C'est bien l'incidence de l'évolution du plan qui est à développer dans le document.

La méthodologie a donc été la suivante :

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

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

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

Les modifications analysées comme n'ayant pas d'incidence où présentant une incidence positive ne sont pas développées.

Les modifications et leurs rayons d'applications sont synthétisés page 121 de l'évaluation environnementale.

2. Prise en compte de l'environnement

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

(…)

La MRAe relève avec intérêt cette démarche de limitation de la consommation foncière. Le dossier est par contre imprécis quant aux incidences des STECAL et des emplacements réservés sur la consommation d'espace.

Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de présenter un tableau exhaustif des consommations d'espaces NAF depuis 2021, des évolutions de la modification n°2 générant de la consommation d'espace et de celles qui les réduisent, par communes, en tenant compte des évolutions des zones 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

La consommation des espaces depuis 2020 a été présentée dans la notice explicative page 5 et page 93 du rapport environnemental. Un tableau des évolutions apportées au zonage (zonages, emplacements réservés) et des surfaces est présent dans le rapport environnemental pages 97, 99 et page 106, un tableau de synthèse récapitulatif a été ajouté dans le résumé non technique. De plus, les surfaces des nouveaux emplacements réservés et des STECAL ont été décrites et ajoutées à la notice.

En outre, seulement un STECAL, parmi tous ceux qui sont créés ou modifiés, implique une consommation d'espace, il s'agit du STECAL Av situé sur la commune de Saint-Xandre et destiné à accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage et celui situé sur la commune de Sainte - Soulle pour un équipement d'équithérapie. Les autres STECAL correspondent à des espaces déjà urbanisés mais classés en zone A.

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

b. Incidences sur les milieux naturels

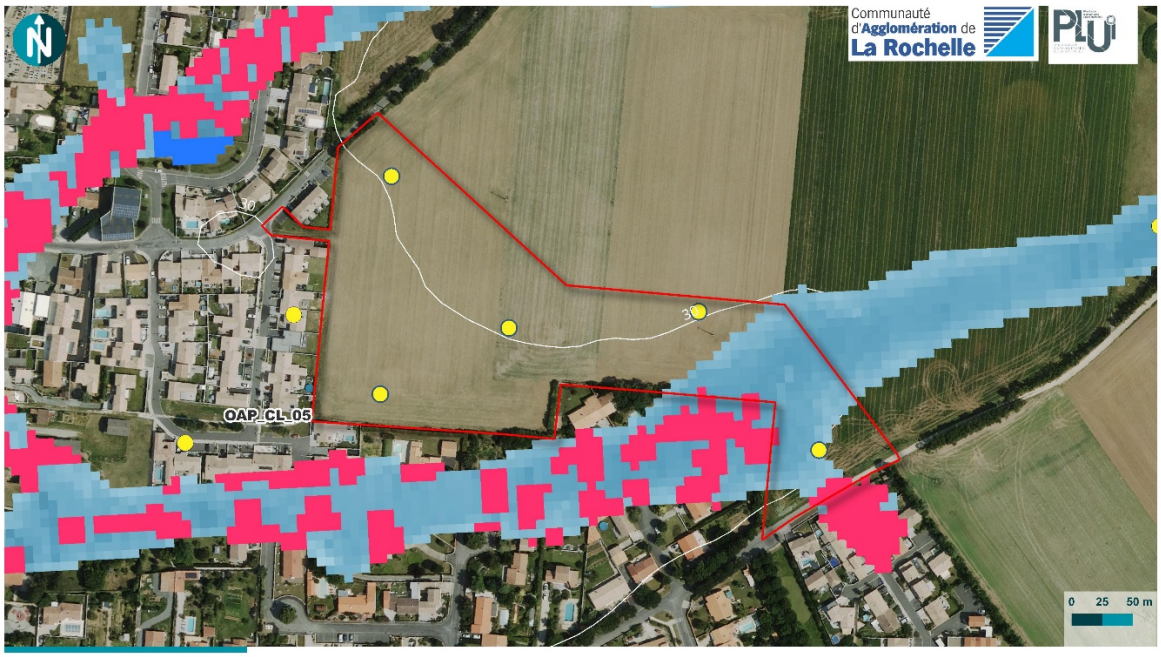
(…)

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

La MRAe recommande de préciser les sources ayant permis de caractériser l'occupation actuelle des terrains (bibliographique, inventaires, etc.). En particulier, elle recommande d'identifier les zones humides également selon le critère floristique, en cohérence avec le Code de l'environnement. Elle recommande de préciser les modalités d'alimentation des zones humides identifiées (ruissellements, remontée de nappes) afin de s'assurer que les mesures ERC envisagées sont pertinentes.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Les zones 2AU qui mutent en zones 1AU sont couvertes par des cultures. Ces habitats occupés par une flore non spontanée, sont considérés comme des habitats dits « pro parte ». Ainsi, seuls les relevés pédologiques permettent de détecter la présence de sols visés par l'arrêté zone humide. Les relevés ont été réalisés aux points bas des parcelles. Selon les données de la cartographie des probabilités de présence seuillée des zones humides (INPN, 2023), les secteurs ne présentent pas de forte probabilité de présence de zones humides.



Zones 2AU et Zones humides potentielles Clavette - OAP_CL_05

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

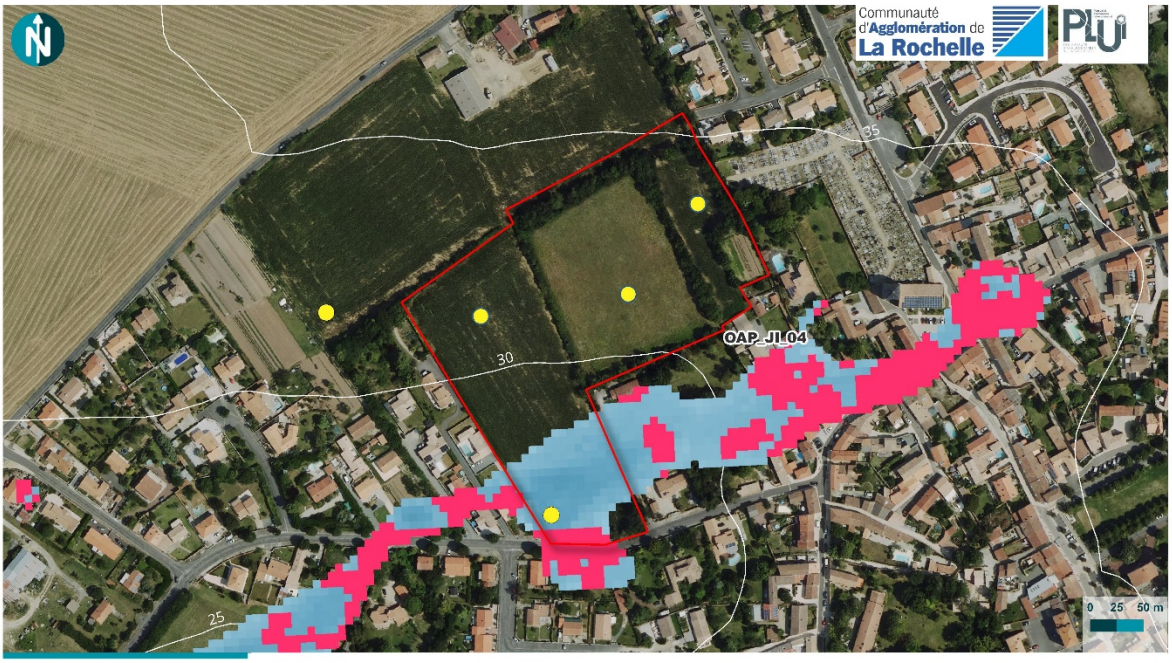
Sondages pédologique (Biotope, 2025) Non humide

Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024) Bande 1 (Gray) 102 0

biotope

© Communauté d'agglomération de La Rochelle - Tous droits réservés - Sources : ©PLUi CA de La Rochelle etc - Cartographie : Biotope, 2025 06 13T17:38:27.865



Zones 2AU et Zones humides potentielles La Jarrie - OAP_JI_04

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

Sondages pédologiques (Biotope, 2023) Non humide

Sondages pédologique (Biotope, 2025) Non humide

Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024) Bande 1 (Gray) 102 0

biotope

© Communauté d'agglomération de La Rochelle - Tous droits réservés - Sources : ©PLUi CA de La Rochelle etc - Cartographie : Biotope, 2025 06 13T17:38:01.729



© Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Tous droits réservés - Sources : ©PLUi CA de La Rochelle etc - Cartographie : Biotope, 2025-06-13T17:36:08.305

Zones 2AU et Zones humides potentielles Puilboreau - OAP_PB_09

Sondages pédologiques (Biotope, 2023)
Non humide

Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024)
Bande 1 (Gray)
102
0

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

biotope



© Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Tous droits réservés - Sources : ©PLUi CA de La Rochelle etc - Cartographie : Biotope, 2025-06-13T17:36:14.797

Zones 2AU et Zones humides potentielles Puilboreau - OAP_PB_10

Nouvelle zone 1AU

Zones humides potentielles (INPN, 2024)
Bande 1 (Gray)
102
0

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

biotope



© Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Tous droits réservés - Sources : ©PLUi CA de La Rochelle etc - Cartographie : Biotope, 2025-06-13T17:36:21.215

Zones 2AU et Zones humides potentielles Saint-Xandre - OAP_SX_07

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

Sondages pédologiques (Biotope, 2023)
- Non humide

Sondages pédologique (Biotope, 2025)
- Humide
- Non humide

Nouvelle zone 1AU

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

102
0

biotope

Des enjeux modérés à fort sont signalés sur plusieurs sites :

- zone dite « du Moulin du Millon » à La Jarrie : le terrain concerné (3,3 hectares) présente un réseau de haies favorables à la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux protégées 5. Une friche centrale est qualifiée de « réservoir à insectes » servant de zone d'alimentation. Le dossier affirme que le principe de préservation des haies dans les OAP permet de prendre en compte ces enjeux. Cependant, la friche centrale servant de zone d'alimentation pour l'avifaune sera urbanisable ;
- zone dite « Puy Mou » à Lagord (13 ha) : elle constitue également un lieu de reproduction, d'alimentation et de repos hivernal pour des espèces d'oiseaux protégées6. L'état initial fait également apparaître une zone humide pédologique à l'est du site. La communauté d'agglomération prévoit de réduire le périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation, en excluant la partie nord du site présentant les enjeux les plus forts. La zone humide est cependant maintenue dans le périmètre de l'OAP, en étant intégrée à une coulée verte au nord et au sud de laquelle des zones constructibles sont définies ; le projet d'OAP évoque le principe de préservation de la zone humide sans la localiser ;
- emplacement réservé à un aménagement paysager à l'Houmeau : des enjeux « moyens » pour la faune sont évoqués. Les modalités de prise en compte ne sont pas précisées, le dossier suggérant toutefois que la préservation de l'espace boisé classé (EBC) au sud du site permettra de réduire les incidences.

La MRAe s'interroge sur la caractérisation de l'enjeu des sites susmentionnés, qualifié de « moyen » alors que les sites du Moulin de Millon et de Puy Mou sont favorables à la reproduction d'espèces protégées possédant d'après le dossier « un statut de menace élevée ».

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

Sur le site de « Puy Mou », la MRAe recommande d'étudier une solution alternative d'évitement complet de la zone humide, qui semble envisageable au regard de la situation périphérique de la zone humide à urbaniser.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

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

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

En outre, la réflexion proposée par la MRAE de chercher un autre site dans la réserve foncière ne fonctionne pas. En effet, et bien que la vision portée par le PLUI soit intercommunale, les communes de l'EPCI sont assujetties individuellement à des obligations de production de logements (PLH, loi SRU). La commune de La Jarrie dispose de peu de fonciers urbanisables inscrits dans le PLUi et ne peut proposer un autre site à ouvrir à l'urbanisation qui puisse être urbanisé à moyen terme et qui soit aussi bien situé par rapport à la centralité et au réseau de transport en commun et donc aussi efficace en termes de réduction des émissions carbone.

Concernant la zone de **Puy Mou,** secteur agricole en culture céréalière conventionnelle, classée en 1AU au PLUi en vigueur, la modification de droit commun n°2 consiste justement **en la réduction notable du périmètre de l'OAP** en raison des enjeux avifaunistiques et des zones humides mis en avant lors des investigations réalisées en 2023/2024. La modification de l'OAP dans le cadre de la modification n°2 permet la prise en compte de ces enjeux pour un évitement maximisé.

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

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

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

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

La création de **l'emplacement réservé sur la commune de L'Houmeau assorti d'un changement de zonage (de U à** N), permet à la collectivité de préempter ce secteur d'enjeu afin de le valoriser et de le préserver de toute artificialisation, au lieu de le rendre constructible, comme c'était le cas précédemment. L'incidence a donc été considérée comme positive et vue comme un évitement.

La MRAe observe également que le dossier ne fournit aucun élément d'appréciation des enjeux sur le terrain concerné par le projet de centrale photovoltaïque à La Rochelle, lacune à laquelle il convient de remédier.

S'agissant du site dit de « Basse Vienne » à Saint-Xandre, le dossier précise que les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'ont pas révélé d'enjeu écologique. Le site est en effet une prairie, qui d'après le registre parcellaire graphique de 2022, a été utilisée pour la culture de l'orge. Au vu de la présence d'une zone humide et de parties inondables du fait de phénomènes de remontée de nappes, au vu également de la proximité du site avec un corridor écologique (un fossé situé à 100 mètres d'après le dossier), la MRAe invite la communauté d'agglomération à étudier le potentiel de renaturation du site, et la possibilité de rechercher un site alternatif de moindre enjeu pour créer des logements au sein de la réserve foncière en zone 2AU.

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle : le site dit de "Basse Varenne" est un secteur en agriculture conventionnelle et en prairie artificielle lors des investigations où il n'a pas été relevé d'enjeu écologique. Une zone humide et des zones de remontée de nappes ont été identifiées et localisées dans l'OAP et évitées. L'OAP prévoit de mener une opération de renaturation de tout l'espace évité qui permet également une gestion résiliente des aléas liés à l'eau. L'OAP décrit précisément ce qui est attendu de l'opérateur en terme de préservation, renaturation, évitement et mise en valeur.

La réflexion proposée par la MRAE de chercher un autre site dans la réserve foncière ne fonctionne pas. En effet, et bien que la vision portée par le PLUI soit intercommunale, les communes de l'EPCI sont assujetties individuellement à des obligations de production de logements (PLH, loi SRU). La commune de St Xandre dispose de peu de fonciers urbanisables et ne peut proposer un autre site à ouvrir à l'urbanisation qui puisse être urbanisé à moyen terme et qui soit aussi bien situé par rapport aux centralités et au réseau de transport en commun.

En ce qui concerne **le projet de centrale photovoltaïque** il s'agit d'un dossier privé qui participe à l'atteinte des objectifs de production d'énergie décarbonée définis par le PCAET de l'agglomération. Le projet est finalisé et le permis déposé. Celui-ci a été assorti d'une étude d'impact qui n'a pas montré d'enjeux particuliers. En outre le PLUi ne peut évaluer les projets abandonnés. Puisqu'il s'agit bien de la suppression d'une OAP qui encadrait un futur projet tertiaire.

c. Incidences sur la ressource en eau

Eaux usées

(…)

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

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

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

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

Eau potable

(…)

S'agissant de la ressource en eau potable, le dossier affirme, en présentant des projections des besoins à horizon 2030, que le territoire dispose de ressources suffisantes. Le tableau présenté à la page 125 du rapport précise toutefois les besoins estimés sans les mettre en regard avec les volumes pouvant être distribués. En outre, les hypothèses sur l'évolution des besoins (domestiques, liés au tourisme ou aux activités) ne sont pas détaillées.

La MRAe recommande de compléter le dossier sur ces différents points.

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

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

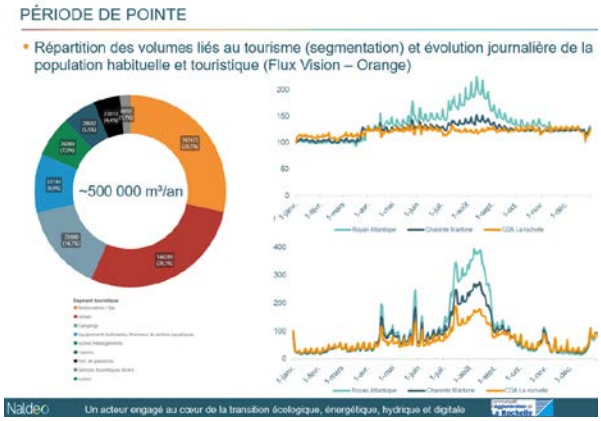
- Gestion de la sobriété, actions de sensibilisation auprès des partenaires institutionnels et de la communication grand public ;
- Programme de recherche de fuites et de renouvellement du patrimoine ;
- Tarification incitative, qui sera complétée par une tarification saisonnière avec le renouvellement complet du parc de compteurs pour permettre la télérelève dans les 3 ans à venir. La télérelève permettra aussi de supprimer le risque de fuite après compteur chez les usagers.
- Développement de la réutilisation des eaux usées traitées et plus largement des eaux non conventionnelles (pour l'arrosage des espaces verts, du nettoyage de voirie…).

La CdA a inscrit une baisse de consommation de 10% dans les objectifs du programme TETE (Territoire engagé pour la Transition Ecologique), à échéance de 2030 (par rapport à 2022), en tenant compte de l'évolution démographique du territoire. Elle participe à deux PTGE (Curé et Charente).

Enfin, la CdA a acté la création d'une réserve d'eau brute pour se prémunir des risques de pollution accidentelle ou de la remontée, au droit de la prise d'eau de l'usine de Coulonges, du bouchon vaseux et de la salinité à l'amont du barrage de Saint Savinien, phénomène qui pourrait survenir à l'occasion des grandes marées en août et septembre. Cette réserve aura un volume de 300 000 m3, correspondant à 10 jours de production à capacité nominale. Sa mise en service devrait intervenir en 2029.

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

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



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

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

d. Incidences sur les activités humaines

(…)

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

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

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



© Communauté d'Agglomération de La Rochelle - Tous droits réservés - Sources : ©CDALR (2025) - Cartographie : Biotope, 2025-06-04T19:18:16.193

Nouvelles zones 1AU et réseau cyclable

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

- Tronçon cyclable existant
- Tronçon cyclable en projet
- 2AU => 1AU

Evolution des OAP

- Modifiée
- Créée
- OAP sans réglement

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

biotope

e. Risques

Réponse de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Ces éléments n'appellent pas de réponse.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°1 et RP 13 N°1	4/6/2025	registre dématérialisé et papier	La Rochelle	Bonjour dans le cadre de OAP-LR-12 Demande de faire passer la parcelle BH104 et BH173 vers la zone BI en UD1 car ce Logis patronal classé bâtiment remarquable a été réhabilité en ateliers et en habitation. De plus il s'intègre parfaitement dans les alignements de la rue de Théophile Babut et l'avenue Denfert Rochereau ; il n'y a aucune connexion avec les terrains de la zone BH car toutes les sorties sont orientées coté AV Denfert Rochereau.	OAP	Le classement en UD1 de cette habitation avec la présence d'une activité artisanale en RDC est possible car le cahier des charges règlementaire de la zone est suffisamment restrictif dans ses droits à construire (emprise au sol et hauteur maximum) pour ne pas risquer de voir se densifier cette parcelle dans un secteur qui reste en contact avec une zone d'activités. Une réponse favorable est donc proposée.	Oui
RD N°2	6/6/2025	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, Il serait utile de retirer du PLUI les haies de séparation des parcelles qui sont déjà construites : leur utilité pour délimiter les parcelles ayant disparu ; cela faciliterait leur remplacement.	divers	Il n'est pas possible de réduire une protection environnementale au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme dans le cadre d'une modification du PLUi. Seule une procédure de révision peut le faire. Cela pourra être envisagé dans ce cadre.	Non
RD N°3	6/6/2025	registre dématérialisé	CDA	Faute de bus suffisants (malgré l'évolution attendue), faute de bornes de recharge pour véhicules électriques, faute de VAE Yelo, faute de YeloMobile, et, au regard du retard pris dans la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de l'Agglo, il m'apparait dommageable de ne pas avoir utiliser de l'outil "emplacement réservé" pour faciliter l'accession au foncier nécessaire à la réalisation des axes structurants communautaires. Ceci est notamment valable sur les communes ultra-périphériques de l'Agglo où les infrastructures cyclables sont demandées et nécessaires pour conduire le territoire vers la neutralité carbone. Je tiens aussi à signaler aux services et aux élus en charge de la planification de la particularité du hameau des Touches (G11 sur le plan de repérage : https://www.registredemat.fr/js/pdfjs/web/viewer.html?file=https://www.reg istredemat.fr/modification2-plui/gdv-42832). Situé sur la commune de Saint-Médard-d'Aunis, celui-ci est compris pour moitié en zone A. Malgré la présence de 4 exploitations agricoles sur cette partie du bourg, les habitations résidentielles y restent majoritaires en surface et en nombre. Je trouve que cette affectation en zone agricole sur une telle surface est susceptible de nuire à l'intérêt agricole, puisqu'elle fausse les statistiques (ces zones A ne sont pas des zones cultivées, ni des bâtiments d'exploitation). De plus, je demande à ce que les services juridiques en vérifient la légalité au regard des jurisprudences récentes et notamment de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 435178 du 24 novembre 2021. Dans cette décision, le Conseil d'Etat recadre le recours au zonage agricole, pour l'envisager un peu plus strictement. Ainsi, le classement en zone agricole de hameaux habités, bien qu'entourés de vastes plaines agricoles, est susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.	emplacement réservé	Plusieurs emplacements réservés pour la création de pistes cyclables, cheminements piétons et voiries sont déjà identifiés dans le règlement graphique du PLUi (cf. 5.2.1. Plan de zonage et 5.1. Règlement écrit Annexes). Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Non
RD N°4	8/6/2025	registre dématérialisé	Lagord	Bonjour, Je ne suis pas d'accord avec le Projet de modification de droit commun no 2 du PLUi car il prévoit de déclasser ma parcelle cadastrée section ZB 45 (fief des Jarries 17140 Lagord) de 1AU0 à A (Agricole), lui faisant perdre ainsi un facteur 10 sur sa valeur marchande, sachant en outre, que nous sommes désormais vendeurs de cette parcelle. Cette position a déjà été signifiée par mail le 16 Avril dernier à la CDA/Direction Stratégie Foncière et à M Antoine GRAU, Maire de Lagord. Je vous remercie de bien vouloir me faire savoir la suite que vous voudrez bien donner à cette réclamation. Cordialement	changement de zonage	Les 3 parcelles anciennement en zone 1AUO-2 qui ont rebasculé en A dans le projet sont bien maintenues en zone constructible et intégrées à l'OAP de secteur d'aménagement. L'OAP a donc été donc redessinée et complétée en ce sens.	Oui
RD N°5	11/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Je suis riveraine de plusieurs parcelles sur lesquelles existe le projet Bâillac Beauséjour (40 logements, habitat R+1 R+2 , maison de santé ?). La réalisation d'un tel projet nuirait à mon intimité , et anéantirait mon ensoleillement. Mon bien immobilier en serait fortement dévalué et ma qualité de vie considérablement impacté. La quiétude du quartier le serait également.Certes de nouveaux logements doivent être construits mais dans le respect des habitations déjà existantes, ainsi que dans le respect de l'environnement (arrachage de de nombreux arbres cinquantenaires voire plus).De plus s'engager dans la Rue Beauséjour à heure de pointe est déjà compliquée, autant de densification en plein de coeur de ville ne ferait que rajouter à cette difficulté déjà existante.	Projet Baillac Beauséjour	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées sont régies par les articles R.151-6 à R. 151-8-1 du Code de l'urbanisme. Elles ont vocation à encadrer sur un secteur donné les conditions d'aménagement afin de garantir des qualités architecturales, urbaines et paysagères du futur projet et permettre ainsi une bonne insertion des futures constructions dans leur environnement urbain. Ces OAP assurent donc les conditions d'aménagement et de bonne intégration d'un projet d'ensemble et évite les découpages parcellaires ou projets isolés sans cohérence d'ensemble. Elles ne trouvent pas leur opportunité sur des fonciers abandonnés en friches ou à vendre, mais sur des espaces à potentiel pour un aménagement futur, même si cet aménagement futur doit se réaliser à moyen ou long terme. L'OAP permet d'expliquer ce que la collectivité attend d'un lieu si jamais il devait faire l'objet d'une évolution. Ces évolutions sont bien souvent menées par des opérateurs privés qu'il s'agit d'encadrer. Le projet d'OAP Baillac Beauséjour s'accompagne du changement de zonage de UV2 à UV4 (hauteur sur rue de R+1+attique à R+2 / hauteur en second rang de RDC à R+1) afin d'assurer une faisabilité opérationnelle. L'OAP Baillac Beauséjour s'organise sur 5 parcelles et envisage une nouvelle voirie à double sens qui relie les rues de Baillac et Beauséjour. Très récemment, un projet de professionnels de santé vient de se concrétiser sur les 4 parcelles du nord de l'OAP, neutralisant une emprise de plus de 1510 m² avec l'accès sur la rue de Baillac et remettant ainsi en cause la viabilité et l'utilité de l'OAP. Il ne resterait plus que la parcelle AB 472. La vocation même de l'OAP pour cadrer un aménagement d'ensemble n'a donc plus lieu d'être. Une opération d'intensification urbaine pourra avoir lieu sur cette parcelle sans être pour autant encadrée par une OAP. De même, le changement de zonage pour assurer la sortie opérationnelle de l'OAP n'est plus justifié. Au vu du nouveau contexte urbain, il est décidé de supprimer l'OAP Baillac Beauséjour et de conserver le zonage UV2.	Oui Abandon de l'OAP Baillac Beauséjour Abandon du changement de zonage de UV2 à UV4. Le zonage est maintenu en UV2.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°6 et RD N°7	12/6/2025	Registre dématérialisé	Dompierre-sur-Mer	Suite à un échange avec les élus en charge de l'urbanisme de la commune de Dompierre-sur-mer, nous demandons un changement dans les règles du PLUI. En effet, nous avons rencontré ces élus afin de leur faire part de l'impossibilité de pouvoir adapter notre logement aux évolutions de notre foyer. Ces élus nous ont proposé de solliciter un changement dans les règles du PLUi en nous indiquant que si la commune était sollicitée pour valider ces changements, elle accepterait. Plus particulièrement dans le lieu-dit de Chagnolet sur la commune de Dompierre-sur-mer. La modification demandée porte sur la zone classée UD2.Nous sommes propriétaire de la parcelle BB80 (surface de 815m²) sur lequel est implanté une maison de 95m² applicable (emprise au sol retenue par l'agglomération de 105,84m²). Le PLUi actuel nous interdit d'avoir une emprise au sol de plus de 131,4m². En d'autres termes on nous bloque toutes possibilités d'extension, agrandissement, aménagement à une surface d'emprise au sol de 25,5m². Dans cette limitation sont inclues toutes constructions, pergola, carport, piscine, ... Remarques : Lors de l'achat de cette maison, en 2013, les notaires (acheteur et vendeur) nous indiquaient qu'il restait une possibilité de construction sur cette parcelle de l'ordre de 300-500m². Comparé aux 25m² max à ce jour ... Le PLUi a diminué notre possibilité d'aménagement de notre parcelle de 95% ! Malgré la sollicitation de la mairie, aucune explication n'est donnée pour la classification de notre terrain sur cette zone. Malgré la sollicitation de la mairie, aucune justification des limitations n'a pu être donnée Ce terrain est entouré de zones UL2 sur lequel aucune contrainte n'est applicable en terme d'emprise au sol. Cela introduit un traitement inégalitaire des différents propriétaires. Par exemple, les propriétaires des parcelles BB82 ou BA292, adjacentes à notre terrain (une parcelle à l'arrière de notre terrain et l'autre sur l'avant), peuvent bâtir sans limite jusqu'à 100% de la surface alors que, de notre côté, nous sommes limités à 16% de bâti. Et cela, comme dit précédent, sans justification.	changement de zonage	Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PADD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà constitués. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée.	Oui
RD N°8	13/6/2025	Régistre dématérialisé	La Rochelle	L'association Village Beauregard Ste Anne et ses adhérents demandent une modification et une requalification du zonage d'une partie du boulevard Sautel, partant du numéro 1 (maison Basque) jusqu'au numéro 21 (actuellement pizzeria). Cette bande est actuellement en UU1 et nous demandons une requalification en UV1 afin que la hauteur des futures constructions s'harmonisent avec les maisons des castors mitoyennes avec leurs jardins. Conserver cet ilot de verdure situé à l'intérieur du triangle formé par les habitations.	changement de zonage	Cette demande vient dans la continuité de celles déjà faites dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du PLUi. Sur ce secteur d'entrée Sud du boulevard Sautel, le choix est de maintenir le zonage UU1 afin d'assurer des transitions de 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 constructibilités maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant. A ce sujet, l'introduction de l'OAP Sautel permet d'affirmer les ambitions du projet de renouvellement de cette entrée de ville en précisant plus particulièrement les intentions de transition en volume entre futurs programmes bâtis et tissu pavillonnaire existant. Elle vient aussi traduire les orientations qualitatives attendues et plus particulièrement le renforcement de la place du végétal sur l'espace public. L'OAP de Sautel donne un cadre d'objectif pour des projets portés par des opérateurs et servira de base pour les négociations avec ces derniers. L'objectif est de travailler le plus finement possible aux bonnes conditions d'intégration des futurs projets. Dans le cas présent, la zone UU1 limite la hauteur des constructions, implantées au delà de la bande des 20 mètres mesurée depuis la limite du boulevard, à 8 mètres.	non
RD N°9	14/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis d'accord pour voir l'architecture du Boulevard Sautel et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de La Rochelle, à condition de respecter le patrimoine pittoresque existant, jardins familiaux, maison de l'Octroi et le quartier identitaire des Castors et de garder une cohérence esthétique entre les futures constructions et celles existantes.Limiter les hauteurs à R+1 à l'arrière des maisons mitoyennes existantes. Tenir compte du dénivelé des sols entre les maisons, limiter l'impact des vis à vis qui doit respecter l'intimité des jardins, limiter la projection d'ombres dommageables sur le voisinage et conserver et favoriser des ilots de verdure (et non la destruction).	Sautel-Beauregard	Voir réponse produite pour la ligne 9 - RD8. L'OAP de Sautel illustre et decrit clairement les objectifs de transition vis à vis du tissu pavillonnaire. Ces orientations devront être respectées par les futurs projets dans un rapport de compatibilité. Ces objectifs visent à garantir de bonnes conditions d'insertion de nouveaux programmes vis à vis du voisinage. En complément, sur le sujet abordé du patrimoine pittoresque, il est utile de préciser que la présente modification préserve la vocation des jardins familiaux avec le zonage UJ, elle ajoute également l'identification patrimoniale de la maison de l'octroi et enfin le tissu des maisons dites "Castors" demeure en UV1.	non
RD N°10	14/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), du Boulevard A. SAUTEL l'augmentation de 20% du droit à construire sur les hauteurs et l'emprise au sol est trop importante, et plus particulièrement à l'extrémité ouest de la zone. Les maisons de particuliers dont je fait parti sont impactées de manière trop significative si une telle mesure est validée. L'important étant certes de réaménager ce territoire mais de manière cohérente avec l'existant qui est déjà bien organisé. La hauteur à un étage paraît adaptée ainsi que l'organisation d'espaces collectifs (jeux d'enfant/ parking vélo/futur point de collecte déchets) En tous cas, merci à vous de demander nos avis via cette plateforme qui je l'espère reflétera au mieux les attentes de chacun et l'amélioration de l'entrée de ville Rochelaise.	Sautel-Beauregard	Voir réponse de la ligne RD8. Concernant la norme de 20%, il semble qu'il y ait une confusion. L'OAP n'indique nullement l'augmentation de 20% du droit à construire sur les hauteurs et emprise au sol. Ce chiffre de 20% est défini dans les modalités d'application des OAP pour apprécier les objectifs de production en nombre de logements et/ou hébergement et/ou en surface de plancher.	non
RD N°11	14/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour. J'habite dans une zone pavillonnaire, cité des fleurs à La Rochelle. Je souhaite que la hauteurs des futures constructions ne soit pas autorisée à 14m mais à 11m maximum afin que l'identité de ce secteur soit conservé et que l'on bénéficie toujours de l'intimité dont nous jouissons, ainsi que le droit à l'ensoleillement. Pas de constructions plongeantes sur les jardins des pavillons.	règle de hauteur La Rochelle	Dans le cadre de la modif 02 l'ensemble de la cité ouvrière des fleurs a été inclus dans la zone UM1, y compris la partie située au nord de la rue du Plessis. En complément et en lien avec la remarque RD 220, ligne 253 ; il sera proposé une identification de protection patrimoniale cohérente à l'échelle de la cité des Fleurs. La nouvelle OAP de Sautel illustre et précise les nécessités de travail sur les transitions en volume le long des voies caractérisant la limite de zonage entre la zone UU5+ et la zone UM1. L'objectif est bien de garantir l'ensoleillement et l'intimité sur le tissu pavillonnaire. De plus, la présente modification fait évoluer la notion de hauteur relative calculée par rapport à la largeur de la voie. Ainsi la norme passe de 1,5 fois la largeur de la voie à 1,2 fois. Cette evolution répond favorablement à la remarque en particulier pour la frange de contact entre UM1 et UU5+ de la rue du Plessis.	oui avec l'identification de l'ensemble de la cité des Fleurs sous un régime de protection patrimoniale au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°12	15/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Le quartier ST ELOI a subi une explosion de constructions d'immeubles dont la hauteur atteint 5 étages pour un trop grand nombre. L'identité de ce quartier doit être préservé en limitant la hauteur des futurs immeubles à 11 m maximum et permettre ainsi à cette zone pavillonnaire de bénéficier de l'ensoleillement et de l'intimité nécessaire.	quartier St-Eloi	Dans le quartier de Saint-Éloi, le renouvellement urbain est ciblé prioritairement sur deux secteurs : le boulevard Sautel et le secteur Joffre-Rompsay. Ces secteurs sont inscrits dans des zonages favorisant la densification dans des secteurs propices à une intensification, car très bien situés dans le cœur de l'agglomération, très bien desservis par les transports en commun, avec des opportunités foncières. Cela traduit des choix politiques assumés en faveur d'une intensification urbaine maîtrisée inscrit dans les documents d'urbanisme successifs de la Ville de La Rochelle et de l'Agglomération. Cette orientation permet de concentrer les dynamiques de transformation là où elles sont les plus cohérentes en termes de desserte, de mixité fonctionnelle et de potentiel foncier. Pour rappel, la densification des tissus, n'est pas une option politique mais bel et bien une obligation nationale inscrite dans le code de l'urbanisme. Le PLUi doit être élaboré de manière à être conforme à ces obligations, à celles définies par les documents supérieurs, comme le SCOT et le PLH qui imposent au PLUi des objectifs de production de logement social et des densités (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf). En outre, l'Agglomération s'est donnée comme objectifs d'atteindre le zero émission carbone d'ici 2040. La préservation des terres agricoles et la réduction des déplacements liés à l'étalement urbain font partie des moyens pour atteindre cet objectif. Ces évolutions, bien que circonscrites, ne sont pas sans effet sur l'identité du quartier dans son ensemble. Il s'agit donc d'en accompagner les impacts et de préserver l'équilibre global du tissu urbain. À ce titre, et conformément aux préoccupations exprimées par de nombreux habitants (voir l'ensemble des remarques liées à ce sujet), il est proposé de classer l'ensemble des secteurs pavillonnaires non concernés par les zones de renouvellement dans un nouveau secteur UM1a avec une hauteur maximale déterminée à 11 mètres (R+2), soit l'équivalent d'un étage de moins en termes de volumétrie par rapport à la règle actuelle. Seules des parties de tissu pavillonnaire plus mutables en interface de secteurs déjà plus hauts demeurent en UM1. Il s'agit du secteur à hauteur de la rue Audran qui présente quelques parcelles plus candidates à muter (par exemple les emprises avec des activités artisanales) et de la partie Sud-Ouest de la rue des Sauniers, comprise entre la zone UU1 et le secteur à plan masse, qui n'est pas concernée par des protections patrimoniales de la ZPPAUP. Cette mesure vise à permettre une évolution maîtrisée du bâti – notamment via des surélévations ponctuelles – tout en garantissant une qualité d'habitat durable, avec des hauteurs sous plafond plus généreuses. Une volumétrie de 11 mètres permet ces conditions d'intensification douce que ne permettrait pas une hauteur réduite à 8 mètres. Il s'agit ainsi de concilier la nécessaire adaptation du quartier avec la préservation de son caractère résidentiel. Car si Saint-Éloi, quartier central de La Rochelle, ne peut être entièrement sanctuarisé, son évolution doit rester alors équilibrée et respectueuse de son identité.	Oui avec la délimitation d'un nouveau secteur UM1a (hauteur à 11 m) sur la plus grande partie du tissu d'habitat pavillonnaire du quartier de Saint Eloi.
RP 22 N°1	6/6/2025	Registre papier (Saint-Rogatien)	Saint-Rogatien	Propriétaires de la parcelle OO26 référence cadastrale AA26 à ST ROGATIEN. 1) Nous demandons à ce qu'un accès de voirie pour voiture avec droit de passage à la nouvelle voirie qui serra crée, soit prévu dans le plan concernant OAP SR01 le bourg de ST ROGATIEN pour éviter l'enclavement de notre parcelle référencé ci-dessous AA26, suivant les articles du code civil et de l'urbanisme à la suite de l'opération projetée par la mairie de ST ROGATIEN et de la CDA de LA ROCHELLE avec le groupe Bouygues. 2) Comme déjà demandé à la réunion du jeudi 13 mars 2025 à la mairie de ST ROGATIEN, nous demandons où ce que notre parcelle en indivisions ne soit pas utilisé dans ce projet et à sortir de l'OAP SR01 par modificaion du PLUi de ST ROGATIEN en effet une erreur d'appréciation a été faite, sans nous avoir consulté. Elle est actuellement en arbres fruitiers dont des noyers vieux de plus de 50 ans. Elle dessert également l'accès à 2 locaux de jardin et remise. Nous restons à votre disposition pour tous renseignement complémentaires.	OAP	L'OAP à pour but de donner des orientations pour un aménagement cohérent de l'ensemble du site. Elle garantie la prise en compte des enjeux du site. Une étude devra être faite au moment du projet pour répertorier la végétation à conserver et favoriser son maintien. L'OAP n'est pas un plan masse de projet, il n'est indiqué qu'un principe de voirie. Votre terrain ne serra pas enclavé, il faudra définir un accès avec le futur porteur de projet. Après échange avec la commune il n'est pas envisagé de modifier cette OAP	non
RP22 N°2	12/6/2025	Registre papier (Saint-Rogatien)	Saint-Rogatien	Parcelle 49-50-52-53 1) Suite à l'OAP SR01 du PLUi de ST ROGATIEN, nous demandons que la maison et les dépedances soient sorties du projet. Nous envisageons de vednre la grande parcelle jardin à Bouygues (si toutefois le projet est validé). 2) Nous mentionnons tout de même que les propiétaires concernés par les OAP devraient être prévenues afin d'éviter des surprises, surtout quand ceux-ci désirent de vendre. Ces projets sont des contraintes à tous niveaux. Merci de prendre en considération notre demande et de nous en faire part par courrier. Vous en remerciant par avance.	OAP	L'OAP n'empêche en rien la vente du terrain avec Bouygues immobilier, au contraire elle est la pour cadrer un futur projet. L'OAP à pour but de donner des orientations pour un aménagement cohérent de l'ensemble du site. Elle garantie la prise en compte des enjeux du site. Après échange avec la commune il n'est pas envisager de modifier cette OAP	non
RP19 N°1	11/6/2025	Registre papier (Puilboreau)	Puilboreau	rue Beauséjour, 17138 Puilboreau. Concerné par le projet immobilier des rues Baillac/Beauséjour, nous remplirons l'enquête en ligne.	Projet Baillac Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD N°189	Oui
RP19 N°2	11/6/2025	Registre papier (Puilboreau)	Puilboreau	Je suis propriétaire de la nue propriété situéé rue Beauséjour 17138, PUILBOREAU et ma mère ayant l'usufruit sur cette parcelle. Nous n'avons pas été informé de l'objet de la création d'un lotissement Baillac où notre parcelle et notre maison était concerné d'autant que dans le projet la maison est rasée. Ma mère habite actuellement cette maison. C'est très dommageable d'apprendre cette situation par des voisins et des promoteurs immobilier. Nous ne sommes pas vendeurs, c'est une maison de famille que nous affectons particulièrement et l'objectif est que je puisse y habiter quand ma mère ne pourra plus y vivre. Je tiens à préciser qu'il y a un mur de plus de 100 ans (environ 1 mètre de largeà qui fait toute la longueur de la propriété.	Projet Baillac Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD 5.	Oui
RP17 N°1	10/6/2025	Registre papier (Nieul-sur-Mer)	Nieul-sur-Mer	Je sollicite a nouveau la révision de notre terrain classé agricole en terrain constructible tel qu'il a été lors de son achat, ce terrain est situé avn. Payouna. De nombreuses réunions ont déjà eu lieu concernant ce dossier avec les représentants de la mairie.	changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLUi. Il n'est pas possible de le faire dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée ultérieurement lors de la révision du PLUi.	Non
RP17 N°2	10/6/2025	Registre papier (Nieul-sur-Mer)	Nieul-sur-Mer	Je sollicite la révision du terrain classé agricole terrain 2C 41 d'environ 6000m2, le terrain est contigu à la zone d'habitation et assez facilement racordable aux réseau existant. Nous avons entamé des démarches moi-même et ma soeur copropiétaire du terrain à la mairie de Nieul-sur-Mer qui nous envoie consulté le commissaire enquêteur.	changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLUi. Il n'est pas possible de le faire dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée ultérieurement lors de la révision du PLUi.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°13	16/6/2025	Registre dématérialisé	Lagord	je souhaiterai que l'arbre situé au 4 rue de la vallée à lagord, un cèdre du liban de belle taille et en bon état, soit protégé dans le PLUI, il apporte un plus dans cette rue tres minerale. Merci	Protection patrimoine	Conformément à notre politique de classement des arbres isolés, cette demande nécessite un accord préalable des propriétaires. Ils ont donc été contactés par courrier. Sans réponse de leur part, nous n'avons donc pas donné suite à cette demande.	Non
RD N°14	16/6/2025	Registre dématérialisé	Sainte-Soulle	Monsieur le Président de la Commission d'enquête, À la suite de notre consultation à Clavette du dossier soumis à enquête publique, et après vérification du dossier disponible en ligne, voici les observations que l'association UPAEL sur le projet de modification n°2 du PLUi : Dans le dossier soumis à enquête publique, le plan de zonage maintient les parcelles ZT n° 149 en zone A et At et ZT n° 152 en zone A et At et 153 en zone At, tel qu'existant aujourd'hui. Néanmoins nous prenons connaissance à la lecture du dossier d'un avis de la commune de Sainte-Soulle demandant la modification de zonage de ces 3 parcelles appartenant à l'association UPAEL en zone As, sans l'accord de l'association UPAEL ! Les seules modifications qui avaient été envisagées par la commune de Sainte Soulle et portées à connaissance de l'UPAEL portaient sur la parcelle ZT 152 : Monsieur le Maire nous a soumis l'hypothèse de, tout en conservant le zonage en secteur At stecal déjà existant sur la parcelle, passer le reste de la parcelle, jusqu'ici classé en zone A en secteur At et As. Concernant les autres parcelles appartenant à l'association, aucun projet de modification de zonage ne lui a jamais été soumis. Ainsi, la parcelle ZT 149 doit être maintenue en zonage A / At tel qu'existant, et la parcelle ZT 153 en zone At. Les élus de l'association s'opposent fermement aux modifications de zonage demandées par la mairie de Sainte-Soulle, lesquelles n'ont aucune justification, portent atteinte à son droit de propriété et constituent un détournement de pouvoir par la mairie de Sainte-Soulle, laquelle projette de réaliser un projet de parc de loisirs sur ce terrain, sans l'accord de son propriétaire. Elle souhaite ainsi passer en force, en détournant la procédure de droit de préemption qu'elle ne pourrait utiliser puisque son projet n'a aucun caractère d'utilité publique ! En tout état de cause, cette modification modifiant la constructibilité de plus de 2 hectares de territoire n'est pas soumise à enquête publique, puisque les plans de zonage soumis à l'enquête ne mentionnent pas cette modification de zonage ; le public ne peut pas être informé de cette intention et l'adoption de cette modification serait illégale puisque procéduralement irrégulière. L'association UPAEL demande donc le maintien du plan de zonage tel qu'il est présenté à l'enquête publique. Restant à votre disposition pour échanger sur cette requête. Cordialement, Présidente de l'Association Université Populaire des Amis de l'Ecole Laïque Centre de cheusse La Gabardelière 17220 Sainte Soulle	changement de zonage	Il convient de se référer à l'avis de la CDPENAF sur ce dossier. En effet, la demande d'évolution du zonage du site demanderait de mettre en oeuvre une autre procédure d'évolution du PLUi. Celle-ci ne pourra être mise en oeuvre que lorsque le projet sera suffisemment mûr et porté par toutes les parties prenantes.	Non
RD N°15	16/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Etant habitante du quartier jouxtant le boulevard Sautel, j'espère que vous modifierez le PLUI en requalifiant en UV1 la zone actuellement en UU1, zone partant de la maison Basque (2 bd Sautel) au 21 (actuellement pizzeria fermée). Les futures constructions de cette bande doivent être pensées en harmonisation avec le quartier desmaisons Castors et leurs jardins se trouvant juste derrière. Les nouvelles constructions des logements sur le boulevard ne sont pas harmonisées entre elles et avec les quartiers St Eloi et Beauregard. Il serait intéressant que les élus écoutent les électeurs.	Sautel-Beauregard	Voir reponse de la ligne 9 - RDB	Non
RD N°16	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Une limitation à huit (8) mètres de la hauteur de construction des bâtiments en zones pavillonaires devrait être la norme à respecter.	règle de hauteur La Rochelle	La norme de hauteur du bâti doit permettre plusieurs fonctionnalités : surèlever le bâti pour les secteurs soumis à risque d'inondation, faciliter des hauteurs sous plafonds suceptibles de favoriser une meilleurs ventalilation naturelle, un meilleur eclairement et la possibilité d'avoir des combles. une hauteur de 8 metres ne permet pas d'optimiser ces fonctionnalités. La hauteur permet également de varier les formes urbaines et faire evoluer les secteurs pavillonnaires. En effet, l'objectif national de sobriété foncière va impliquer ue évolution des tissus pour favoriser leur régénération, et donc il doit etre permis de favoriser des formes urbaines différentes ou des surélévations. enfin il existe plsuieurs types de zones pavillonnaires et elles ne sont pas situées toutes au meme endroit. il y aune difference entre zone pavillonnaire de centre ville et une zone pavillonnaire située en 2e couronne.	Non
RD N°17	17/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	La hauteur des nouveaux bâtiments de Saint Eloi devraient être limitée à 8 mètres car malgré la politique du toujours plus haut cela n'a pas résolu le problème du logement pour les rochelais. Cela ne sert qu'aux investisseurs et autres propriétaires de RBNB. Les logements sont vacants ou occupés temporairement par des loueurs qui viennent à 2 ou 3 voitures pour rentabiliser la location et de ce fait se garent dans des rues déjà saturées à cause de la zone payante du centre ville. Vous voulez une ville "apaisée" ce n'est pas en créant des logements verticaux que vous allez atteindre vos objectifs. En effet, ce mode d'habitat créé des tensions entres voisins, nuisances sonores, olfactives, problèmes d'accès et manque de stationnement dans les résidences elles mêmes et dans les rues adjacentes. Il est temps de revenir à un habitat raisonné. Le nombre d'habitants de la Rochelle ne pourra jamais atteindre celui de Bordeaux ou de de Nantes sauf à y annexer des communes et y mettre des transports très très bas.	quartier St-Eloi	La commune de la Rochelle et son territoire fait partie de l'arc littoral. C'est à dire la partie la plus attractive du territoire national. il s'agit de la partie du territoire qui va continuer à croitre et ce même apres 2050 alors que le reste de la France aura une demographie décroissante. Il est donc nécessaire de pouvoir répondre au besoin en logement de tous. Pour réduire l'usage de la voiture ce logement doit être bien situé et donc au plus près des transports, des services et des emplois. : dans le centre de l'agglomération. En outre, les objectifs nationaux de sobriété foncière induisent un renouvellement des espaces déjà batis. Le renouvellement doit être en effet raisonné, c'est la raison pour laquelle les secteurs mutent vers de formes urbaines de 3 niveaux maximum.	non
RD N°18	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	limiter la hauteur à 8 ou 11m maximum (et non de 14m actuellement), pas de vue plongeante sur les jardins des pavillons à proximité, maintien de l'intimité et du droit à l'ensoleillement...	règle de hauteur La Rochelle	Il n'est pas précisé de quelle commune ou quartier il s'agit. En supposant que ce soit en lien avec les nombreuses remarques concernant le quartier de St Eloi sur La Rochelle, voir reponse à l'observation RD 12 ligne 13.	Non
RD N°19	17/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pas de construction nouvelle dans le quartier de Saint Eloi ,le quartier est devenu bruyant de jour comme de nuit.	quartier St-Eloi	Un quartier de centre ville, bien situé doit pouvoir évoluer.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°20	17/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les résidences de plus de 3 étages nuisent à l'unité du quartier pavillonnaire : pas d'intimité, visuellement hétérogène. Dénaturent le caractère typique des rues des quartiers de la Rochelle.	règle de hauteur La Rochelle	Les batiments autorisés par le PLUI actuel sont majoritairement à R+2, seuls certains secteurs tres circonscrits permettent des hauteurs supérieures.	Non
RD N°21	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Veiller à limiter la hauteur des futures constructions dans les zones pavillonnaires, à 8 ou 11m maximum (et non de 14m comme actuellement), pas de vue plongeante sur les jardins des pavillons à proximité, maintien de l'intimité et du droit à l'ensoleillement...	règle de hauteur La Rochelle	voir réponse à l'observation RD16	Non
RD N°22	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	la limitation des constructions à 11 mètres de hauteur me parait aller de soit ,sans vue plongeante sur les jardins contigus et pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles attenantes . Il faut garder son aspect au quartier.	règle de hauteur La Rochelle	voir réponse à l'observation RD 18	Non
RD N°23	17/6/2025	Registre dématérialisé	Nieul-sur-Mer	Nous travaillons actuellement pour développer un programme de logement sur l'OAP spatialisée de Nieul sur mer - Le Clos du Nalbret 2. Dans le but de trouver un équilibre financier pour la réalisation de cette opération, nous avons besoin d'augmenter la densité de logement sur l'OAP à 30 logements et non 20. D'autre part, nous avons besoin de développer un nombre de logements en LLI (logement locatif intermédiaire) sur ce projet en complément des logements LLS (sociaux). Nous aurions donc besoin de revoir la répartition, dans la partie "mixité fonctionnelle et sociale", et de ne plus être sur 100% de logements locatifs sociaux, mais d'intégrer 20% de logements en locatif intermédiaire. soit 80% de logements locatifs sociaux et 20% de logements locatifs intermédiaires. Tout ceci dans le but de pouvoir faire aboutir ce projet de création de logement dont la ville de Nieul sur Mer a besoin.	OAP	Cette demande a également été demandée par la commune de Nieul-sur-Mer. Le nombre de logements dans l'OAP a donc été augmenté à 30 logements et l'obligation de faire des LLS abaissé à 80%. L'ERMS-ni-01 a donc été mis à jour en conséquence.	Oui
RD N°24	17/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Garder une hauteur de bâtiments collectifs homogènes, maximum 2 étages, afin de ne pas perturber la vie des pavillonnaires situés à côté (fenêtres sans vue directe chez les voisins, immeubles pas trop près les uns des autres pour éviter les vues plongeantes et garder la possibilité d'ensoleillement). Enfin, prévoir suffisamment de places de stationnement !	règle de hauteur La Rochelle	voir les reponses apportées sur le quartier de rompsay	
RD N°25	17/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier Saint-Eloi est avant tout une zone pavillonnaire et je souhaite fortement que cela le reste. Il est important de limiter la hauteur des nouvelles constructions à 10 mètres pour éviter des immeubles trop imposants qui dénatureront le quartier. De même il est important de respecter l'intimité des jardins et leur ensoleillement.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RP3 N°1	17/6/2025	Registre papier (Aytré)	Aytré	- Demande d'informations concernant l'OAP-AT-08, La Petite Courbe - concernant : - le nombre de logements indiqué 200 logements - initialement prévu 220 logements et révu à la baisse 150 logements, lors de la commission Aménagement de territoire du 24.1.2025. - L'accès véhicules à cette zone : entrée prévue par la rue de la petite courbe et l'autre entrée par la rue du 8 mai et la rue des sauniers. Ne faudrait-il pas une 3ème entrée plus près de l'avenue Simon Veil, pour éviter ensuite l'encombrement avec la rue d'Yves et la voie des Salines, sachant qu'à proxmité existe la Salle Georges Brassens, salle associative, avec beaucoup de passage. - Autre demande concernant le projet d'un dépôt de bus dans la rue des Cottes Mailles. En quoi consisterait ce dépôt simple stationnement, ou staionnement + bureaux et entretien des véhicules ?	OAP	Concernant l'OAP_AT_08 Petite courbe, le parti d'aménagement à été modifié pour préserver des espaces verts,mais le nombre de logements n'a pas changé, il était et reste à 200 logements. En ce qui concerne les accès, ils ont été étudiés avec la commune, Une accès depuis l'avenue Simone Veil n'est pas faisable au regard des contraintes (voie en site propre bus et piste cyclable). En ce qui concerne le dépôt de bus, ce projet ne fait pas partie de la modification n°2 du PLUi mais d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi menée en parallèle.	non
RP3 N°2	17/6/2025	Registre papier (Aytré)	Thairé	Demeurant à Thairé d'Aunis, je signale que la parcelle m'appartenant secteur F N°526 était constructible avant 2023 ne serait plus depuis 2023 alors que les parcelles de chaque côté le sont toujours.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Non
RP3 N°3	17/6/2025	Registre papier (Aytré)	Aytré	Suite à des premières remarques énoncées dans le bilan de concertation le 31 janvier 2025 concernant un futur projet immobilier sur la parcelle cadastrale AI 273, je m'interroge sur la qualification de la voie, proche de zone inconstructible. Je suis venue ce jour m'informer des projets et prendait le temps d'écrire sur le registre dématérialisé.	divers	Le PLUi ne peut réglementer les questions de voirie et de sécurité. Il convient de se rapprocher de la commune sur ces questions.	non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°26	18/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Nouvelle habitante rue Debussy proche du canal de Rompsay, je suis surprise de constater la bétonisation aux abord du canal, alors que la ville peine déjà à absorber toute la population à laquelle s'ajoutent les touristes. Il serait souhaitable que la hauteur des constructions ne dépasse pas une dizaine de mètres au faîtage. Respectons l'identité d'une ville où il fait encore bon vivre...	secteur Joffre-Rompsay	Le secteur urbain de la rue Debussy est classé sous le secteur à plan masse, zonage UU4, qui définit des emprises constructibles et des hauteurs maximales à l'échelle de l'ensemble des îlots mutables du projet urbain de Joffre -Rompsay. L'ensemble traduit une vision d'aménagement garantissant des conditions equilibrées et cohérentes de création de nouveaux logements tout en renforçant la qualité de vie et la présence du végétal au sein de ce quartier. Chaque secteurs à plan masse définit des emprises constructibles circonscrites qui laissent une place conséquente à des espaces libres généreux avec une part obligatoire de pleine terre. La majorité des secteurs les plus sensibles, en contact avec le tissu pavillonnaire existant, sont limités à 11 mètres de hauteur.	non
RD N°27	18/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Nous souhaiterions voir la hauteur des constructions en zone pavillonnaire limité à 11m. En effet l'écart entre les pavillons et les immeubles ne doit pas être trop grand pour l'estethique du quartier, et pour éviter de vues plongeants sur les jardins des pavillons.	règle de hauteur La Rochelle	Il n'est pas précisé de quelle commune ou de quel quartier il s'agit. Il ne peut pas être apporté de réponse.	
RD N°28	18/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Ce projet de modification envisage à nouveau une densification de l'habitat, en surdensifiant particulièrement les zones déjà urbanisées de la Rochelle. Bien que des précautions soient conseillées concernant notamment les vis à vis entre nouvelles constructions et habitat existant, toutes les nuisances - et risques - de la concentration de population ne paraissent pas précisément anticipées : limitation de l'ensoleillement des parcelles ; stationnement aléatoire ; adaptation du dimensionnement des services publics (écoles?) ; développement des pollutions sonores...et autres ...etc. Ce qui est surprenant, c'est la taille des logements projetés (OAP Sautel) : T2 ou T3, pour accueillir -vraiment?- des familles dans du logement social, ou plutôt des résidents touristiques en AirBNB ? Pourrait-on aussi ajouter dans les documents consultables en ligne la carte nationale des prévisions de submersion marine dans les quelques décennies à venir ?	densification	Le projet de modification ne vient pas surdensifier les zones déjà urbanisées de La Rochelle. Le projet vient, au contraire, affiner des choix de zonage pour mieux maitriser et adapter les conditions d'une densification douce. Plus spécifiquement sur la taille des logements, le terme de l'OAP "privilégier" n'interdit pas de plus grands logements mais en moindre nombre et cela correspond à la demande en petits logements exprimée majoritairement par les ménages. En effet sur les plus de 11000 demandes de logements social en cours, 60% des demandeurs sollicitent un logement de type 1 ou 2. A juste titre, dans l'OAP Sautel c'est l'accession abordable qui est ciblée pour l'accueil des familles et non pas prioritairement le logement social. Pour ce qui concerne la consultation des cartes de risque submersion, on rappelle que le PPRL, plan de prévention des risques littoraux (en tant que servitudes d'utilité publique) est consultable en ligne (pièce 7.1.5 du PLUi)	Non
RD N°29	18/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, le Boulevard Sautel a été très voir trop construit ceci dans des styles qui n'ont aucune harmonie et à des hauteurs qui l'assombrissent et dans lequel le vent s'engouffre. Le Canal de La Rochelle/Rompsay avec toutes ces constructions est devenu triste et impersonnel, il a beaucoup perdu de son charme. Notre ville mériterait d'être plus respectée en terme d'urbanisation, trop d'immeuble à des hauteurs aberrantes ne correspond pas au style de notre région. Cordialement	Sautel-Beauregard	Voir réponse de la ligne 9 - RD8 et de la ligne 36 - RD26.	oui
RP13 N°2	18/6/2025	Registre papier (La Rochelle)	La Rochelle	Je suis le gérant de la SCI ANTIOCHE inscrite au RC 491134 888 de Saintes. La SCI ANTIOCHE est domiciliée 34 rue Victor Hugo 17330, MIGRE. La SCI ANTIOCHE est propiétaire d'une maison située 6 bis rue d'Antioche cadastrée B0413. Nous souhaitons augmenter la surface habitable de 12m2 en transformant un garage en pierre. Mais le classement en UX1 ne nous le permet pas. Nous sollicitons le classement en UM1. Je précise que la maison de 40m2 est limitrophe d'une zone UM1. Il suffirait de déplacer le trait de la limite de quelques mètres.	changement de zonage	Le classement en UXd est issu des anciens zonages du POS de La Rochelle. Aujourd'hui, compte tenu des récents aménagements côté activités économiques qui restent compatibles avec la proximité des zones d'habitat, cette demande est justifiée. Une evolution sera proposée en UM1 pour cette parcelle référencée BD 413 pour une surface de 53 m².	Non
RD N°30	19/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	qu est devenu l esprit village et le confort du quartier Saint ELOI ? Tout nouveau: tout beau Dans 10, 20 ans, ce quartier ressemblera à la banlieue parisienne désolant	quartier St-Eloi	pas de liens avec la procédure de modification - pas de réponse	Non
RD N°31	19/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'abaissement de la hauteur des immeuble à 8m/11m est une évidence. Saint-Eloi est historiquement un quartier de pavillons. Depuis une dizaine d'année, les résidence à quatre, cinq ou six étages sont légion et transforment des rues entières. Il en est ainsi du quartier des musiciens, de la rue des Sauniers, de la rue Maurice Ravel ou encore de la rue de Périgny (et j'en passe..). Celles-ci sont enlaidies par des immeubles démesurés qui nuisent à la quiétude des habitants. Cette politique immobilière doit être adaptée aux besoins des habitants et non des promoteurs.	quartier St-Eloi	Les références citées font principalement référence au zonage UU4 spécifique et circonscrit du secteur à plan masse de Joffre-Rompsay et à la zone UU1 de Maurice Ravel. Les volumétries à cinq ou six étages n'y sont pas majoritaires. Les plus grandes hauteurs sont prévues le long du canal de Rompsay qui ne présente pas de vis à vis avec un tissu constitué de voisinage.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°32	20/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Conséquences et risques du règlement UX en A. Lors des derniers COPIL PLUi, foncier et des comités de gestion immobilière et foncière, j'ai alerté sur la qualification en UX des zonages concernant des silos agricoles et leur foncier pratiquement tous situés dans le zonage A. A la suite à l'arrêt de l'utilisation de son site, une coopérative a cédé terrain et bâtiment à une entreprise (projet de box). Le classement en UX ne peut interdire cet usage. Les conséquences peuvent être lourdes : - toutes les activités artisanales, industrielles voir de certains commerces pourraient s'implanter en pleine zone agricole. - les difficultés des opérateurs agricoles les poussent à valoriser leurs fonciers, - quid du recyclage de cet immobilier cédé en général en l'état - ce type de foncier est fortement recherché par les entreprises de TP pour du stockage de tous matériaux, plus grave ces entreprises visent aussi des acquisitions (au prix fort rapport au prix agricole) du A en mitoyenneté pour « étaler » leur surface de stockage de remblais : pas de construction, pas de bâtiment, on passe sous le radar. - plus grave, une partie de ces sites n'est desservie que par des voies communales, qui peuvent supporter un trafic saisonnier limité à la capacité des silos, mais pas des transports réguliers d'engins de chantier. - j'alerte aussi sur l'impact direct sur la biodiversité et le mitage et la dégradation évidente du paysage Il est impératif de préciser par une appellation UX complétée par une autre lettre, "a'' par exemple, et un règlement ne permettant pas de possibilités contraires à tous les objectifs que nous recherchons dans notre règlement d'urbanisme.	Silo	Il est proposé de modifier le zonage afin de sanctuariser les espaces d'activité agricole en zone A, comme les silos. Ainsi, un sous zonage de type UXf a été créé pour encadrer et sanctuariser ces activités.	Oui
RD N°33	20/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, À la lecture du règlement du PLUi, je m'interroge sur la mise en œuvre concrète des toitures végétalisées sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle. En effet, j'ai pu constater, sur plusieurs opérations de construction d'immeubles collectifs, la réalisation de toitures dites "végétalisées" qui, une fois achevées, semblent très éloignées de ce que l'on peut légitimement attendre d'une toiture réellement végétalisée. Il s'agit souvent de simples couvertures recouvertes de substrat, mais sans véritable végétation développée, voire sans aucune trace de plantations visibles. En consultant le règlement, je note que la notion de toiture végétalisée est principalement encadrée par la définition du substrat et sa profondeur, telle que précisée dans le lexique. Toutefois, aucun article du règlement e semble clairement imposer que la toiture soit effectivement plantée (végétaux couvre-sols, herbes, arbustes,voire micro-arbres selon les cas). À ce titre, il me semble que le règlement est trop vague et insuffisamment prescriptif. Une toiture végétalisée ne devrait pas se limiter à l'installation d'un substrat mais inclure une réelle obligation de végétalisation du toit, avec des objectifs de couverture végétale minimale, de diversité des plantations ou de densité. Je suggère donc qu'une modification du règlement soit envisagée pour mieux encadrer cette exigence et éviter les dérives ou les interprétations minimalistes qui vont à l'encontre de l'objectif environnemental initial	divers	Une définition de "toiture végétalisée" a été rajoutée au lexique.	Oui
RD N°34	20/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, Je souhaite attirer votre attention sur l'application du coefficient de biotope dans les projets de maisons individuelles, et en particulier sur les surfaces végétalisées prévues dans les patios. Il me semble qu'une clarification supplémentaire serait utile sur ce point. Certains projets intègrent, pour satisfaire au coefficient de biotope, des surfaces enherbées ou des plantations d'arbres à l'intérieur de patios complètement enclavés. Or, dans la pratique, ces aménagements posent plusieurs questions. D'une part, il paraît peu réaliste d'imaginer l'entretien régulier d'un gazon dans un patio uniquement accessible depuis une pièce de vie ou une chambre. Qui ferait passer une tondeuse par sa chambre pour aller tondre un carré de pelouse intérieurement cloisonné ? D'autre part, la plantation d'un arbre dans un patio de 2 x 2 m, peu ensoleillé et entièrement entouré de fondations, semble très compromise à long terme, tant pour le développement de l'arbre que pour sa viabilité. Je comprends bien l'intérêt des patios pour apporter de la lumière ou créer des respirations dans les constructions, mais il me semble incohérent de considérer de telles surfaces comme contribuant pleinement au coefficient de biotope. Leur réalisation effective, leur entretien et la croissance végétale qu'elles permettent sont très incertains. Je propose donc que les patios en pleine terre ne soient ne puissent être comptabilisés dans les surfaces pleine terre, sauf à démontrer leur accessibilité et leur faisabilité réelle. À l'inverse, il pourrait être plus logique d'autoriser dans ces espaces la réalisation de surfaces semi-perméables (type terrasses)	Coefficient Biotope	Cette observation est intéressante sur la réalité d'usage des patios enherbés. Il a donc été rajouté dans le règlement écrit que les patios de taille inférieure ou égale à 10 m^2 devront forcément être en matériaux perméables et ne pourront donc pas compter dans le calcul de la pleine terre.	non
RD N°35	20/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Depuis au moins 10 ans, le quartier de St Eloi subit une profonde mutation avec de très nombreux programmes immobiliers (surtout le long du canal de Rompsay) ce qui génère de nombreuses nuisances, bruit, problèmes de circulation et de stationnement, absence de commerces de proximité et d'offres de soins. Ce quartier reste composé aux 3/4 de maisons individuelles de plein pied ou avec 1 étage. Afin de ne pas aggraver la situation et de préserver la qualité de vie dans le quartier, il convient de préserver les zones pavillonnaires de programmes immobiliers en limitant les hauteurs constructibles à R+1, soit 8m ce qui correspond aux habitations existantes. De plus, cela permettra aux habitants de garder leur ensoleillement et leur intimité dans leurs jardins.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13. Pour rappel, de nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle, (îlot Joffre et au contact des rues Debussy et Rameau) introduits par la modification N°1 du PLUi, vont permettre de répondre à l'absence de commerces de proximité sur cette partie Sud du quartier.	
RD N°36	20/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le projet des résidences "Quartet et Tempo" prévu au 119 boulevard Sautel dans les mois à venir n'a pas respecté les demandes des riverains directs sur la hauteur des bâtiments .. 3 étages coté rue du moulin de la Mozay avec vis a vis sur les habitations déjà existantes et mitoyennes. Limiter les hauteurs à R+1 ou R+2 maxi suivant les situations ...A quoi sert de consulter les riverains car aucune écoute de l'urbanisme !!!!	Sautel-Beauregard	La question de la prise en compte ou pas des demandes des riverains dans les intenions du projet immobilier du119 du boulevard n'est pas liée à la présente modification. Ensuite, Il est rappelé 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+ est maintenu pour garder le potentiel de mutabilité de ces parcelles afin de constituer une cohérence globale d'intensification du boulevard qui doit accompagner la requalification de ses espaces publics, de sa desserte piétonne, de son accessibilités en transports publics et de son cadre de vie. L'objectif de composer un nouveau front urbain qui marque cette entrée de ville est d'ailleurs traduit dans la nouvelle OAP du boulevard Sautel. Pour ce qui concerne la prise en compte du tissu pavillonnaire existant à l'arrière du front de boulevard: Le règlement de la zone UU(+) permet de façon générale d'imposer des transitions en volume avec le tissu environnant en considérant une régulation de la hauteur en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique le long de laquelle les nouvelles constructions s'implantent ainsi que dans le cas où une zone UU(+) est en contact avec une autre zone à vocation d'habitat. La nouvelle OAP Sautel décrit et illustre les objectifs de transition en volume avec le contexte bâti. Enfin, il est utile de rappeler que la norme de hauteur de R+4 de la zone UU5+ de Sautel n'est possible que sur un maximum de 50% de l'emprise au sol des constructions et les possibles dépassements de hauteur sont autorisés suivant des cas particuliers (exemplarité énergétique, etc.). Pour renforcer cette démarche de prise en compte du voisinage et d'intégration vis à vis du voisinage, la présente modification introduit également des dispositions plus contraignantes pour le recul des etages en attique avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à la limite séparative. Pour l'ensemble des projets sur Sautel, il est prévue des temps de concertation entre les promoteurs et l'equipe de maitrise d'oeuvre du "plan guide" pilotée par la CDA, la ville et les riverains.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°37	20/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Quasiment tous ces documents rédigés surement par des technocrates avec des mots alambiqués sont incomprehensibles pour la majorité d'entre nous. Ont nous parle de végétalisation, de maitrise des ressources en eaux , du réchauffement climatique...Pour se rendre compte de la manière dont cela est appliquée à La Rochelle il suffit de se rendre sur le parvis de la gare, de voir les travaux refait 2 fois en 2 ans le long du canal de Rompsay et de l'avenue du cimetiere. Contruire c'est bien mais si c'est pour des résidences secondaires ... aucun interet. Il faut egalement préserver les quartiers pavillonnaires qui appaise le tumulte de la ville. En ce qui concerne le dieu vélo il va falloir aussi de calmer et discipliner les cyclistes mais aussi les conducterus d'engins électriques qui font n'importe quoi et ne respecte pas le code de la route.	secteur Joffre-Rompsay	hors sujet pas de reponse à donner.	Oui avec l'identification de la façade du garage Renault au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
RD N°38	21/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Notre quartier où se trouve ma résidence principale acquise en 1999.se trouvait dans un quartier pavillonnaire, c'est pour ces raisons que j'ai choisi cet environnement. Depuis quelques années "les bétonneurs "sévissent en remplaçant abusivement les maisons individuelles par de nombreux immeubles sans doute "les pots de vin " sont juteux .la hauteur des nouvelles constructions doivent absolument être sérieusement réglementées et respectées. Construire des logements a outrance est néfaste à l'équilibre du savoir vivre ensemble. J'ai un avis défavorable aux projets de construction où il serait autorisé d' augmenter la hauteur abusivement.	règle de hauteur La Rochelle	Pas de réponse à donner.	
RD N°39	21/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Riverain du Boulevard Sautel coté Beauregard, les requêtes sont encore et toujours les mêmes depuis 2019 !! (enquêtes en 2019 et en 2023) . * Limiter la hauteur des bâtiments sur le boulevard particulièrement à l'arrière R+1 ou R+2 maxi (suivant l'emplacement) pour limiter l'impact des vis a vis et les ombres dommageables pour les maisons mitoyennes existantes . * Favoriser les ilots de verdure / avoir une cohérence architecturale par rapport à l'existant pour une entrée de ville agréable. * Limiter la densification du boulevard. * Consulter les riverains directs des projets immobiliers à venir et surtout respecter leurs demandes et remarques !!!	Sautel-Beauregard	voir réponse ligne 9 RD8	
RD N°40	21/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Monsieur le Président de la Commission, Les demandes de l'Association Beauregard-Sautel-Demain concernant l'OAP prévue sur le Boulevard Sautel n'ont pas changées depuis les enquêtes de 2019 et 2023 (163 pétitions déposées). Nous vous demandons : •de limiter les hauteurs des futurs bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 du côté des maisons individuelles existantes afin de limiter les vis-à-vis et les ombres dommageables. •plus d'îlots de verdure et de fraîcheur, ce qui manque cruellement dans ce quartier, et moins de bétonisation donc moins d'emprise au sol des constructions. • que le patrimoine existant (ancien relai de poste – façade remarquable Renault – maison de l'Octroi – quartier identitaire des Moulins Mozay-Diligent-D'amour...) soit respecté. •un effort et une cohérence architecturale ainsi qu'un équilibre esthétique sur les futures constructions et une modération de la densification prévue. Nous sommes en 2025 et le Boulevard Sautel est toujours classé en UUS+, la hauteur des immeubles fait toujours débat !!! A quoi servent les concertations s'il n'y a pas d'écoute, le futur projet Quartet est en R+4 côté Sautel et R+3 du côté des habitations, une aberration, même si le promoteur a fait un effort sur l'esthétisme, les hauteurs sont toujours trop importantes. Des modifications de sécurité ont été apportées sur le Boulevard Sautel, elles étaient à l'essai jusqu'en 2025. Des scénarios ont été envisagés afin de repenser ce boulevard pour un nouvel environnement plus pratique et plus agréable concernant la place des différentes mobilités, la sécurité, une présence végétale plus qualitative. Qu'en est-il du projet définitif ? Association BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	Sautel-Beauregard	voir réponse ligne 9 RD8 et ligne 47 RD36. En complément la demande concernant la façade du garage Renault est justifiée. Le projet définitif de requalification de boulevard n'est pas finalisé. Les grandes lignes du projet de requalification sont connues mais elles doivent encore être affinées et étudiées techniquement. On sait déjà qu'une voie destinée aux bus sera aménagée et que des cheminements piétons et vélos sécurisés seront créés. La volonté est aussi de redonner une place à la nature et de penser les nouveaux espaces publics de manière à favoriser le lien social.	
RD N°41	22/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je porte ma parole à l'association Beauregard Sautel Demain ;afin que le boulevard Sautel ne devienne pas un mur immeuble en hauteur sur toute sa longueur et sans espace vert .	Sautel-Beauregard	voir réponse ligne 9 - RD8 et ligne 47 RD 36.	
RD N°42	22/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Sensible au fait que des ateliers de de travail se soit déroulés avec l'Ordre des architectes et la Fédération de la Promotion Immobilière (FPI), débouchant sur une présentation de la modification n° 2 du PLUi à destination des professionnels de l'aménagement le mardi 20 mai 2025, MAIS rien de tel n' a été organisé à destination des Comités de quartier qui sont forcés à chaque modifcation simplifiée ou de droit commun de répeter leurs demandes: hauteurs des maisons élancées dans la zone UM1, disparition de l'OAP LR 07 avec ce fantastique projet qui fait disparaître la moitié du parc Alsace-Gare, décaissement du boulevard Joffre, suppression de l'accès au Pont de Tasdon depuis la gare (là est prouvé le fait que l'ex-maire veut sa disparition), une rue de la Gare pour aller se perdre à l'Encan, une cité de 1200 ou 1500 logements dont certains sont conçus pour 10 étages - les émergences- Pauvre municipalité qui instruit les services de la CdA de valider ce projet dans le PLUi de 2019.	règle de hauteur La Rochelle	Le projet d'aménagement autour de la gare ne fait pas partie de la modification n°2 du PLUI.	
RD N°43	22/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Plus d'immeubles avec Plus de 2étages sur le boulevard Sautel nous voulons préserver les espaces verts ainsi que de réinstaller des corbeilles de rue dans le quartier de beauregard.	Sautel-Beauregard	voir réponse ligne 9 à l'observation RD8	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°44	22/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Un plan d'urbanisme est la formalisation et la projection d'un devenir. Il s'inscrit dans une perspective de moyen (3 à 5 ans) ou de long terme (10 ans). Cette planification sert aux acteurs économiques à concevoir leur propre stratégie. Or que constate-t-on à La Rochelle : après le POS et le PLU, - Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n ° 1 approuvée le 4 mars 2021 - une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n ° 1, une modification de droit commun n° 1 et une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - une modification simplifiée n°2, une mise en compatibilité par déclaration de projet n ° 3 et une mise à jour n ° 4 le 19 décembre 2024. Et maintenant modification de droit commun n°2 de 2025. En 5 ans, le nombre de modification est effarant. Si ces documents se complétaient, la difficulté pour le public de s'y retrouver serait légère. Mais tout dépend de la date à laquelle le PC a été déposé et délivré. Des annexes explicatives peuvent ne pas être reprises. Des détails peuvent passer inaperçus. Au-delà de ces tracas, c'est l'illustration éclatante que La Rochelle remet en question en permanence ses prévisions et qu'elle conduit sa politique immobilière à vau-l'eau, pas nécessairement en accord avec d'autres documents qui s'imposent à elle pour écrire le PLUi : Le SCOT ou la ZPPAUP qu'elle cherche à soumettre au PLUI alors que ce devrait être le contraire. De toutes façons , à la Ville de La Rochelle, nos référents de quartier ne peuvent répondre aux questions posées, puisque le transfert de compétences urbanisme a été confié à la CdA où c'est un élu non-rochelais qui préside.	divers	le code de l'urbanisme a mis en place un certain nombre de procédures permettant de modifer regulièrement le PLUI afin quil réponde rapidement aux attentes et évolutions du territoire, dans la mesure où il s'agit de projets qui ne portent pas atteintes aux orientations du PADD. Le nombre de modifications temoigne du dynamisme de notre territoire mais aussi de la régulation vertueuse de sa consommation d'espace. Cela temoigne également des évaluations et du regard critique porté sur le document et aux politiques strategiques de l'agglo, de l'écoute portée aux demandes et acteurs du territoire pour les améliorer de manière regulière et permanente. L'urbanisme et l'aménagement du territoire sont en effet des sujets complexes et techniques et le resumé non technique situé dans le dossier et la notice explicatives sont effectués justement pour presenter simplement l'objet de la modification. L'agglomération met tout en oeuvre pour rendre ses documents les plus accessibles et comprehensibles et note l'effort de simplification demandé.	
RD N°45	22/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Bonjour, Je suis contre la modification du plan d'urbanisme de la zone de UV2 en UV4 pour le projet OAP-PB-08 sur la commune de PUILBOREAU.	OAP	Voir réponse à l'observation RD 5.	
RD N°46	23/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier. Cordialement, Chi Coleen	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : Voir la réponse faire à l'observation RD n°5	
RD N°47	23/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Nous sommes arrivés à La Rochelle depuis 2006. Nous sommes surpris de la densification urbaine au détriment des lotissements pavillonnaires qui contribuent aussi à lutter contre le réchauffement climatique. Malgré nos observations lors des précédentes EP, nous réitérons notre demande de limiter les hauteurs constructibles, en zone UM1 à R+1, soit 8 m pour respecter leur intimité et maintenir un minimum d'ensoleillement.	règle de hauteur La Rochelle	Les lotissements pavillonnaires ne luttent pas forcement contre le réchauffement climatique. Ce qui permet de rafraichir une ville c'est notamment le fait d'avoir un sol non artificialisé et une vegetation haute, des batiments qui font de l'ombre et de limiter les deplacements fortement emeteurs de gaz à effet de serre..	
RD N°48	23/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Prévenir l'entassement et préserver la qualité de vie : Limiter la hauteur des bâtiments et la densification permet d'éviter une concentration excessive de population dans le quartier. Cela réduit les problèmes d'entassement, favorise un cadre de vie plus agréable et respecte l'intimité des habitants. Réduire les nuisances sonores : Des constructions moins denses et moins hautes diminuent les sources de bruit liées à une forte population ou à des activités concentrées. Cela garantit un environnement plus calme, essentiel pour le bien-être des résidents. Fluidifier la circulation : Une densification excessive entraîne une augmentation du trafic automobile, causant embouteillages et pollution. En limitant la densité, on réduit la pression sur les infrastructures routières et on favorise une mobilité plus fluide. Créer des îlots de fraîcheur et des zones vertes : Le quartier manque cruellement d'espaces verts. Intégrer des îlots de fraîcheur (parcs, arbres, plans d'eau) et des zones végétalisées permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains, d'améliorer la qualité de l'air et d'offrir des espaces de détente pour les habitants. Promouvoir un urbanisme durable et équilibré : Un urbanisme maîtrisé, avec des bâtiments de hauteur modérée et des espaces verts abondants, favorise un équilibre entre développement et respect de l'environnement. Cela répond aux attentes des citoyens pour un cadre de vie sain et durable. En conclusion, limiter la hauteur des bâtiments et la densification, tout en intégrant des îlots de fraîcheur et des zones vertes, est essentiel pour préserver la qualité de vie, réduire les nuisances et créer un quartier agréable, durable et respectueux de ses habitants.	densification	en effet une ville resiliente est une ville qui arrive à proposer un logement pour tous, cette ville resiliente doit se faire dans une territoire national où l'effort de sobrité foncière global implique de densifier les zones deja urbanisées pour protéger les zones agricoles et naturelles. le PLUI tend à etablir un compromis entre la préservation des sols, des espaces de calme et de nature et la nécessaire densification de la ville et les actions en matière de mobilité qui visent à reduire la place de l'automobile en ville. il n'est pas dit de quel quartier l'auteur parle. Mais la Rochelle ne manque pas d'espaces verts ni d'espaces de fraicheur. La commune de La Rochelle propose 55 m² d'espaces verts et naturels/ habitants, ce qui en fait une ville bien dotée en espaces verts par rapport à d'autres villes de la même strate. La ville renforce sa politique de renaturation et de désimperméabilisation sur les espaces publics et établit une programmation pluriannuelle de création d'îlots de fraîcheur, de végétalisation des espaces publics et de désimperméabilisation. Une nouvelle carte de la couverture d'espace vert sur le territoire de la commune de la rochelle a été ajoutée à la notice explicative.	oui, notice explicative
RD N°49	23/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Monsieur le Commissaire enquêteur, Je m'oppose au projet de modification n°2 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi), pour les raisons suivantes : - présenter plus clairement les objets de la modification n°2, a minima en faisant ressortir plus clairement la hiérarchie des enjeux des différentes évolutions apportées au PLUi. - présenter de façon plus approfondie comment les 2.730 logements créés se répartiront sur le territoire, en expliquant plus précisément la stratégie de densification. Expliquer la répartition des 2.730 logements supplémentaires prévus et des hébergements entre les STEP, et en mettant clairement en regard les volumes d'effluents supplémentaires générés et les capacités résiduelles des équipements d'assainissement. - justifier l'exhaustivité de l'évaluation environnementale pour chaque objet de la modification n°2, et le cas échéant, de compléter l'analyse. - présenter un tableau exhaustif des consommations d'espaces NAF depuis 2021, des évolutions de la modification n°2 générant de la consommation d'espace et de celles qui les réduisent, par communes, en tenant compte des évolutions des zones 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL. - identifier les zones humides également selon le critère floristique, en cohérence avec le Code de l'environnement. Elle recommande de préciser les modalités d'alimentation des zones humides identifiées (ruissellements, remontée de nappes) afin de s'assurer que les mesures ERC envisagées sont pertinentes. Il faut également rectifier : Zone dite « du Moulin du Millon » à La Jarrie : le terrain concerné (3,3 hectares) présente un réseau de haies favorables à la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux protégées. Une friche centrale est qualifiée de « réservoir à insectes » servant de zone d'alimentation. Le dossier affirme que le principe de préservation des haies dans les OAP permet de prendre en compte ces enjeux. Cependant, la friche centrale servant de zone d'alimentation pour l'avifaune sera urbanisable ! Au vu des enjeux écologiques, la MRAe recommande de privilégier l'évitement de l'urbanisation du site du Moulin de Millon, la communauté d'agglomération disposant d'après le dossier d'une réserve de 76 hectares en zone 2AU au sein de laquelle des sites de moindre enjeu peuvent éventuellement être recherchés. La MRAe doit être entendu sur (eau potable et trame verte et bleue) : "Le tableau présenté à la page 125 du rapport précise toutefois les besoins estimés sans les mettre en regard avec les volumes pouvant être distribués. En outre,	divers	En ce qui concerne les remarques de la MRAE on trouvera en annexe de la deliberation une reponse à chacune des remarques, une grande partie des remarques concerne des éléments qui ont deja été produits dans le PLUi de 2019 et pour les autres elles seront complétées.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
				les hypothèses sur l'évolution des besoins (domestiques, liés au tourisme ou aux activités) ne sont pas détaillées. La MRAe recommande de compléter le dossier sur ces différents points. Le dossier s'attache à répondre aux demandes formulées par la MRAe dans son avis du 16 septembre 2024, principalement pour ce qui concerne les incidences de la procédure sur la trame verte et bleue, sur les espèces protégées et sur les déplacements. Les compléments apportés interrogent cependant sur la pertinence de l'urbanisation de certains sites, tels que « Moulin de Millon » à La Jarrie, « Puy Mou » à Labord et « Basse Varenne » à Saint-Xandre, sachant en plus que l'analyse relative aux zones humides est insuffisante. Le dossier ne fournit aucun élément pour apprécier les enjeux de la suppression d'une OAP pour créer une centrale photovoltaïque à La Rochelle."			
RD N°50	23/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Rochelaise depuis 2001, j'ai choisi d'habiter St Eloi car il y régnait l'esprit « village » avec beaucoup de Verdure le long du Canal de Rompsay, on vivait en famille dans chaque jardin sans que des fenêtres d'immeubles surplombent nos espaces de vie, notre intimité était respectée ainsi que notre droit au soleil. Les pavillons sont construits sur des zones de maraîchage où il y avait des fermes avec beaucoup d'arbres fruitiers car la nappe phréatique qui va jusqu'à St Rogatien affleure sous ces constructions où l'eau peut remonter dans les caves ou les garages mêmes semi enterrés . Les immeubles qui ont poussé comme des champignons ne respectent pas lanature des sols argileux et les parkings en sous sols sont régulièrement inondés et que dire des méthodes de construction qui fragilisent et fissures les pavillons proches des chantiers? Ces immeubles seront-ils aussi solides et résistants que les pavillons qui sont plus légers et n'ont pas des fondations importantes car ils étaient souvent de plein pieds? Avec ces nouveaux logements la densification crée de nouveaux problèmes stationnement, circulation donc pollution, conflits de voisinage, plus de difficultés de déplacement, sans oublier les personnes âgées et ou à mobilité réduite qui sont de plus en plus isolées dans ces grands ensembles, toutes ces causes me permettent de refuser les constructions de plus de 8 mètres de hauteur, gardons des zones pavillonnaires aussi pour lutter contre le réchauffement de la planète que la bétonisation facilite.	quartier St-Eloi	Voir réponse ligne 23. De façon complémentaire, la prise en compte de la présence de la nappe phréatique et les répercutions sur les dispositifs constructifs des stationnements ont été prises en compte dans la précédente modification du PLUi. Dans ce sens, la construction de parking souterrain est interdite dans les parties les plus sensibles qui, pour le quartier de St Eloi, couvrent la grande partie du quartier au sud de l'avenue du cimetière. Les problémes de stationnement évoqués par l'auteur ne sont spécifiquement liés à la densification en cours sur ce quartier mais plus à la mise en place des zones de stationnement payant	
RD N°51	23/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Bonjour, je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroitrait la densité et dégraderait notre quartier de Puilboreau.	changement de zonage	Voir réponse à l'observation RD 5.	Non
RD N°52	23/06/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4 car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier. Merci	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : voir la réponse faire à l'observation RD n°5.	
RD N°53	23/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : voir la réponse faire à l'observation RD n°5.	
RD N°54	23/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Nous avions plaisir à vivre dans ce quartier st Eloi qui ressemblait plutôt à un village. Or, nous voyons chaque mois un nouvel immeuble très haut se construire au détriment de maisons individuelles ou d'espaces libres. Les promoteurs font ce qu'ils veulent sans aucune restriction et surtout construisent des ensembles d'immeubles très laids, inhumains, fissurables, non entretenus, supprimant les trottoirs et les arbres. Ce ne sont que couloirs de béton désormais, immeubles avec des vis à vis, rues envahies de voitures, déjections canines, et j'en passe. ceux qui enviaient les rochelais ont désormais changé d'avis.	quartier St-Eloi	Hors sujet pas de réponse à donner	Oui
Courrier N°1	23/6/2025	La Poste	Périgny	Nous faisons suite au courrier que la ville de Périgny nous a adressé concernant l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle AD497, situé 7 rue Henry le Chatelier, visant la réalisation d'une voie de maillage en lien avec le projet de développement économique du Parc Saint Martin. Nous comprenons que ce projet s'inscrit dans une logique d'aménagement cohérent et de développement économique du territoire. Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les conséquences importantes que cette décision entraîne pour notre propriété, tant sur le plan juridique, financier, économique, technique que fonctionnel. L'inscription d'un emplacement réservé constitue une servitude d'urbanisme qui limite fortement nos droits à construire à gérer et à valoriser notre bien. Cette restriction entraîne une dépréciation immédiate de la valeur de notre actif, rendant toute cession ou projet d'investissement difficile, voire impossible. De plus, en l'absence d'acquisition rapide parla collectivité, notamment dans le cadre d'une procédure de délaissement, nous restons pro priétaire d'un bien dont l'usage et la jouissance sont gelés, sans contrepartie financière. Aussi cet emplacement concerne l'une des zones stratégiques de la parcelle, indispensable au fonctionnement technique de notre bâtiment. Il s'agit notamment de pouvoir réaliser toutes les manoeuvres, accès poids lourds et circulation autour du bâtiment évitant tous risques de collisions et d'accidents. La suppression ou la modification de ces éléments re mettrait en cause la conformité réglementaire de notre activité et nécessiterait des travaux coûteux d'adaptation, voire un réaménagement complet, afin de satisfaire nos obligations de services public auxquelles nous sommes tenus en vertu de nos statuts. Enfin, à moyen et long terme, cette servitude compromet la pérennité de notre activité sur le site. Elle empêche toute évolution ou extension de notre bâtiment, limite nos capacités logistiques et crée une incertitude juridique et économique préjudiciable à la bonne ges tion de notre entreprise et activité de service public. Cela pourrait également dissuader d'éventuels partenaires ou investisseurs. En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir réexaminer la localisation et l'étendue de cet emplacement réservé, afin de limiter son impact sur notre propriété. Nous restons à votre disposition pour tout échange constructif sur ce sujet et vous remercie de prendre en compte nos observations dans le cadre de l'enquête publique. Veuillez agréer. Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.	emplacement réservé	Cet emplacement réservé a pour but de créer un accès vers les nouveaux lots de la zone d'activité. Après arbitrage avec la commune, l'emplacement réservé est maintenu.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP2 N°1	23/6/2025	Registre papier (Angoulins)	Dompierre-sur-Mer	Chagnolet 17139 Dompierre s/Mer Bonjour, Nous souhaitons participer à l'enquête publique portant sur les modifications du PLUi. Nous demandons un chnagement dans ses règles et plus particulièrement dans le lieu-dit de Chagnolet sur la commune de Dompierre-sur-mer. En effet, nous sommes dans une zone classée UD2 qui est encerclée par la zone UL2 (section BB N°574 et 79 du plan 2F06). Quelles sont les raisons de ce zonage ? Nous nous sentons lésés par rapport aux autres habitnts de notre hameau et ne somas pas tous traités de manière égalitaire. En effet, nous resentons : - Une injustice - une baisse de la valeur immobilière de notre bien - une impossibilité d'adapter notre logement aux évolutions de notre foyer ou de notre situation professionnelle et personnelle Nous sollicitons donc une évolution du PLUi soit via une révision des règles de la zone UD2 pour permettre d'augmenter l'emprise au sol à ? et de passer le bas de cette zone en UL2.	changement de zonage	Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PADD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà constitués. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée.	Non
RP8 N°1	16/6/2025	Registre papier (Dompierre-sur-Mer)	Dompierre-sur-Mer	Demande de la reintroduction des parcelles suivantes en terrain constructible en zone UD3. Section : ZO n°158 ZO n°157 ZO n°156	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Non
RP8 N°2	16/6/2025	Registre papier (Dompierre-sur-Mer)	Saint-Xandre	En 1970 champs construtobles sur 11000m2. En 1971 construction de ma maison familiale sur 5000m2 (surface exigée à l'époque). En 1988, réduction de moitié de mes terrains constructibles. EN 2017, accident impossible de me déplacer sur 1 ans !... mes 5000m2 transformés en terres agricoles, sans me prévenir -> Maison dévalorisée ! Ce n'est pas juste, légal, c'est du vol ! En 2019, avec le soutien du Maire Mr Perez, lettre recommandée, avec accusé de réception pour retrouver mes 5000m2. Aucune réponse ! Nouvelle lettre avec Mme FERRANT, aucune réponse depuis 2021. Ce n'est jamais le moment de traiter ce sujet lors des réunions auxquelles j'assiste. Si je peux avoir satisfaction, j'accepterai de garder 3250m2 correspondant à une partie limitée par une haie et longeant le chemin où circulents acutellement 40 voitures et 3 bus matin et soir. Je demande que mon terrain redevienne constructible. Merci. PS : parcelle ZB63	changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLUi. Il n'est pas possible de le faire dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée ultérieurement lors de la révision du PLUi.	Non
RP8 N°3	16/6/2025	Registre papier (Dompierre-sur-Mer)	Dompierre-sur-Mer	Demande de déclassement EBC de la haie entre la velodyssée et le futur Parc Urbain --> Npa à fin de permettre 4 ou 5 liaisons piétonnes/cycles de la zone urbain vers le canal et la velodysée. --> 4 ou 5 passages (déclassement) de 2 à 3 mètres de largueur. Pour permettre au bourg de rejoindre en liaison douce la velodysée qui longe le canal à son nord.	changement de zonage	La réduction d'un espace boisé classé (EBC) n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours.	
RP8 N°4	16/6/2025	Registre papier (Dompierre sur Mer)	Dompierre-sur-Mer	les Brandes. 17139 Dompierre s/Mer. Je renouvelle ma demande de classement en haie naturelle de la haie de thuyas entourant les parcelles (31 et 53). De plus, je renouvelle ma demande de reconnaissance d'autres remarquables sur les parcelles 48, 50, 52 et 53.	Protection patrimoine	Cette demande a été prise en compte. La protection des haies et arbres figure déjà dans le règlement graphique du dossier présenté à l'enquête publique (cf. 5.2.1. Plan de zonage, plan_521_2E05.pdf). Pour information, une analyse de la trame verte est en cours afin de qualifier l'intérêt écologique ou paysager des haies à l'échelle de la CDA.	Non
RD N°55	23/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Madame, Monsieur Je m'oppose au reclassement en UV 4 de la zone rue de Baillac / rue de Beauséjour a Puilboreau. En effet la rue de baillac est une rue extrement passante du centre de Puilboreau la modification du PLU augmenterai considérablement la densité de notre population mais pose également une vrai question de sécurité sur une rue étroite ou se croise les bus, les voitures, les vélos avec des trottoirs très peu large. La sécurité est mise en jeu quotidiennement avec une faible visibilité lorsque nous devons quittez notre logement avec notre voiture ou nous devons empiétez sur la piste cyclable et la rue de Baillac.La limitation de vitesse a 30 KM/H étant peu respectée. Cette modification du PLU dégraderait notre quartier et les nuisances sonores liées aux passages des véhicules. En espérant que ma requête pourra être prise en compte. Je reste a votre dispoition. Cordialement	Projet Baillac Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD 5.	
RD N°56	23/6/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi - Emplacement réservé sur ma parcelle. Monsieur le Président de la Commission d'enquête chargée de l'enquête publique, Nous faisons suite au coLJrrier que la ville de Périgny nous a adressé concernant l'inscription d'un er:nplacement réservé sur ·1a parcelle AD497, situé 7 rÜe Henry le Chatelier, visarit la réalisation d'une voie de maillage en lien avec le projet de développement économique du Parc Saint Martin. Nous comprenons que ce projet s'inscrit dans une logique d'aménagement cohérent et de développement économique du territoire. Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les conséquences importantes que cette décision entraîne pour notre propriété, tant sur le plan jurldique,·financier, économique, technique que fonctionnel. L'insqiption d'un emplacement réservé constitue une servitude d'urbanisme qui limite fortement nos drofts à construire à gérer et à valoriser notre bien. Cette restriction entraîne · une dépréciation immédiate de la va.leur de notre actif, rendant toute cession ou projet d'.investissement difficile, voire impossible. De plus, en l'absence d'acquisition rapide par la collectivité, notamment dans le cadre d'une procédure de délais~ement, nous restons propriétaire d'un bien dont l'usage et la joui~sance sont gelés, sans contrepartie financière.Aussi cet emplacement concerne l'une des zones stratégiques de la parcelle, indispensable au fonctionnement technique de notre bâtiment. Il s'agit notamment de pouvoir réaliser toutes les manoeuvres, accès poids lourds et circulation autour du bâtiment évitant tous risques de collisions et d'accidents. La suppression ou la modification de ces éléments remettrait en cause la conformité réglementaire de notre activité et nécessiterait des·travaux coûteux d'adaptation, voire un réaménagement complet, afin de satisfaire nos obligations de services public auxquelles nous sommes tenus en vertu de nos statuts. Enfin, à moyen et long terme, cette servitude compromet la pérennité de notre activité sur le site. Elle empêche toute évolution ou extension de notre bâtiment, limite nos capacités logistiques et crée une incertitude juridique et économique préjudiciable à la bonne gestion de notre entreprise et activité de service public. Cela pourrait également dissuader d'éventuels partenaires ou investisseurs. En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir réexaminer la localisation et l'étendue de cet emplacement réservé, afin de limiter son impact sur notre propriété. Nous restons à votre disposition pour tout échange constructif sur ce sujet et vous remercie de prendre en compte nos observations dans le cadre de l'enquête publique.	emplacement réservé	Cf. ligne 66. Cet emplacement réservé à pour but de créer un accès vers les nouveaux lots de la zone d'activité. Après arbitrage avec la commune, l'emplacement réservé est maintenu.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°57	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Monsieur le Président de la Commission, je m'associe à cette demande de l'Association Beauregard Sautel demain : Les demandes de l'Association Beauregard-Sautel-Demain concernant l'OAP prévue sur le Boulevard Sautel n'ont pas changées depuis les enquêtes de 2019 et 2023 (163 pétitions déposées). Nous vous demandons : • de limiter les hauteurs des futurs bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 du côté des maisons individuelles existantes afin de limiter les vis-à-vis et les ombres dommageables. • plus d'îlots de verdure et de fraîcheur, ce qui manque cruellement dans ce quartier, et moins de bétonisation donc moins d'emprise au sol des constructions. • que le patrimoine existant (ancien relai de poste – façade remarquable Renault – maison de l'Octroi – quartier identitaire des Moulins Mozay-Diligent-D'amour…) soit respecté. • un effort et une cohérence architecturale ainsi qu'un équilibre esthétique sur les futures constructions et une modération de la densification prévue. Nous sommes en 2025 et le Boulevard Sautel est toujours classé en UU5+, la hauteur des immeubles fait toujours débat !!! A quoi servent les concertations s'il n'y a pas d'écoute, le futur projet Quartet est en R+4 côté Sautel et R+3 du côté des habitations, une aberration, même si le promoteur a fait un effort sur l'esthétisme, les hauteurs sont toujours trop importantes. Des modifications de sécurité ont été apportées sur le Boulevard Sautel, elles étaient à l'essai jusqu'en 2025. Des scénarios ont été envisagés afin de repenser ce boulevard pour un nouvel environnement plus pratique et plus agréable concernant la place des différentes mobilités, la sécurité, une présence végétale plus qualitative. Qu'en est-il du projet définitif ? Association BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	Sautel-Beauregard	Voir réponses lignes 9 et 47. Le projet Quartet établit des transitions en volume vis à vis de la limite séparative des parcelles construites à l'arrière, côte rue Moulin de la Mozay. La hauteur maximale à R+4 demeure dans une bande principale déterminée depuis l'alignement du boulevard et ensuite la transition est assurée avec une volumétrie qui redescend à R+2 et R+1.	
RD N°58	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	La hauteur des constructions d'immeubles actuels et à venir dans ma zone pavillonnaire est bien trop importante, 8m me paraitraient le plus adapté. En effet il existe désormais beaucoup d'appartements ayant une vue plongeante sur notre jardin, ce qui met en péril le maintien de notre intimité, et qui plus est le droit à l'ensoleillement. merci pour votre écoute et compréhension. Cordialement,	règle de hauteur La Rochelle	L'auteur ne précise pas de quel quartier il s'agit. de façon générale voir reponse à l'observation RD 16 ligne 23.	
RD N°59	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : Voir la réponse faire à l'observation RD n°5.	
RD N°60	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4, car cela accroîtrait la densité et dégraderait notre quartier.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : Voir la réponse faire à l'observation RD n°5.	
RD N°61	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	De plus en plus d'immeubles sont construits dans mon quartier, cela le dénature profondément dans une zone pavillonnaire proche du centre historique de la ville… Je demande à ce que la hauteur des bâtiments soit réduite à 11 m, ce qui est déjà bien supérieur à une maison d'habitation classique.	règle de hauteur La Rochelle	L'auteur ne précise pas de quel quartier il s'agit, de façon générale: Voir réponse apportée à l'observation RD 16 ligne 23.	
RD N°62	24/6/2025	Registre	CDA	24 juin 2025 Deuxième modification de droit commun du PLUi de la CdA de La Rochelle Dépôt d'observations Vice - président du Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut Malgré le signalement répété de l'anomalie du mode de calcul découlant de l'inclusion d'items de bonifications se rapportant à la plantation d'arbres nouveaux pour être pris positivement dans le calcul du coefficient de biotope, les services responsables de la conception et de l'évolution du PLUi n'ont en rien modifié la formulation de la Règle de calcul qui se perpétue donc par-delà les PLUi successifs. Le Lexique et le Règlement sont en totale contradiction. Pourtant cette rédaction met en danger les pétitionnaires de permis de construire, lesquels pourraient se retourner contre la CdA en invoquant une erreur manifeste de conception de la Règle, en somme une faute professionnelle. De plus, les tiers peuvent en faire leur choux-gras pour combattre la légalité du permis de construire délivrés. Tous les Règlements de Plans d'urbanisme qu'ils soient intercommunaux ou métropolitains, d'une part ne font pas appel à une telle bonification d'arbres pour déterminer la surface éco-aménageable (PLUM de Nantes ne parle que, page 43, des arbres existants et conservés en ne retenant que la surface du houppier pondérée à 1,2 et ne conduit pas à la démagogie du PLUi de La Rochelle), ou bien la formulent d'une manière qui ne donne pas la possibilité pour les promoteurs de gonfler artificiellement la surface éco-aménageable et de ce fait se révéler en apparente conformité avec le pourcentage requis pour satisfaire au coefficient de biotope. Dijon par exemple retient pour les arbres un facteur numérique de 0,02 par arbre planté (soit 0,1 pour 5 arbres), alors que La Rochelle retient un facteur d'équivalence surfacique de 10 m² par arbre planté pondéré par exemple à 1,1 procurant une bonification de surface de 11 m². De quels arbres parle-t-on dans le Règlement du PLUI de La Rochelle ?	Coefficient Biotope	Il n'y a pas d'incohérence entre le règlement écrit et le lexique puisque la définition du coefficient de biotope reprend bien les exigences de l'article 5 de chaque zone. La définition des arbres de petit, moyen ou grand développement ne renvoie pas au coefficient de biotope mais explique les caractéristiques de chacun de ces arbres et fait le lien avec l'OAP Paysage et Trame verte et bleue. Dans l'article 5, en cas d'abattage d'arbres, il est exigé la replantation de nouveaux arbres selon des critères de hauteur et de circonférence précis.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°62	24/6/2025	dématérialisé	CDA	Les arbres de petit développement décrits dans le lexique qui sont des sujets pouvant atteindre 4 à 8 mètres à l'âge adulte ne sont même pas pris en compte pour le calcul du coefficient de biotope. Mais on a dans le type 2 du calcul du coefficient de biotope de La Rochelle : Nouveaux arbres plantés en pleine terre – sans critère de dimension et là c'est inadmissible) procurant 10 m² avec un coefficient pondérateur de 1,1 soit une bonification surfacique de 11 m² par arbre. Là, l'écriture du Règlement est en porte à faux avec le Lexique qui parle au moins de sujets de 4 à 8 mètres à l'âge adulte. Ce sont seulement: les arbres de moyen développement qui sont des sujets pouvant atteindre 8 à 15 mètres à l'âge adulte et les arbres de grand développement qui sont des sujets pouvant atteindre plus de 15 mètres de hauteur à l'âge adulte qui le sont. Donc les constructeurs vont planter des arbrisseaux, ce qui est particulièrement choquant puisqu'aucun critère de taille adulte n'est requis. Et quand bien même ils le seraient, les habitants ne sont pas astreints à les pérenniser. C'est une mystification totale. Alors, il faut faire preuve de réalisme, - d'une part anticiper la surface d'un arbre à sa maturité au niveau du houppier - et sauf erreur de notre part continuer à croire qu'il ne peut qu'être planté d'arbres qu'en pleine terre, ce qui introduit la nécessité de la part des services instructeurs des permis de construire de vérifier la cohérence entre le nombre d'arbres plantés nouvellement et la surface en pleine terre résiduelle dans un projet de construction. Ce rapport est dénommé indice de canopée et calculé à partir du diamètre de la couronne au sol (en m²). Il correspond au rapport entre la superficie occupée par les couronnes des arbres et la superficie totale d'un terrain ou d'un territoire (quartier, ville, ...). Il peut varier de 0% (aucun arbre) à 100% (forêt dense). C'est un indicateur précis qui permet de comparer et de mesurer l'évolution du couvert végétal et donc l'effet des arbres sur le microclimat d'un territoire. Le PLUI de Dijon donne la marche à suivre pour ne pas tomber dans la déraison : « Dans tous les cas, le bonus pour plantation d'arbres ne peut être comptabilisé au-delà de 50% du CBS minimum imposé ». L'écriture du Règlement DOIT être modifiée.	Coefficient Biotope	Afin de protéger davantage les arbres existants et limiter le "bonus" pour les nouveaux arbres plantés, les corrections suivantes ont été réalisées : - le coefficient pondérateur des arbres existants est passé de 1,2 à 1,5 - le coefficient pondérateur des nouveaux arbres plantés est passé de 1,1 à 1 - les nouveaux arbres plantés devront avoir une circonférence minimale (pas d'arbrisseaux).	Oui
RD N°63	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite que dans mon quartier de Saint Eloi, qui reste principalement pavillonnaire, la hauteur des constructions soient limitées au grand maximum à 14 mètres.	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD12 ligne 13	
RD N°64	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les immeubles de 14 mètres dans le quartier de Saint-Éloi est une aberration totale. Ce quartier subit déjà une énorme densification avec tous les nouveaux immeubles implantés... Il serait souhaitable de foutre un peu la paix à ce quartier afin de préserver le côté pavillonnaire... Les immeubles de plus de 3 étages sont à proscrire absolument ! Merci	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD12 ligne 13	
RD N°65	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	doublon avec l'observation RD n°62.	Coefficient Biotope	Voir réponse à l'observation RD n° 62	Oui
RD N°66	24/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhate l abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi i(nferieure10 mètres) Il est déjà très compliqué de de garer et de circuler dans le quartier très fréquenté Merci	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD12 ligne 13	
RD N°67	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'ai choisi d'habiter dans une zone de La Rochelle, où étaient privilégiées les constructions individuelles, accolées au cimetière historique de Saint-Eloi. La densification souhaitée par les responsables élus locaux a déjà largement contribué à transformer ce quartier... Les transformations du Bd. Sautel contribuent à rendre difficile les stationnement des véhicules... Je demande que les taux d'occupation des sols soient réduits ainsi que les hauteurs en les limitant à 11 mètres	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD12 ligne 13	
RD N°68	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, je suis contre la construction de bâtiments au delà de 8 mètres de hauteur, cela fait 2 étages. C'est bien suffisant. Cela permet aux petites maisons de continuer à profiter de l'ensoleillement, de ne pas avoir trop de nuisances sonores. Merci de garder un environnement à taille humaine dans notre quartier St Eloi. Bien à vous	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD12 ligne 13	
RD N°69	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Ne souhaite que des immeubles de 8 mètres de haut (à titre exceptionnel de 11 mètre de haut) autour des quartiers pavillonnaires du quartier St Eloi (notamment Sautel et Joffre-Rompsay) et ce, pour éviter tous désagréments de vues plongeantes sur les jardins et vue sur les pavillons ; prévoir la plantation d'arbres adultes pour brises les éventuelles vues ou des brises vues sur les cotés de balcon plongeant sur les pavillons pour éviter toute invectives des habitants d'immeuble comme cela a pu être le cas ; pas de fenêtre donnant sur les jardins et les des pavillons Hauteur limitée à 8 mètres pour permettre un ensoleillement des jardins et luminosité à l'intérieur des pavillons ; PROTEGEONS les zones pavillonnaires et leur habitants	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD12 ligne 13	
RD N°70	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Inadmissible les constructions de 8 étages dans notre quartier ! 4 étages me semble suffisant Notre joli St Eloi est défiguré par ces immeubles,sans compter les problèmes de stationnement et de circulation. Il n'y a jamais eu autant de rats je doute que la dératisation a été faite avant les constructions ce qui est obligatoire !!!let cette information me vient d'un PROFESSIONNEL !!!!	quartier St-Eloi	Pas de réponse à donner	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°71	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour. J'habite rue des roses, à La Rochelle, dans le secteur entre la rue des géraniums, le Bd Sautel, le cimetière et le Centre Social. Le quartier Saint Eloi, dans ce secteur là est extrêmement dense : historiquement très pavillonnaire (employés Sncf et Edf), il n'y a aucun espace vert public, pas d'arbres plantés dans les rues. Juste les jardins des pavillons. Mon pavillon, datant de 1956, était initialement doté de 3000 m2 de terrain. Il y a dorénavant 5 pavillons sur ces 3000 m2 (je suis propriétaire ici depuis juste 2 ans). C'est dire la densification qui a déjà eu lieu ces 20 dernières années dans le secteur. C'est un secteur à l'origine exclusivement pavillonnaire. Il faut que les futurs immeubles construits, si toutefois il y en avait, ne dépassent pas une hauteur de R+2 soit 8 mètres environ sans quoi, le quartier sera invivable à cause de la densité extrême de population et la perte d'intimité des pavillons jouxtant ces nouvelles constructions. Merci pour votre compréhension.	quartier St-Eloi	voir réponse de l'observation RD12 ligne 13. En complément le secteur concerné sera inclus dans le nouveau secteur UM1a, de hauteur maximale à 11m.	
RD N°72	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Pas de hauteur supérieure à 8 mètres afin d éviter les nuisances de vues	règle de hauteur La Rochelle	pas de reponses possibles compte tenu de la non précision du lieu concerné	
RD N°73	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je ne souhaite pas la construction de nouveaux immeubles à plus de 3 étages qui gênent l'ensoleillement des pavillons voisins et leur intimité. Par ailleurs,Saint Eloi se développe sans que de nouveaux commerces s'installent,sans que de nouvelles lignes de bus soient mises en fonction	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12. Les nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle de Joffre et de Rompsay, introduit dans la modif N°1, permettront d'accueillir de nouveaux commerces.	
RD N°74	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Moi même impactée par la hauteur de l'immeuble de 50 logements construit il y a 4/5 ans) avenue de Rompsay (immeuble Cabestan) dont une grande partie ont une vue plongeante sur mon jardin et mon salon ! J'ai dû faire ré-hausser un cabanon (maçonnerie et charpente + toiture) pour 16 000 euros afin de pouvoir VIVRE chez moi sans ce vis-à-vis insupportable ! Je suis contre la construction d'immeubles trop hauts dans ce quartier de Saint Eloi !	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12. En complément de réponse, l'immeuble cité en exemple a ete édifié sous un ancien cahier des charges réglementaires qui n'a plus court.	
RD N°75	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	J'ai observé que de nouvelles constructions se fait dans mon quartier et je souhaiterais que les futurs immeubles ne dépasse pas une certaine hauteur	règle de hauteur La Rochelle	Pas de réponse possible.	
RD N°76	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Il serait souhaitable que le PLUI concernant le quartier Saint-Eloi soit modifié en ce qui concerne le bâtiment de 14 mètres et plus. Une hauteur de 8 mètres serait plus acceptable par rapport aux pavillons individuels qui sont parfois privés de soleil plus une vue plongeante sur les jardins pavillonnaires.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observatoire RD 12	
RD N°77	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite que les hauteurs maximales de constructions soient réduites. 10 mètres me parait maximal. Les exemples de constructions dépassant ces hauteurs sont insupportables pour le voisinage (perte de vue, encaissement, perte de lumière, perte d'intimité) Le quartier est principalement architecturé sur des maisons basses ou des immeubles bas, et ces immeubles haut détruisent sa personnalité. Par ailleurs la densité de population est déjà limite pour circulation, stationnement, et le quartier est déjà un casse tête (sens uniques, vélos et trottinettes, voitures ventouse). Et qu'en est il de la capacité des réseaux (alimentation, évacuation) ? Une politique de la ville se doit d'être raisonnée. Cordialement	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12.	
RD N°78	24/6/2025	Registre dématérialisé		Les quelques immeubles de	Hors objet de la modification		
RD N°79	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier étant constitué de maisons en "Rez de chaussée" simple ou "surélevé" ou avec un étage, les quelques immeubles (récents) qui ont été construit en atteignat la hauteur maximale actuelle cassent son homogénéité et renden la vie désagréable pour leut voisinage. Un hauteur maximale de 10 mètres me semble logique sur un plan esthétique et de sociabilité.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD12	
RD N°80	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Nous souhaitons réduire la hauteur des futures immeubles de 14m à 8m pour que se soit vivable pour les pavillons et petits immeubles existants ,ceci limitant le nombre d'habitant vu que le stationnement et la circulation étant déjà très compliqué .	règle de hauteur La Rochelle	Voir réponse à l'observation RD 12	non
RD N°81	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Je souhaite vous informer de mon inquiétude sur la hauteur et le nombre de nouveaux projets immobiliers neufs. Est il possible de limiter au moins la hauteur de ces programmes à un maximum de 8 mètres de manière à les intégrer à l environnement existant. L attrait de ce quartier tient encore aux petites maisons individuelles qui font son charme. Merci beaucoup.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observationRD 12	
RD N°82	24/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	La demande croissante de logements et la faiblesse des terrains disponibles poussent à une densification notamment dans les zones urbaines, c'est indéniable. Néanmoins, il conviendrait de faire des différences entre le centre ville et les quartiers périphériques pavillonnaires qui voient des immeubles de 14 mètres être construits à côté de maisons construites bien avant. Outre la manque d'intimité et de places de stationnement et l'augmentation de la circulation générée par l'afflux d'habitants, ces constructions sont de potentielles sources de conflits de voisinage. Par conséquent, sans remettre en cause totalement ces habitats verticaux, il conviendrait d'en limiter la hauteur à 8 mètres pour envisager un environnement et des rapports sereins entre nouveaux et anciens habitants.	règle de hauteur La Rochelle	voir les reponses précédentes concernant le quartier de Saint Eloi.	
RD N°83	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitante du quartier St Eloi, je souhaite que les hauteurs maximales des nouvelles constructions dans les zones UM1 ne dépassent pas 8 mètres. En effet, nous vivons dans un quartier qui a été complétement dénaturé par la construction disproportionnée d'immeubles, de plus majoritairement de grande laideur dont tout La Rochelle parle...faites que ce quartier St Eloi reste vivable...que les espaces de verdure soient maintenus, que la circulation qui se complique fortement ne s'aggrave pas et ne provoque pas d'accidents...Faites du beau...faites que la population vive bien...mais pas à coté d'immeubles de 14 mètres de hauteur!!!....restons à 8 mètres pour rester en cohérence avec nos quartiers pavillonnaires. Nous comptons sur vous.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°84	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint Éloi de 14 mètres à 8 mètres. Ceci pour garder l'intimité, la lumière naturelle et un champ de vision.	quartier St-Eloi	voir reponse à l'observation RD 12	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°85	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres . De nombreux bâtiments ont déjà été construits ces dernières années, ce qui génère une surpopulation et des gros soucis de stationnement. On devrait conserver l'âme des quartiers résidentiels sans céder aux lobbies des promoteurs.	quartier St-Eloi	voir reponse à l'observation RD 12	
RD N°86	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres .De nombreux bâtiments ont déjà été construits dans ce secteur engendrant une sur-population. Il serait bon de garder l'âme de La Rochelle sans céder aux lobbies des promoteurs	quartier St-Eloi	voir reponse à l'observation RD 12	
RD N°87	24/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Il est primordial de limiter la hauteur des constructions ds le quartier St Éloi joffre rompsay (zone UM1) . En effet les derniers immeubles construits sont très hauts (4 étages) et une vraie nuisance pour les pavillons alentours (ensoleillement, vue plongeante , vis à vis) sans parler de la surpopulation et des pb de circulation générés... un maximum de 8 m serait souhaitable pour espérer conserver un minimum de qualité de vie pour tous...	quartier St-Eloi	Réglementairement, la zone UM1 n'autorise pas des hauteurs de constructions à R+4. Voir également la reponse à l'observation RD 12.	
RD N°88	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pour moi il faudrait limiter la hauteur à 12 m pour les raison suivantes : La préservation des zones pavillonnaires dans le quartier Saint-Eloi est devenue une nécessité urgente, particulièrement en raison de l'augmentation rapide de la population due aux récents et futurs projets immobiliers massifs, tels que ceux de Joffre-Rompsay ou autour du boulevard Sautel. Cette densification a déjà entraîné des problèmes significatifs de stationnement et de circulation, rendant crucial le maintien des espaces résidentiels existants pour éviter une détérioration supplémentaire de la situation. En outre, la construction d'immeubles de 14 mètres de haut est totalement disproportionnée par rapport à la taille modeste des pavillons de notre quartier, qui mesurent environ 4 mètres et entre 6 et 7 mètres pour les maisons à étage. Une telle hauteur ne ferait qu'exacerber les problèmes existants en créant des vues plongeantes sur les propriétés voisines et en réduisant l'ensoleillement dont bénéficient actuellement les résidents.	quartier St-Eloi	voir reponse à l'observation RD 12	
RD N°89	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	BONJOUR IL EST ANORMAL QUE LAMOTTE CONSTRUISE UN IMMEUBLE DE 3 ETAGES RUE LALO A LA ROCHELLE	règle de hauteur La Rochelle	pas de réponse à donner	
RD N°90	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je demande que la hauteur maximum des constructions dans notre zone UM1 "Saint Éloi" soit limitée à 7 mètres et non 14 mètres comme fixé par le PLUi. Ne défigurons pas notre beau quartier Saint Eloi, qu'il respire !	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°91	25/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	je m'oppose a l'augmentation de la hauteur des construction a venir dans les zones pavillonnaires de la zone UM1. Augmenter la hauteur va créer des disproportions entre les petites maisons et les immeubles ce qui va défigurer les paysages. Nombre de pavillons vont se retrouver privés de soleil avec des vues plongeantes sur les maisons dont les propriètaires n'auront plus de calme et d'intimité. Une hauteur de 8 mètres me semble être le maximum.	règle de hauteur La Rochelle	il n'est pas prévu d'augmenter les hauteurs dans les zones pavillonnaires de la zone UM1.	
RD N°92	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Abaiser les hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint Eloi de 14 à 9 mètres. Prévoir des parkings (population qui augmente) Prévoir des commerces (population qui augmente) Prévoir des containers poubelles et à compost +++ pour éviter les déchets sauvages	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12. Pour les autres sujets pas de reponse à apporter car hors cadre de la présente modification.	
RD N°93	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les immeubles de 14 mètres sont totalement disproportionnés par rapport aux petits pavillons de notre quartier. Une telle hauteur crée inévitablement des vues plongeantes sur le voisinage et des privations d'ensoleillement. Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°94	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je demande qu'il soit tenu compte des demandes de réduction de la hauteur des nouvelles constructions comme demandé par le comité de quartier dont je suis adhérent. Merci	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°95	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Abaissement des constructions dans le quartier saint Eloi dans les zones UM1 , ne pas monter au delà de 9 m pour protéger les pavillons, souvent anciens de ce quartier et qui font son charme et sa qualité de vie	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°96	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, j'habite le quartier Saint-Eloi, Je demande que les nouvelles constructions soit limitées à la 11 mètres de hauteur. Je souhaite que le maximum des zones pavillonnaires et arborées soient conservées.	quartier St-Eloi	Voir reponse à l'observation RD12	
RD N°97	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Nous avons fait le choix de venir habiter dans le quartier Saint-Eloi Rompsay afin de bénéficier d'un environnement calme et harmonieux. Or nous ne pouvons concevoir cela, si des constructions trop importantes s'y développent, en effet des bâtiments trop hauts, plus de 8 mètres, ne vont pas permettre une intimité visuelle (trop de vis à vis) vont loger un trop grand nombre d'habitants, alors que les rues ne peuvent permettre plus de circulation qu'actuellement (déjà difficile de partager les espaces, vélos, piétons, voitures, camions et autocars). Nous souhaitons habiter un quartier qui conserve son authenticité, à savoir, des maisons, des petits commerces, des petits immeubles, et non pas des cités dortoir.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°98	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pour ne pas défigurer le quartier pavillonnaire de saint Eloi, il serait souhaitable de mettre en place un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1.(pas plus de 2 étages maximum 8 mètres). Depuis 9 ans ce quartier est trop bétonné il perd de son charme et se transforme en zone dortoir sans commerce avec un stationnement anarchique.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Non
RD N°99	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	propriétaire depuis 2009 d'une maison ancienne totalement rénovée, nous avons vu notre environnement totalement bouleversé et se dégrader depuis la construction ABUSIVE de grands immeuble. Ce quartier à l'origine très paisible n'est plus en mesure d'accepter de nouvelles construction de plus de 8 mètres . STOP ! Les infrastructures sont saturées: trottoirs , rue étroite de zone pavillonnaire à préserver, fils électriques et câbles internet en fouillis aériens. Gardons l'humanité et le patrimoine de ce quartier .Merci	quartier St-Eloi	Pas de réponse à donner	non
RD N°100	25/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je suis d'accord de limité la hauteur des construction a moins de 10 m	règle de hauteur La Rochelle	Pas de réponse à donner	
RD N°101	25/6/2025	Registre dématérialsié	La Rochelle	Bonjour, j'ai la chance d'habiter un quartier agréable et je souhaite qu'il le reste pour tous les habitants. Pour cette raison je demande à ce que le PLUI abaisse les hauteurs maximum de construction pour les zone U M 1 de St Eloi, non pas 14 m mais 6 ou 7 m pour éviter les problèmes de voisinage, de stationnement et de circulation. En espérant que vous pourrez prendre en compte les demandes des habitants, recevez mes salutations distinguées.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°102	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	j'habite le quartier St.Eloi depuis 22 ans, sa "défiguration" m'insupporte. La densification par la construction de multiples immeubles le transforme progressivement d'agréable quartier résidentiel en "cité dortoir" sans âme. Le nombre de places de stationnement livrées avec ces réalisations étant notoirement insuffisant (inférieur à 1 par logement) cela crée d'énormes difficultés de stationnement aggravées par la création de la zone centre ville payante. En outre la trop grande hauteur de ces immeubles nous vole notre intimité et notre soleil par la vue plongeante sur nos jardins. Je souhaite donc, si l'arrêt des programmes n'est pas envisagée, que la hauteur des constructions soit limitée à 8 mètres; A l'approche de certaines échéances cela mérite d'y réfléchir	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°103	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier de St Eloi a une très forte urbanisation depuis 10 ans ce qui pose de gros problèmes de stationnement et de circulation. Il faudrait limiter les hauteurs constructibles à R+1 afin de ne pas dégrader la situation et préserver les zones pavillonnaires	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation Rd 12	
RD N°104	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant qu'habitant du quartier St Eloi je souhaite très fortement un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 de 14 à 8 mètres . En effet des immeubles de 14 m de hauteur seraient totalement disproportionnés eu égard aux nombreuses maisons individuelles de plain pied ou de un étage existantes dans le quartier.Cette hauteur entrainerait des problèmes notoires de vis à vis entre voisins et un défaut évident d'ensoleillement. Il existe suffisamment d'immeubles entre l'avenue de Rompsay et le canal pour ne pas en rajouter! De surcroit la présence de telles constructions entrainerait de facto une augmentation notoire de résidents et par voie de conséquence une augmentation de voitures engendrant des problèmes de circulation et de stationnement. Enfin, pensez à l'harmonie architecturale car l'esthétique a une grande importance dans la vie de tous les jours. Merci d'avance.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°105	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant que riverain (5, rue des Glacis) dans le Quartier Saint-Eloi, dans le secteur de la porte royale, propriétaire d'une maison avec un étage ,dans une zone classifiée UM1, je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions de 14 à 8 mètres. Au-delà, des vues plongeantes sont inévitables sur les jardins du quartier ainsi que, pour certains, une perte d'ensoleillement, comme c'est mon cas avec la construction en cours de l'office notarial, au 17, boulevard Joffre. Par ailleurs, nous connaissons dans le quartier ,depuis la construction des imposants programmes immobiliers de la rue de Périgny et du boulevard Joffre, une densification de la population et par conséquent, une aggravation des problèmes de stationnement et de circulation pour les riverains ,ainsi qu'une augmentation notable de la pollution atmosphérique, ressentie dans nos jardins.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°106	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite dans une rue qui est en chantier depuis presque 10 ans. La population augmente de façon exponentielle sans que les infrastructures suivent. Pas de commerce entre autre, et plus la possibilité de se garer . Un immeuble à été construit au bout de mon jardin de R + 2 étages . C 'est je pense, la hauteur maximum qui devrait être autorisée dans ce quartier pavillonnaire. (soit pas plus de 8m)	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12. Pour ce qui concerne les commerces, il y aura de possibles nouvelles implantations sur les nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle. (Joffre et coeur de Rompsay entre les rues Rameau et Debussy)	
RD N°107	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	1) les immeubles supérieurs à 2 étages sont totalement disproportionnés par rapport aux pavillons du quartier. 2) Le vis à vis est inévitable et les privations d'ensoleillement également au vue des hauteurs des immeubles. 3) la livraison récente ou à venir comme à Joffre-Rompsay ou autour du boulevard Sautel nous impose des travaux, des nuisances sonores, problèmes de circulation, de stationnement avec les zones restreintes suite aux modifications des zones de stationnement payantes, chantier sur la chaussée (bd joffre avec impossibilité de pouvoir rentrer dans mon garage tout un week-end et impossibilité de la part de la municipalité de pouvoir nous aider, coupure d'eau de 24h lors de la réfection des canalisations d'eau). Enfin beaucoup de travaux pour une ville déjà saturée en population. Cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation.	Sautel-Beauregard	Pas de réponse à apporter pas de lien avec la procédure de modification	Non
RD N°108	25/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis résident du quartier St Éloi, boulevard Joffre depuis 2009. Malheureusement je vois ce quartier se métamorphoser (et pas dans le bon sens du therme), trop de densifications, de plus en plus de vis à vis. Il y en a assez des constructions qui nous polluent le quotidien et nous empêchent de profiter de notre maison. Les immeubles de 2 étages sont totalement disproportionnés par rapport aux pavillons du quartier. Les privations d'ensoleillement au vue des hauteurs des immeubles là aussi nous gâchent la vie. Sans parler de toutes les nuisances interminables sur le Boulevard Joffre. Le Boulevard Joffre, mais aussi le boulevard Sautel tout comme le canal de rompsay sont « défigurés » sans parler des problèmes de circulation, de stationnement avec les zones restreintes suite aux modifications des zones de stationnement payantes. Le pire c'est le mépris des nos chers élus, il y a quelques mois j'ai été bloqué tout un week end car le chef de chantier avait oublier de reboucher un trou de plusieurs mètres juste devant mon garage, appel à la mairie, et la seule réponse qu'on a été capable de me donner, « nous sommes vendredi, il n'y a plus personnes pour reboucher ce trou ?????! » Bref je voudrais que nos élus se rendent compte de la dégradation des conditions du quartier. Entre statistiques et plans théoriques, venez sur le terrain autour d'une café pour en discuter ! La densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement, de circulation et pollution. Il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation. Il faut absolument baisser la hauteur maximale à 8 mètres et arrêter la défiguration de notre quartier.	quartier St-Eloi	Pas de réponse à apporter pas de lien avec la procédure de modification	non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP20 N°1	24/6/2025	Registre papier (Saint-Christophe)	Saint-Christophe	Le parc d'activité de Croix-Fort, d'intérêt communautaire, est bien situé sur le territoire de la communauté d'Agglomération à l'interface de plusieurs communes. Les habitants de ce secteur doivent parcourir 15 km et 20mn de trajet hors des horaires de pointe pour acheter des fournitures de bricolage dans les commerces de l'agglo. Afin de préserver et développer un équilibre dans le maillage territorial de l'agglomération les secteurs de mixité fonctionnel doivent répondre aux attentes des habitants. La création de ce nouveau secteur est justifiée au regard des pratiques des usagers de notre territoire. Le POA dans ces objectifs doit accompagner la réduction des déplacements automobiles. Les offres de mobilité ne peuvent pas répondre à ces déplacements éloignés de l'Est du territoire et l'automobile reste la seule alternative. Il faut donc accompagner l'installation de ce type de commerce pour satisfaire à la demande de la population appuyée par les maires concernés. la zone 1AUX comprend également le secteur 1AUXc qui a vocation à accueillir de l'activité commerciale et commerce de détails, à condition que la surface de plancher soit supérieur ou égale à 400m2. Le projet présenté répond aux orientation de l'OAP-SM-CL-SCO1-b. Il convient donc de modifier le zoange en 1AUXc Le maire de Saint-Christophe, Phillipe CHABRIER	Parc d'activité de Croix-Fort	Ce projet de nouveau site commercial n'est pas compatible avec le SCOT nouvellement approuvé ni avec la stratégie commerciale de l'agglomeration de la rochelle ni le PADD qui définit de manière exclusive et spatialisée où les nouveaux commerces peuvent s'implanter. cette demande ne peut donc pas trouver d'issue favorable.	
RD N°109	25/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je souhaite que la hauteur de ces nouvelles constructions, nécessaires je le comprends, soient limitées à R+1 maximum, afin d'être cohérent avec les constructions existantes et en limiter les répercutions de vue plongeantes et de réduction de l'ensoleillement.	règle de hauteur La Rochelle	L'auteur ne précise pas de quel quartier il s'agit. Pas de réponse précise possible	
RD N°110	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitant rue des Sauniers depuis 2007, j'ai vu la situation du Sud de Saint-Eloi se dégrader fortement depuis. Avec l'urbanisation de Joffre Rompsay, la population a explosé, sans création de commerces et services de proximité. La circulation et le stationnement sont devenus infernaux. Autoriser des constructions de 14 mètres en zone pavillonnaire dans un quartier déjà asphyxié n'a pas de sens. Cela ne peut qu'aggraver les problèmes existants. En plus, cela occasionne des privations de vues, de lumière et d'intimité pour les habitants des maisons alentour. Il est indispensable et urgent d'abaisser la hauteur maximum de construction à 8 mètres dans la zone UM1 de Saint-Eloi !	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Oui
RD N°111	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Limitation de la hauteur des construction a 8 mètres de hauteur dans le quartier Saint Elois. Plus grands les habitants de ces immeubles ont une vue directe sur nos pavillons jusqu'à l'intérieur de nos maisons. Pour respecter le calme (réverbération des sons des grandes voies de circulation sur les façades de ces grands ensembles (nuisances sonores). Lors des chaleurs l'air ne circule moins bien, sans jardins moins de fraîcheur (planter des arbres sur des allées bétonnées ne suffit pas). Les voies de circulation inappropriées à ce nombre surnuméraire d'habitants difficultés de stationnement. Pour une ville touristique comme La Rochelle ces nouveaux immeubles n'ont aucune valeur architecturale ici comme ailleurs ils sont les mêmes (laids à mon sens) ne fait on pas la même erreur qu'avec les centres commerciaux qui enlaidissent l' entrée de nos villes?	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°112	26/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Bonjour, je m'oppose à la modification du PLU UV2 en UV4. La densité du quartier ne doit pas être accrue. rue de Baillac	Projet Baillac Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD 5.	Non
RD N°113	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'histoire du quartier de saint éloi était un espace maraîcher et donc un poumon vert. Des construction de 14 mètres non seulement étouffent l'habitat pavillonnaire hérité de l'histoire, l' écrasent mais surtout transforment l'entrée de la Rochelle en une zone urbaine sans âme qui affiche une densification sans identité. D'autrepart, la qualité de vie de l'ensemble des habitants est menacée. Pour les habitants des pavillons, ils sont encerclés et les habitants des constructions à étages subissent l'abscence de présence d'environnement végétales qui les protège de la chaleur et apporte des paysages réconfortant. La densification lorsqu'elle se limite à parquer le plus grand nombre d'habitants au mètre carré génère toujours des inconvénients qui auront un jour un coût. Gouverner c'est prévoir, et le Boulvard Sautel est loin d'être devenu les Champs Elysées rochelais promis en réunion publique il y a quelques années. Cela fait bien rire les visiteurs sur le pédantisme des promoteurs. Sursaturer la démographie d un quartier, sans ce soucier de l'équilibre des besoins de la population en espace (stationnement, aire de jeu et repos , circulation fluide...) mais aussi en commerces de proximité, restaurant, café, c'est réduire le projet d'une ville à des critères numériques et financiers. La proximité du centre ville n'est pas une chasse gardée mais l'entassement et l'asphyxie d'un quartier n' aboutira qu'à des difficultés couteuses bien connues des banlieues. Il est encore temps d'oeuvrer avec sagesse à l'équilibre de ce quartier pour le bien être de tous	quartier St-Eloi	Pas de réponse à apporter	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°114	26/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Voit courrier et documents joint Pièces jointes : RD114 de 1 à 4.	Coefficient Biotope	La réduction de la zone Nf n'est pas possible dans une procédure de modification du PLUi mais uniquement dans une procédure de révision. Cette zone Nf constitue une zone tampon avec le parc commercial de Beaulieu pour réduire les éventuelles nuisances. Par ailleurs, lorsqu'une parcelle se situe sur deux zones dinstinctes, il convient alors d'appliquer les règles du document d'urbanisme propres à la zone dans laquelle elle se trouve (CAA Paris, 20 janv 1994, n° 93PA00267 93PA00289) Il n'est donc pas possible de répondre à cette demande dans le cadre de la présente modification du PLUi.	
RD N°115	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour La ville de la rochelle réalise des pistes cyclables sur les axes les plus fréquentés ex : avenue guiton vers la pallice. pouvez vous expliquer pourquoi aucune piste cyclable n'est réalisée ni même projetée pour relier les quartiers nord de la rochelle. et plus particulièrement tout le secteur autour de l'avenue des corsaires. pas de piste cyclable pour aller vers la choppe et la place de l'Europe depuis le nord de La rochelle. est ce que c'est parce ce que l'on se fiche des gens qui vivent à Mireuil ? et à la frontière de Lagord, et donc qui n'intéresse personne ? ces espaces ne sont pas aussi bien mis en valeur, pas les mêmes aménagements d'espaces publics qu'en centre ville.	Piste cyclable	Cette remarque est hors sujet par rapport à la procédure de modification n°2. La liaison de maillage prévue au schéma directeur a été réalisée dans les avaenues Mangin, Kennnedy, Lisbonne, Résistance. Une piste cyclable est en projet sur les avenues Guiton et Québec (vélorocade). Voir projet de la ville de La Rochelle qui détient l'intégralité de la compétence cyclable.	Oui avec l'ajustement de l'écriture de l'OAP concernéé
RD N°116	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	bonjour à tous !!! Vous ne pouvez pas imaginer à quel point les gens sont dans la galère pour louer. Alors, je dis ceci à tout ceux qui se plaignent de voir la densité augmenter autour de leur pavillon qu'ils ont eu la chance d'acheter il y a 20 ans quand le prix de l'immobilier étant encore normal et la ville de la rochelle une petite ville de province bien tranquille : comment osez vous vous plaindre ?! comment osez vous dire aux autres, c'est à dire à la personne que vous étiez il y a 30, 40 ans, hé bien toi, tu iras habiter à 30 km de la rochelle, parce qu'on ne veut pas de toi à coté de chez nous. j'ai ma petite place au soleil et il est hors de question de la partager. Comment pouvez vous imaginer qu'une ville et votre quartier situé dans le centre, le poumon économique du département reste pour l'éternité un quartier pavillonnaire ?! J'espère que ceux qui me liront comprendront et peut être évolueront dans leur pensée.	Hors objet de la modification	pas de réponse à apporter	
RD N°117	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Afin de mieux prendre en compte les études de faisabilité sur la programmation du projet d'aménagement du secteur dit de Lavoisier République, il conviendrait d'assouplir l'écriture trop précise et contraignante de l'OAP LR-03 qui dit que « les opérations doivent permettre la construction d'au moins 130 logements ». En effet, la prise en compte des contraintes liées à la conservations de l'espace boisé, au nombre de niveaux maximal des constructions et à la réalisation des voies de desserte rend la production de plus de 130 logements difficile. Nous proposons que l'écriture du chapeau d'OAP précise «environ 120 logements », et que celles du chapitre 5. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale annonce simplement que « le potentiel indicatif de production de logements est d'environ 120 logements ».	OAP	Cette remarque sera prise en compte car elle correspond à la philosophie d'écriture des OAP qui ne doit pas être trop précise sur le nombre de logements à réaliser de manière à favoriser un rapport de compatibilité lors de l'instruction.	
RD N°118	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, je souhaiterais un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres. En effet les pavillons à un étage ont une hauteur d'un peu moins de 8 mètres et une zone pavillonaire ne devrait contenir que des pavillons à 1 étage maximum (et des plain-pieds). Une hauteur supérieure entraine nécessairement des nuisances de voisinage importantes: cache soleil et/ou vue, vue plongeante chez les voisins..etc.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°119	26/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	1) Les immeubles de hauteur de 14 mètres sont vraiment disproportionnés par rapport aux habitations du quartier (environ 4 mètres pour un plain-pied, 6 à 7 mères pour une maison à étage). 2) une limitation de hauteur de 8 à 10 m semble raisonnable afin de limiter les vues plongeantes sur le voisinage et les privations d'ensoleillement. 3) Le quartier Saint-Eloi subit plus que tout autre un accroissement brutal de sa population du fait des livraisons récentes ou à venir de programmes immobiliers massifs ; cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urgent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°120	27/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	- Limiter les hauteurs des bâtiments, - Limiter la densification du bâti - Favoriser les ilôts de verdure, - Respecter le petit patrimoine existant le long du boulevard Sautel (relais poste - maison de l'octroi - façade remarquable Renault - quartier identitaire des moulins), - Avoir une cohérence architecturale et équilibre esthétique.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 8	Non
RD N°121	27/6/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je m'oppose a l'augmentation de la hauteur des construction a venir dans les zones pavillonnaires de la zone UM1. Augmenter la hauteur va créer des disproportions entre les petites maisons et les immeubles ce qui va défigurer les paysages. Nombre de pavillons vont se retrouver privés de soleil avec des vues plongeantes sur les maisons dont les propriétaires n'auront plus de calme et d'intimité. Une hauteur de 8 mètres me semble être le maximum.	règle de hauteur La Rochelle	il n'est pas prévu d'augmenter les hauteurs dans les zones pavillonnaires de la zone UM1.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°122	26/6/2025	Registre dématérialisé	Dompierre-sur-Mer	Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Cher Monsieur, Je fais suite à l'envoi postal d'un mémoire en observations rédigé pour le compte de ma cliente, Madame DENIS, membre du GFA LAPIN, résidente de la commune de Dompierre-sur-mer. Es qualité et pour son compte, je me permets de vous adresser également ce document par voie électronique, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi de La Rochelle et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées. Cette transmission complémentaire vise à garantir la bonne réception des observations avant la clôture de l'enquête, fixée au 11 juillet. En vous remerciant par avance pour la prise en compte de ce courrier électronique, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. Bien à vous, *Marina Volpi * *SELARL INGELAERE - Cabinet d'Avocats* RD122 pièce jointe 1.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible (ici UV3) n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera néanmoins étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Oui
RD N°123	27/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint Eloi de 14 à 8 mètres afin de na pas augmenter les problèmes de circulation et de stationnement du quartier de Saint Eloi.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RP12 N°1	23/6/2025	Registre papier (La Jarrie)	La Jarrie	sommes venus remettre un document regourpant l'ensemble de nos proemières observations, liées à l'OAP-IS-04 (zone moulin Millon - La Jarrie). Il est constitué de 3 pages.	OAP	Les demandes sont partiellement prises en compte : la répartition des densités et des hauteurs est modifiée et des plantations de haies sont ajoutées dans le but d'une meilleure intégration de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.	
RD N°124	27/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pas de construction supérieure à 8m dans tout le quartier de Saint Eloi	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RD N°125	27/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitant de la rue Lully depuis 1988, j'ai vu avec tristesse se transformer depuis ces dernières années ce beau quartier de St Eloi. Jusque dans mon jardin où maintenant 5 habitations, dans la rue Boildieu, ont vu le jour avec vue imprenable jusque dans ma cuisine et SAM. Où se trouve le POS que l'on m'avait remis à mon arrivée ? Page 30, limitation hauteur 9 mètres secteur UC a (préservation du tissu urbain homogène existant) 9 m. égal trois étages : Ce qui est trop haut encore : Que dire de cette densification qui engendre plus de circulation, de pollution mais aussi de stationnement Cette rue Lully où le stationnement était en alternance et où maintenant il est interdit de stationner. On vous klaxonne si vous êtes devant chez vous à aider votre femme handicapée à descendre de la voiture. A condition que vous ayez réussi à sortir votre voiture du garage. De plus, tous ces petits pavillons avaient leurs jardins avec verdure et arbres fruitier, maintenant du béton, et on nous demande de lutter contre le réchauffement ? Bravo la municipalité d'encourager ce bétonnage, Pour toutes ces cause je m'oppose aux constructions de plus de 8 mètres de hauteur	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	Non
				Nous sommes propriétaires depuis 2005 à PUILBOREAU , d'une unité foncière représentant notre résidence principale. Cette unité foncière de 1559 m* présente la particularité d'être constituée de 2 parcelles contiguës ; Parcelle de 608 m^ cadastrée ZE 712 classée eu zone UL2 Parcelle de 951 m* cadastrée ZE 701 classée en zone NE La parcelle cadastrée ZE 701 classée NE est INDiSSOaABLE de la parcelle cadastrée ZE 712 classée U12 en raison de son enclavement (parcelles des voisins Est et Ouest classées également NE, concessions automobiles Groupe BARBIER au Sud et notre parcelle ZE 712au Nord où est construite notre résidence principale). Cette parcelle ZE 701 ne peut être vendue car aucun accès n'est possible de la rue (c.f. plan joint) Nous avons pour projet la construction d'une piscine (40 m*) sur la zone ZE 712 en proximité de la résidence principale, or nous avons appris que selon les nouvelles règles du PLUI, nous ne respecterions pas le coefficient de BIOTOP car la règlementation actuelle ne nous permet pas d'indure dans le mode de calcul, la surface de la parcelle ZE 701dassée NE. A contrario les règles de PLUI nous permettent de construire la pisdne sur la parcelle ZE 701 zonée NE à condition que ce projet soit réalisé à moins de 20 mètres de la résidence principale et que son emprise au sol ne dépasse pas 30 m* entre autres. Si notre unité foncière n'était constituée que d'une seule parcelle, le coefficient de BIOTOP serait plus que largement respecté. En l'état, pour le calcul du BIOTOP, l'emprise au sol actuelle (parcelle ZE 712) de notre résidence principale est de 454,78m^ depuis 2007 dont 254,83 m* pour la maison, 134,96 m* pour les terrasses, 39,36m^ pour le parking véhicules et 25,63 m* pour la cours d'accès à la maison (c.f. plan de masse). La parcelle ZE 701 classée NE est constituée			

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°126	27/6/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	de plus de 150 végétaux soit environ 40 espèces différentes et dont 12 chênes verts plantés en 2005. Cette parcelle ZE 701 constitue donc uniquement un fonds de jardin (c.f. photo). Nous souhaitons réaliser notre projet piscine sur la parcelle ZE 712 et non sur la parcelle ZE 701 pour les raisons suivantes : Proximité du local technique piscine avec ce projet, prévu à l'origine de la construction dans la résidence principale, donc économie d'énergie pour le fonctionnement. Sécurité de la piscine plus facile à mettre en place (présences régulières d'enfants). Permet de conserver, selon notre souhait, la totalité de la parcelle classée NE exclusivement à la végétation. Notre unité foncière (classement en 2 zones distinctes ou non) favorise très largement la biodiversité et respecte donc bien la philosophie des règles de BIOTOP (présence de plusieurs espèces d'oiseaux et insectes, hérisson, couleuvre et parfois des écureuils). Nous tenons également à préciser qu'une très grande partie des eaux pluviales (toits et terrasses) sont récupérées pour l'arrosage des végétaux et arbres de la parcelle ZE 701 et ZE 712 et permettront aussi d'alimenter également la piscine. Aucun déchets végétaux ne sort de la propriété ; ceux-ci étant recydés en compost ou paillage par broyage. A l'issu de ce projet environ 50 végétaux et arbres compléteront ceux existants (sur les parcelles ZE 701 et ZE 712). Bien que nous comprenons la nécessité de répondre au maintient de la biodiversité par cette r^le de BIOTOP, eu égard aux différents éléments que nous venons d'exposer, nous considérons que nous contribuons largement à cette politique et cette situation particulière nous concernant nous paraît ubuesque. C'est la raison pour laquelle, afin de nous permettre de réaliser notre projet de piscine sur la parcelle ZE 712 nous demandons ; 1) Que cette r^e soit modifiée afin de permettre d'indure dans le coeffident de BIOTOP la parcelle annexe dassée NF. Soit 2) Que la parcelle ZE 701 soit redassée en zone UL2 Soit 3) Qu'une partie de la parcelle ZE 701 de 951 m^ soit redassée en zone UL2 à hauteur de 300 m^ permettant ainsi de respecter les 45% d'espaces v«ts pour la Zone UL2. Dans ce cas la limite séparative entre la zone UL2 et NF reculerait de 12,95 mètres. La profondeur de la zone NF serait alors d'environ 28 mètres soit une nouvelle superfide de 651 m^. Si pour des raisons d'équité ce recul de 12,95 mètres devait s'appliquer aux parcelles voisines ZE 702, 703, 704, 705 et 706 ; la profondeur celles-d passerait de 41 mètres à environ 28 mètres ^lement. Même si le PLUI présente de nombreux avantages, il peut parfois présenter quelques anomalies qui apparaissent lors de la présentation de dossiers particuliers ; notre cas en est un partit exemple. Sa révision régulière est une bonne chose car elle permet de rétablir des règles d'équités et d'aménager des situations qui n'auraient pas été recensées à l'or^ine de sa conception. J'en veux pour preuve d'autres situations ambiguës que j'ai pu constater lors de commissions droits des sols dont je fais partie sur ma commune. A titre d'exemple : Un propriétaire souhaite réaliser un projet de construction, d'agrandissement dans lequel il respecte bien le coefficient de BIOTOP ; son dossier lui sera accordé. Il procède ensuite à une parcellisation de son terrain pour le vendre. Dans le cadre de la densification, sa demande ne sera pas rejetée même si la nouvelle surface après vente d'une partie de son terrain n'est plus conforme au BIOTOP. Restant à votre disposition pour tout complément d'information	Coefficient Biotope	Voir réponse à l'observation RD n° 114	
RD N°127	27/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitante du quartier saint Eloi, je souhaiterai que tous les nouveaux immeubles ne dépassent pas 8 mètres de haut pour respecter l intimité des occupant des pavillons voisins.	quartier St-Eloi	voir réponse de l'observation RD12 ligne 13.	
RD N°128	27/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	prenons un peu plus soin de la santé mental de nos habitants de Saint Eloi le bruit les poussières le manque d'air manque d'espace de vie et de jeux pour les familles (le lien social) pensez à un vrai coeur de quartier pour moi une hauteur de huit mètre serait suffisante pour vivre en harmonie avec la nature environnante	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.	
RD N°129	28/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant qu'habitant(e) du quartier Saint-Eloi, je souhaite exprimer mon opposition à la hauteur maximale actuelle de 14 mètres autorisée pour les constructions dans les zones pavillonnaires (zones UM1). Cette hauteur est complètement disproportionnée par rapport à l'identité du quartier, composé essentiellement de petites maisons de plain-pied ou à un étage, qui n'excèdent généralement pas 6 ou 7 mètres. Autoriser des bâtiments deux fois plus hauts dénaturerait profondément le paysage urbain et briserait l'harmonie architecturale du quartier. De plus, permettre la construction d'immeubles de 14 mètres aurait des conséquences négatives très concrètes pour les riverains : vis-à-vis intrusifs, perte d'intimité, ombrage excessif sur les jardins et pièces de vie, et donc une qualité de vie nettement dégradée. Enfin, le quartier Saint-Eloi est déjà fortement impacté par une densification rapide, avec plusieurs programmes immobiliers récents ou en cours dans les environs (Joffre-Rompsay, boulevard Sautel). Cela entraîne une augmentation de la population locale, avec des problèmes croissants de stationnement, de circulation et de saturation des services publics. Il est donc essentiel de préserver les rares zones pavillonnaires restantes. Pour toutes ces raisons, je demande une réduction de la hauteur maximale autorisée dans les zones UM1 du quartier Saint-Eloi, de 14 mètres à 9 mètres maximum, afin de préserver l'équilibre et la qualité de vie de notre quartier. Je vous remercie de prendre en compte mon avis, partagé par de nombreux habitants de Saint-Eloi.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.	
RD N°130	28/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis catégoriquement opposé à des hauteurs d'immeubles de 14 m. Il faut absolument limiter à 8 m. Plus aucune intimité dans les jardins voir dans les maisons avec des vues plongeantes ou un mur prison devant les fenêtres. La question des îlots de chaleur est également posée, quant à l'esthétique il suffit d'emprunter la rue RAVEL pour se rendre compte de la dégradation de notre quartier. Dernier point, la question du stationnement qui devient de plus en plus problèmatique. Densifier oui, mais pas n'importe comment!	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°131	28/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pour faire suite à notre expérience personnelle : Construction de deux bâtiments de 14 et 11m à 6,5 m de notre pavillon Chantier long ,deux ans et demi Très nombreuses nuisances, bruit poussières, vibrations Destruction d'arbres de haies.. Suppression d'ensoleillement ,vis à vis réciproque. Augmentation très importante des vents. Amplification des bruits, hélicoptère, train, circulation sur le pont Jean Moulin... Je suggère fortement de ne pas renouveler cette situation dans les zones pavillonnaires UM1	densification	pas de réponse à apporter	
RD N°132	28/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Madame, Monsieur, Je souhaite un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres maximum, ce qui correspond à une habitation à un seul étage, permet un respect des proportions entre les habitations actuelles et futures afin de ne pas créer de vue plongeante ni de privation d"ensoleillement.La densification récente de l'habitat génère déjà de nombreux problèmes de stationnement et des nuisances de circulation qui seront aggravés avec des constructions plus élevées qui accueilleront plus d'habitants. Sincères salutations.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13.	
RD N°133	28/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	je suis contre farouchement l'augmentation de la hauteur de construction de maison ou immeuble dans la zone UM1. Il est important de conserver une uniformité de hauteur maximale des maisons au niveau du toit d'un seul étage à 8m. Evitons les nuisances de voisinage perte d'ensoleillement, vue plongeante sur les jardins des voisins, disparition des ilots de verdure nombreux actuellement qui en fait un quartier très qualitatif, calme et très vert. Ne laissons pas guider la politique de l'urbanisme au seul profit de promoteurs avides (pour lesquels un deuxième étage possible rend leurs projets très rentable), au détriment des Rochelais qui apprécient leur cadre et qualité de vie exceptionnel actuel.	règle de hauteur La Rochelle	Il n'est pas prévu d'augmenter les hauteurs dans les zones pavillonnaires de la zone UM1.	
RD N°134	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8 mètres est nécessaire pour préserver la qualité de vie des résident·es des pavillons. L'augmentation permanente des constructions dans ce quartier dégrade le bien être de tout un chacun, avec notamment des vues plongeantes sur certaines maisons suite aux constructions particulièrement hautes ; des impacts sur la luminosité, et sur le paysage urbain en général.	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RD N°135	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Détruire tout un quartier pavillonaire pour y construire des immeubles, pourquoi pas... Mais implanter un immeuble de 4 étages en "dent creuse" à l'aplomb de pavillons, c'est inadmissible. Dans tous les cas, il faudrait limiter la hauteur des constructions du quartier Saint Eloi en zone pavillonnaire à R+2 soit 8 mètres au maximum. Et pourquoi ne pas prévoir d'espaces verts supplémentaires qui manquent cruellement (à moins que l'on considère que le cimetière soit un espace de promenade et détente...).	quartier St-Eloi	Voir réponse de l'observation RD 12 ligne 13	
RD N°136	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Propriétaire d'une maison individuelle dans le quartier Saint Eloi il me semble impératif de préserver le tissu urbain et le caractère pavillonnaire de ce quartier en petite ceinture de l'hyper centre ville. Pour preuve je subis depuis 5 ans l'impact du nouvel immeuble R+3 étages construit au 27-29 Rompsay avec des vues directes et trop nombreuses sur ma maison et plongeantes sur mon jardin avec piscine ainsi qu'une hauteur esthétique inadaptée et unique dans le quartier... Ce qui aggrave par ailleurs et compte tenu du peu de parkings créés avec cette promotion le problème du stationnement et de la densité et la vitesse de circulation dans l'avenue. En résumé je suis convaincu que les nouvelles constructions du quartier doivent se limiter à R+2 étages et 10 mètres de haut maximum et proposer au moins 2 emplacements de véhicule par lot. Espérant être entendu dans votre enquête. CDT	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12.	
RD N°137	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 9 mètres, au motif que le quartier a connu ces 1à dernières années une densification considérable. Nous sommes désormais cernés de toute part par les immeubles !!	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°138	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	L'inquiétude concernant l'intension d'intensification sur le boulevard Sautel est bien réelle. Une sur densification dégradera le bien être de tous au profit de promoteurs cupides. Je demande que la hauteur des bâtiments soit limitée à R+3 sur le boulevard Sautel et R+1 du côté des maisons individuelles avec des retraits sur les attics d'au moins 1m50 afin de limiter les vis-à-vis dans les jardins particuliers. Une charte devait être créée afin d'obliger les promoteurs à respecter les riverains déjà installés ce qui n'est pas le cas actuellement. J'habite derrière le 135 boulevard Sautel et j'ai pu constater la perte d'ensoleillement total pendant les mois de décembre et de janvier depuis la construction de ce bâtiment. Le boulevard Sautel ne doit pas devenir une banlieue où l'on entasse les habitants sans se soucier des besoins d'espaces de la population. Sans compter les problèmes qui découlent d'une sursaturation démographique. En espérant être entendue ! A quoi servent les concertations et les enquêtes publiques si ce n'est pas le cas.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47. Pour répondre plus particulièrement sur la question relative au retrait des étages supérieurs en attique on rappelle que la modification N° 2 introduit une norme de retrait de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative afin de limiter les vis-à-vis.	
RD N°139	29/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis pour que le quartier garde une âme de maisons familiales où les habitants échangent sur les plantes et arbres qu'ils ont dans leurs jardins. Je souhaiterais que la hauteur des constructions soit limitée à un R+2 afin de limiter l'impact visuel et la surpopulation déjà présente. La circulation est désormais très difficile suite aux modifications de circulation. Rajouter des logements ne fera qu'empirer les choses.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°140	30/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le boulevard Sautel connait une densification trop importante . Je demande de limiter la hauteur des immeubles à R+3 coté Sautel et R+1 coté maisons individuelles afin de respecter l'intimité de chacun. Le boulevard Sautel n'est pas qu'une entrée de ville, c'est un lieu de vie qui demande qu'on le laisse respirer laissez nous de l'espace . nous sommes cernés d'immeubles et de béton Merci de tenir compte de cette enquête publique qui a sans nul doute une vraie utilité	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	non
RD N°141	30/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis contre cette densification que la ville de la Rochelle fait depuis quelques années , avec des résidences qui ne respectent pas toujours le voisinage existant et des architectures qui posent questions.... Je pense notamment au Bd Sautel qui devrait être une belle entrée dans la ville.	Sautel-Beauregard	Pas de réponse à apporter	
RD N°142	30/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le grand projet de « requalification du Boulevard Sautel » est (de notre point de vue) une très bonne chose en soi, compte tenu de l'état actuel de cette voie d'entrée dans La Rochelle. Pour autant, la prise en compte des avis, observations et suggestions des habitants actuels est très important pour le bien-être futur de ceux-ci et des nouveaux habitants. Comme évoqué à maintes reprises lors des réunions de quartiers, la hauteur des futurs logements est un sujet de fond. En effet, côté Beauregard, en deuxième rideau du boulevard Sautel (rue Moulin de la Mozay en particulier) de nombreuses maisons individuelles sont potentiellement exposées à un développement anarchique des promotions immobilières si les règles et contraintes ne sont pas clairement établies, imposées et contrôlées. Dans cette démarche, nous rejoignons de nombreux habitants actuels de St Eloi et de Beauregard qui souhaitent un développement « positif » de Sautel où il fera toujours « bon vivre ». Merci de nous entendre et de ne pas oublier nos suggestions dans vos décisions. Avec notre contribution citoyenne. Ps : pour votre information, en novembre 2021, ayant été en contact avec les services techniques de l'agglomération de La Rochelle, j'avais donné mon accord pour une participation aux échanges concernant le projet Sautel. A ce jour, je n'ai jamais été contacté.	Sautel-Beauregard	Voir reponse à l'observation RD 36 ligne 47	Oui
RD N°143	30/6/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je ne peux plus faire de vélo suite à prise faux lévothyrox, je marche de - en - rapport âge, Bus 13 dans les 2 sens etait mon seul espoir de liberté contre l'isolement. Je suis découragée. Depuis Lycée Jean Dautet, La Rochelle etait Belle et Rebelle; La Rochelle est tjrs belle, je suis Rebelle et terrifiée par mon isolement qui ira croissant. Abandon aussi de l'entretien des arbres de Lafond. Seuls les habitants du Centre Ville semblent digne d'interêt sauf pour la taxe foncière. Cordialement	Réseau de bus	Le site de projet de la ZAC Prieuré-Lafond est identifié comme un secteur de densification urbaine intéressant notamment au regard de la desserte en transport en commun performante à proximité, avec un accès facilité aux lignes de bus empruntant l'avenue du XI novembre 1918, à savoir les lignes Illico 3, n°6 et n°12, dont les arrêts sont accessibles entre 100 m et 350 m de distance des futurs logements. De plus, l'ouverture du site de l'ancien CFA nord facilitera l'accessibilité aux arrêts des lignes précitées grâce à la création d'espaces publics qui permettront de nouveaux itinéraires piétons vers l'avenue du XI novembre 1918 depuis le cœur du quartier.	
RP25 N°1	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Nous avons achété notre maison en mars 2022. Le Pin Parasol situé sur le terrain a été un des coups de coeur que nous avons eu pour le bien. Nous l'avons fait taillé et éclaircir en mars 2023. Il a été estimé à un âge d'environ 60/80 ans et une hauteur d'environ 20 mètres. Nous souhaitons que notre arbre soit déclaré arbre remarqaube. Nous joignons à toute fin utile quelques photos de notre arbre, aussi que la facture de son entretien. Pièce jointe : RP25_1 pièce jointe 1.	Protection patrimoine	Au vu de la qualité de l'arbre et comme la demande émane des propriétaires, cet arbre a bien été classé en arbre remarquable.	Non
RP25 N°2	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis persuadé que le projet d'assainissement Trente Vents est invraisemblale compte-tenu que Trente Vents est situé sur une zone basse ou lieu est proche d'une surface du sol ? ? de ? donc rend les assainissements individuels inefficaces.	eaux et assainissment	hors sujet	Non
RP25 N°3	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis propriétaire de la parcelle ZB 78 à la grâce par hasard à Trente Vents qui a été constructible et qui ne l'est plus. Serait-il envisageable qu'elle revienne constructible ?	changement de zonage	Un changement de zonage de zone A (agricole) vers une zone constructible relève d'une procédure de révision du PLUi. Il n'est pas possible de le faire dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée ultérieurement lors de la révision du PLUi.	Non
RP25 N°4	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis détenteur de ma propre station dépuration, se raccorder au réseau d'assaisnissement devient-il obligatoire ?	eaux et assainissment	Il y a obligation de se raccorder au nouveau réseau public d'assainissement sous un délai de 2 ans à compter de la mise en service, mais peut bénéficier d'une dérogation à la condition que l' installation d'assainissement individuelle soit conforme aux normes en vigueur, et ce pour une durée qui ne peut excéder 10 ans à partir de la date de réalisation de l'installation. Les immeubles difficilement raccordables peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'obligation de raccordement : il doit être démontré par l'usager, dans ce cas, que le raccordement est techniquement impossible.	Non
RP25 N°5	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Propriétaire 4 imps des Vignes l'Ardillère Saint-Xandre. Nous voyons que la densification apportée par le proje nuise à impact à la quiétude du quartier résidentiel existant, le quartier comporte déjà 4 immeubles contrairement à l'ensemble de Saint-Xandre. Nous nous opposons formellement à la construction d'immeuble en limite de propriété de notre maison et nous remarquons le manque prévu pour les espaces verts. D'autre part la construction d'immeuble donc des étages qui surplambent, c'est la crainte du respect de l'intimité, donc des nuissances de voisinage.	densification	L'OAP donne des orientations d'aménagement pour cadrer un futur projet. La présence d'espaces verts sera étudiée au moment du projet qui devra respecter une part de pleine terre et de coefficient de biotope. Par ailleurs, en zone UV4, la hauteur en R+2 est autorisée uniquement dans une bande de 15 m depuis la voie. Au-delà, la hauteur maximale est du RDC. Il n'y aura donc pas de logements collectifs en fond de parcelle avec des vues vers votre propriété.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP 25 N°6	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Contexte : Notre maison est "ouverte" sur le champ avec 5 fenêtres tournées vers celui-ci. Notre terrasse est à l'arrière de la maison ; elle est sur presque la totalité de la longueur de la maison mais elle est peu large. Aussi, nous n'avons pas de distance importante avec la limite du champ actuel. Par ailleurs, sur l'avant, notre maison étant en fond parcelle par rapport à la rue de l'océan ; elle est entourée devant de 3 terrains voisins. Avec des constructions à l'arrière, elle sera encerclée par des constructions de tous les côtés. C'est pourquoi, nous demandons plusieurs éléments : - Une bande de 10 mètres laissée pour la biodiversité (plantationsà dans le cadre de LRTZC (La Rochelle Zéro Carbone) afin que notre maison et terrase ne soient pas directement en limite de propriété avec les terrains voisins. - absolument aucun vis en vis avec notre terrase ; - Pas de construction à étage au niveau de notre terrasse. Au vu des contraintes multiples et futurs désagréments engendrés par la construction de la parcelle : perte de la valeur de la maison, perte de la vue dégagée, nuisances dues au bruit du futur voisinage, nous demandons des dommages et intérêts d'un montant minimum de 50 000 euros. rue de l'océan à Saint-Xandre - parcelle 000I10138	OAP	L'OAP a été réfléchie afin de prendre en compte les quartiers voisins et les constructions existantes limitrophes afin que le futur projet s'insère bien dans son environnement immédiat et dans le grand paysage. Ainsi, l'OAP précise que "*Les limites Sud et Est du périmètre développent une bande de courtoisie plantée permettant de mettre à distance les nouvelles constructions des maisons voisines de l'opération. Ces bandes de courtoisie peuvent prendre la forme d'espaces verts collectifs ou de jardins privatifs.* ". Ainsi, il y a aura une bande plantée en limite sud de l'opération comme demandé. Par ailleurs, il est également indiqué que "*Les typologies d'habitats individuels et de faibles densités sont à implanter prioritairement le long des limites Est et Sud du périmètre de projet.* " Il n'y aura donc aucun collectif dans la partie sud qui risqueraient d'avoir des vues sur les jardins. Il y aura uniquement des constructions individuelles dont l'implantation sera réfléchie pour respecter les intimités. Enfin, ce secteur est affiché comme urbanisable dans le PLU communal depuis très longtemps (ex : PLU de 2011 classement en 1AUh). Les propriétaires ont donc acheté cette parcelle en connaissance de cause.	Oui
RP25 N°7	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Je suis habitant de la route de Dompierre à St Xandre et mon terrain est limitrophe de l'OAP-SX-03 l'Ardillère à l'Est de la zone. Je voulais vous signaler que mon terrainest gorgé d'eau l'hiver par fortes pluies, tout comme mon chemin d'accès. Lorsque j'ai dû changer ce printemps le liner de ma piscine qui est au fond du terrain, la nappe phrétique était vraiement au ras du terrain. J'ai commencé à vider ma piscine mais c'était l'eau de la nappe qui est rentré dans ma piscine, je n'avais jamais vu cela. Je confirme ici que les terrains derrière chez moi de l'OAP sont surement de la même nature et que des mesures devront être prises pour limiter les inondations des furtures maisons et de la mienne. Envoyer l'eau dans le sous-sol sera impossible, même dans un réseau pluvial à 2m de profondeur. Je crains pour ma maison qui pourra être inondée par ces terrains viabilisés donc imperméabilisés. Pour cette rason et compte de l'inondation possible de tous ces terrains, je m'oppose à l'urbanisation des terrains derrière chez moi.	OAP	Dans le cadre de l'OAP de Saint-Xandre, il est proposé de rétablir la continuité hydraulique qui a été interrompue, non pas par les projets d'urbanisation proches, mais par des aménagements dans les parcelles situées dans les points bas du secteur. Aussi, l'OAP spatialisée a été modifiée en précisant ce qui est attendu de la part du futur aménageur en termes de rétablissement de la continuité hydraulique et qui est déjà formulé mais de manière trop peu compréhensible par le public. La zone des écoulements des eaux sera classée en zone naturelle (N) dans le règlement graphique pour qu'elle ne puisse être construite et soit aménagée pour faciliter le passage de l'eau et augmenter la qualité paysagère du projet d'aménagement. Des mesures d'accompagnement devront être mise en place pour diminuer les effets de remontées de nappe sur les habitations déjà impactées : Un fossé de colature autour des habitations existantes pour casser la ligne de charge de la nappe. Les inquiétudes des habitants quant à la capacité d'infiltration n'ont pas lieu d'être, car la nappe haute n'est pas contradictoire à l'infiltration. Enfin, que le secteur soit urbanisé ou non, les eaux ruisselleront toujours vers le point bas. Cette future opération d'aménagement sera accompagnée dans sa réalisation par les services de l'eau pluviale de l'agglomération. « La présence d'une nappe d'eau souterraine haute ou subaffleurante ne constitue pas, en soi, un obstacle juridique ou technique à la mise en œuvre de solutions d'infiltration des eaux pluviales, dès lors que les conditions hydrogéologiques locales permettent la continuité des écoulements souterrains. En l'absence de discontinuités majeures (telles que des couches peu perméables ou imperméables), et au regard de la préservation de la ressource, l'infiltration doit être envisagée. L'efficacité et la pérennité de l'infiltration doivent être démontrées par une analyse fine des caractéristiques du sol et du sous-sol. À ce titre, une étude hydrogéologique spécifique est indispensable afin de caractériser le contexte local et de s'assurer que le projet est conforme aux exigences des SDAGE, SAGE ou autres documents de planification en vigueur. Par ailleurs, en vertu de l'article 640 du Code civil, relatif à la servitude d'écoulement des eaux, les aménagements projetés devront veiller à ne pas perturber les écoulements naturels. Ainsi, l'identification des axes d'écoulement du site constitue un préalable à l'opération d'aménagement. Le projet devra viser à maintenir ou rétablir ces écoulements, dans une logique de gestion à la source, afin de garantir la sécurité hydraulique du site, notamment au-delà du niveau de service retenu pour la gestion des eaux pluviales (événements exceptionnels ou extrêmes). »	Oui
RP25 N°8	27/06/2025	Registre papier (Saint-Xandre)	Saint-Xandre	Par la présente, nous souhaitons vous faire part de notre inquiétude et nos oppositions vis à vis de l'orientation d'aménagement de l'OAP-SX-03 de l'Ardillère qui se trouve être à nouveau modifiée dans le projet de modification de PLUi. Cette Foche modificative OAP-SX-03 - L'Ardillère est décrite dans le tome 3.2 Les OAP spatialisées 3.2.1 OAP Habitat / Oartie 1 p711 à 719. La modification que nous comprenons consisde à réduire certaine surface urabnisables de la partie de l'OAP et de les remplacer par des petits parkings urbains végétalisés, dont l'un se situe à l'angke de notre parcelle, juste au point topographique le plus bas de la zone. Nous avons déjà fait part à la commune de St Xandre de 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'Estn où d'importants désordres ont été occasionnés sur notre parcelle. Si nous intervenons à nouveau dans cette enquête, c'est pour rappeler la topographie du terrain particulière dans cette zone. Il existe un fort dénivelé de 9m entre le haut des lotissmeents (cote IGN 25) et le virage au bas des Charrons (cote IGN 16). Le futur parking dans la partie Est, contre notre parcelle se situe 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 champ cultivé actuellement. Ce secteur inonde régulièrement à cet endroit en hiver car la nappe phréatique est affleurante à chaque épisode pluvieux hivernal intense. Le dossier indique : "Le site présente un risque de remontée de nappe fort sub-affleurante à l'Est. Une étude piézométrique est recommandée. Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle de l'opération, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces à rétrocéder. Les aménagements devront permettre la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet, en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales" ; Grâce à nos nombreuses alertes depuis plus de 5 ans, aux réunions publiques dans lesquelles nous nous sommes exprimés et aux réunions sur place avec les élus de St Xandre et de Dompierre (ce dernier connaissait particulièrement bien la zone humide et s'étonnait de construire dans cette zone basse un lotissement voué à l'inondation!), avec les services techniques de la CDA, vous reconnaissez enfin que ce secteur est à problème. Nous sommes persuadés qu'un parking même enherbé et partiellement poreux sera rapidement détruit par des inondations récurrentes en hiver. D'autre part, l'imperméabilisation de la zone, même avec rejet au pluvial ne pourra qu'aggraver ka situation naturelle de cette zone humide. Nous tenpns à vous informer également que notre maison a été declarée sinistrée en 2024 au titre de l'Arrêté du 19 mars 2024 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, pour des dommages causés par les mouvmeents de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sur la commune de St Xandre au droit de notre terrain. Notre expert nous a communiqué récemment le rapport d'expertise qui conclu à la recevabilité (les fissures de la maison proviennent bien de ce mauvais sol sensible à l'eau) et à l'enclenchement du mécanisme d'indemnisation par le fonds Barnier. Enfin, nous voulons faire savoir que les terrains situés à l'Est de l'OAP, qui sont saturés d'eau en hiver, ont surement vocation à se retirer en cas de sécheresse en été et provoquer des dommages de fissuration et de destruction des maisons. Cette information compte tenu du risque avéré mérite à notre avis d'être connue et porté à la connaissance des décideurs aussi. Nous demandons à ce que les zones à forte densification et celles situées dans un rayon de 10m soient rendues inconstructibles compte tenu du risque avéré de fissuration des constructions. Nous rappellerons aussi que nous sommes concernés 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 (emplacement réseré n°1 au PLUi). L'inquiétude que nous avonsdéjà signalée est que l'urbansation future occasionne une surélévaton 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 nouveu une cause de ruissellement. Nous demandons expressément que la voirie principale de l'OAP qui desservira la zone à l'Est, vers la route de Dompierre soit raccordée à la voirie départemntale par un giratoire comme prévu initialement à l'entrée de la commune de Saint Xandre. Le schéma de la page 718 indique un petit rectangle sur la contre allée, c'est surement figuratif mais à ce stade de l'OAP, il faudrait préciser quel type d'aménagement et clairement faire figurer un rond point sur la route de Dompierre. Ce carrefour aurait le mérite de sécuriser la circulation automobile et permettre de tourner en toute visibilité pour les véhicules entrant et sortant de la zone, et calmer la vitesse de véhicules de la route de Dompierre. Dans l'attente d'un prochain rendez-vous, vueillez agréer, Monsieur le Président, Madame la Maire, l'assurance de notre considération distinguée.	OAP	Voir réponse à l'observation n° RP 25.	OUi

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°144	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier de la rue de Vienne/ stade bouffenie, est un quartier exceptionnel de la rochelle de par son style paysager, son urbanisme et son architecture. Il ne fait l'objet d'aucune protection dans le document d'urbanisme, ou dans la ZPPAUP. pourtant on y trouve un cadre unique de grande qualité. il est important de protéger l'ensemble de ce lotissement avant qu'il ne se transforme, couleurs, espaces paysagers, clôtures, forme, style, pierre, fenêtres etc. merci de protéger cet espace dans la modification du PLUI. le comité de quartier avait demande cela et il ne s'est rien passé.	Protection patrimoine	Cette demande est pertinente et ce quartier avec ses caractéristiques particulières pourra être référencé comme un ensemble bâti protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Oui
RD N°145	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Merci de protéger l'arbre magnifique situé dans le jardin de présentation de la maison du 23 avenue de Vienne à la rochelle. Et de protéger ce jardin de mise en valeur de la maison en même temps ainsi que ses voisines.	Protection patrimoine	Cette demande est pertinente et l'arbre en question, un vieux cèdre, est remarquable et marque clairement l'espace public dans l'axe de la rue Labrouste. Néanmoins, conformément à notre politique de classement des arbres isolés, cette demande nécessite un accord préalable des propriétaires. Ils seront donc contactés par courrier.	Oui
RD N°146	30/06/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, Je constate que des projets s'implantent parfois sans prendre en compte le tissu urbain environnant et sans respecter le paysage de la rue, que ce soit par rapport à l'alignement de la rue ou en volumétrie. Pourtant dans le mode d'emploi du PLUi, vous insistez sur le fait de prendre en compte le contexte existant avant de réaliser son projet. Mais règlementairement, il n'y a rien sur ce sujet dans le PLUi. Il pourrait être intéressant d'intégrer un article pour inciter les projets à s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Par exemple dans l'esprit de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme. Cela préserverait la qualité de nos paysages urbains tout en encadrant l'évolution des constructions existantes.	règlement	Cette remarque est pertinente pour préserver le paysage de certaines rues. Une règle sera ajoutée en ce sens dans le règlement écrit.	Non
RD N°147	30/06/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Je m'oppose à la modification du PLUI à LAGORD telle que proposée, car cela entrainerait une augmentation brutale, disproportionnée et déséquilibrée de la population. Je m'oppose à la construction de constructions sur 4 niveaux/ R+3 ; cela n'est pas l'esprit de Lagord et n'est pas envisageable pour le bien de tous. Cela reviendrait à entasser les personnes au même endroit, et va dénaturer le paysage urbain en créant une impression de barres d'immeuble ! Cette modification aurait aussi pour conséquences de rendre les infrastructures inadaptées. Il n'y a qu'à voir la difficulté pour les Lagordais de sortir sur les axes routiers qui sont déjà plus qu'encombrés, voire saturés le matin et dès 16h sur la rocade. Lagord subit déjà une forte pression sur ses équipements publics : écoles proches de la saturation avec les nouveaux enfants, garderie insuffisante, manque de structures sportives et culturelles, voirie congestionnée, stationnement insuffisant. Lagord ne peut pas absorber cet afflux supplémentaire et énorme de population, notamment dans les quartiers résidentiels et périphériques. De plus, l'arrivée massive de ménages, notamment en situation précaire, dans le cadre de programme comportant jusqu'à 60% de logements sociaux (Puy du Mou) dépasse l'entendement car cela va au-delà de la règlementation (obligation de 25% uniquement) ! Cette concentration disproportionnée peut générer des risques sur le plan social, économique et urbain, sans oublier des risques en matière de sécurité. Lagord n'a pas vocation à concentrer plus de logements sociaux sur sa commune ; l'effort doit être répartit sur LR et toutes les autres communes dans une même proportion. Cela aura un impact budgétaire considérable pour la commune. Le CCAS de Lagord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales sans que les ressources fiscales ne suivent à la même vitesse. Ce projet est inacceptable en l'état et dangereux pour l'équilibre communal. Je refuse catégoriquement cette logique de densification extrême et cette proposition de modification du PLUI. L'identité de cette commune : c'est le caractère pavillonnaire. Préserver le tissu urbain c'est prendre en compte la qualité de vie des résidents. L'augmentation et l'intensification de l'urbanisation vont dégrader le bien être de tout un chacun ; il est très important de maintenir une uniformité des constructions existantes. Nous ne voulons pas être cernés d'immeubles. NON à la modification n°2	Puy Mou	Le PLUi met en oeuvre une OAP qui encadre le futur développement du secteur de Puy Mou. Cette opération est justifiée par rapport aux besoins en logement qui ont été definis et validés avec l'Etat dans le cadre d'un document appelé : programme local de l'habitat. La commune de Lagord en tant que commune SRU, disposant actuellement de 19,7% de LLS, doit produire un certain nombre de logements et de logements sociaux chaque année, comme toutes les communes de l'agglomération et en proportion de leur taille, des besoins et de leur proximité aux équipements, services, transports. Lagord est une commune de 1ère couronne, bien desservie par le bus et réseaux cyclables, qui compte deux écoles, un collège, un lycée et centre de formation apprentis (CFA). Une partie des développements définis par le PLH se fait dans des secteurs deja urbanisés, à l'intérieur des lotissements, dans des friches, comme à Atlantech ou dans le cadre de nouveaux quartiers en extension comme c'est le cas ici. Pour qu'un terrain soit rendu aménageable il faut que les réseaux et services soient suffisants, c'est le cas en l'espèce. L'OAP qui vient encadrer le développement est garante de la réalisation d'un projet harmonieux, bien inséré dans le tissu existant et respectueux de l'environnement. Le projet sera réalisé dans le cadre d'une ZAC qui sera pilotée par l'agglomération de La Rochelle en collaboration avec la commune, garantes de la qualité des aménagements réalisés. La ZAC répond à plusieurs obligations, comme la concertation, une étude d'impact. C'est cette phase de définition du projet opérationnel qui permettra de bien définir les hauteurs, le programme, l'organisation des rues, les conditions d'insertion, etc. En ce qui concerne les densités, elles résultent des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles fixés au niveau national, régional (SRADDET) et local et des objectifs définis par le SCOT approuvé en juillet 2025. Celles si sont des densités habituelles pour des communes de 1ère couronne, urbaines et bien équipées. Le projet n'a pas une surface inhabituelle si on le compare aux autres opérations qui se déroulent en ce moment sur le territoire de la 1ère couronne rochelaise et se déroulera en plusieurs étapes ou même à proximité, à l'Houmeau ou à Nieul sur Mer. La modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale et les inventaires sont décrits dans le rapport environnemental joint à l'enquete. La suspicion évoquée de remontée de nappe ou de grenouille protégée n'a pas été corroborée par les inventaires menés. Hauteur - Morphologie/ A programmation constante, répondant à la fois aux objectifs de programmation production de logements, de minimisation de l'imperméabilisation de sols, de quartier présentant une mixité de type d'habitat et de formes urbaines ainsi que d'une insertion morphologique avec l'existant, l'OAP du PUY-MOU propose la possibilité de réaliser quelques R+3 ponctuels pour se permettre de mieux répartir les hauteurs avec une réduction rdc/R+1 et la forme urbaine en adéquation avec le tissu pavillonnaire existant périphérique à l'Est et au sud de l'opération. Equipements / L'OAP PUY-MOU prévoit la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat en extension urbaine Nord-Ouest de la commune tout en étant connecté aux équipements et services existants ou à venir (construction d'une école maternelle). S'agissant de la capacité des équipements publics pour accueillir cette nouvelle population, des études ont été menées en ce sens et n'identifient pas de problème de capacité dans les années à venir sur les équipements communaux. Etant rappelé que la livraison des logements sur le quartier du Puy-Mou devrait se faire de façon échelonnée sur plusieurs années selon un rythme assez équivalent de ce qui se passe actuellement sur la commune, à savoir une production d'une centaine de logements par an. Superstructure / L'OAP PUY-MOU prévoit la réalisation de différents points d'entrées dans le futur quartier pour une meilleure répartition des flux dans le trafic communal. Des aménagements sur les rues périphériques, qui seraient rendus nécessaires, seront réalisés à la charge de l'opération d'aménagement du PUY-MOU. Dans le cadre des études préalables menées pour l'opération du PUY-MOU, une modélisation des flux a été réalisée par un Bureau d'études spécialisé. Intégrant notamment la réalisation d'un nouvel échangeur au Fief Rose. Il a pu confirmer que les flux générés par le nouveau quartier ne seraient pas de nature à saturer les voiries existantes. Programmation / Toute commune de plus de 3 500 habitants doit atteindre 25% de logements sociaux parmi ses résidences principales. Il existe trois types de logements sociaux permettant de loger les ménages dont le revenus est inférieur à certains plafonds : voir https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16296 . Plus de 60% des ménages de l'agglomération peuvent prétendre à un logement social du fait de leurs revenus. Pour que l'ensemble des communes de l'agglomération soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
						2000 atteignent 25% de logements sociaux, il faut produire environ 3 122 logements sociaux. La commune de Lagord compte aujourd'hui 720 logements sociaux, représentant 19,70% de ses résidences principales. La commune est déficitaire au sens de la loi. Ainsi, il lui manque actuellement 194 logements sociaux. Concernant l'OAP Puy Mou II, 40% de logements sociaux sont attendus permettant ainsi à la commune de rattraper en partie son déficit. L'OAP prévoit 20% de logements en accession abordable pour les ménages à revenus intermédiaires (revenus supérieurs aux logements sociaux), et 40% de logements en accession libre. Cette répartition garantit à l'échelle de l'opération et de la commune une mixité de peuplement en réponse aux besoins en logement pour tous et nécessaire à la vie d'une commune. Identité / Recherchant à s'inscrire en couture avec les quartiers environnants, l'OAP PUY-MOU propose de s'inscrire en transition avec le bâti existant et de reprendre quelques codes de l'architecture traditionnelle (matériaux, couleurs, toitures, ...) tout en assumant une approche architecturale contemporaine répondant aux objectifs de transition environnementale et qualité d'habiter aujourd'hui. En ce qui concerne la comparaison avec le quartier Atlantech, cela n'est pas comparable. On compare deux quartiers très différents en termes de programmation et d'ambitions. Le projet de Puy mou n'a pas du tout le même cahier des charges en termes de hauteurs, de densités et d'ambiance générale qui sera bien plus végétalisée, ne serait-ce que par le cadre environnemental actuel qui va être embelli et enrichi. Par ailleurs, l'immeuble évoqué n'est pas terminé en raison d'un défaut de sous traitance.	
RD N°148	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	la densification du boulevard Sautel semble bien trop importante.il serait souhaitable que la hauteur des immeubles n excéde pas le R+3 et respecter les riverains qui habitent les rues paralleles au boulevard. je souhaiterai aussi un espace vert avec des arbres et des banc	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 8 ligne 9	
RD N°149	30/06/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitante du quartier Saint-Eloi, je souhaite exprimer mon opposition à la hauteur actuelle autorisée de 14 mètres pour les constructions en zone UM1. Cette hauteur me paraît totalement inadaptée au tissu pavillonnaire du quartier, composé majoritairement de maisons de plain-pied ou d'un étage. Construire des immeubles de 14 mètres créerait un déséquilibre visuel flagrant et nuirait au caractère résidentiel du secteur. De plus, ces bâtiments engendreraient des vues plongeantes sur les maisons voisines, compromettant la tranquillité et l'intimité des habitants, sans parler de la perte d'ensoleillement que cela entraînerait. Enfin, le quartier Saint-Eloi fait déjà face à une forte densification, notamment avec les programmes récents autour de Joffre-Rompsay et du boulevard Sautel. Cela entraîne des difficultés croissantes en matière de circulation et de stationnement. Il me semble essentiel de préserver les zones pavillonnaires pour éviter d'aggraver encore la situation. C'est pourquoi je demande que la hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint-Eloi soit abaissée à 8 mètres. Merci de prendre en compte cette demande citoyenne.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12 ligne 13.	non
RP5 N°1	10/06/2025	Registre papier (Chatelaillon-Plage)	Chatelaillon-Plage	Mme CHEMIER Catherine représentant M. CHEMIER Joël domicilés au 12 rue de l'Ermitage CHATELAILLON. Nous sommes venus pour une 1ère approche concernant le futur lotissement des Jardins Nord et Sud. Les parcelles AC 1126, 1127, 857 et 864 faisant parties du futur lotissement, pourrons nous rester en contact pour le futur projet afin d'avoir une vue d'ensemble pour de futures questions étant en zonage 1AUL.	divers	sans objet	non
RP5 N°2	10/06/2025	Registre papier (Chatelaillon-Plage)	Chatelaillon-Plage	Vous informer sur la zone du parc si apprécie par les résidents et les touristes (travailleurs, etc...). Vigilance donc sur son avenir. Rumeurs sur travaux éventuels ?...	divers	sans objet	Oui
				Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'évolution du PLUi, notre société, VI-MO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce jour les propriétaires de bien situées dans 2 OAP. *OAP Fief rose à Lagord (LG-05) :* À ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisation relève de l'impossible. Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui je le rappel est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BRS). Unique propriétaire vendeur de l'OAP. L'OAP précise aujourd'hui : « Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se fait d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'Est vers l'Ouest (pour que le raccordement soit possible). » Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre volonté de créer un projet sur la parcelle AO n°267 dans un premier temps. Et le tout en réalisant une route d'accès pour le reste des parcelles sur la parcelle du projet			

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°150	30/06/2025	Registre dématérialisé	Lagord et Puilboreau	Le fait d'inscrire « un seul tenant » puis ensuite « phasage », révèle une incohérence. L'argument éventuel d'un phasage de chantier ne tenant pas car ce n'est pas le rôle d'une OAP. Serait-il possible de retirer la notion « d'un seul tenant » afin de permettre la réalisation d'une opération sur l'OAP et de ne plus la bloquer totalement. La parcelle AO n°267 étant aujourd'hui une dent creuse dans la ville. L'autre option étant également de faire tomber l'OAP, dû à l'impossibilité de la réaliser. Enfin, l'OAP indique 110 logements, le foncier qui nous concerne ne permet pas une forte densification, nous y prévoyons environ 15 logements dont la plupart sont des maisons en rdc, conformément à au PLUi. En aucun cas notre projet ne déséquilibrera l'opération future sur le reste des parcelles de l'OAP puisque la majorité des logements se feront sur les 12 autres parcelles. Pour rappel, bon nombres d'OAP de la CDA ont été réalisé en phase, ne compromettant jamais la suite / continuité de celles-ci. Pour finir, ce positionnement rend la parcelle AO n°267 en théorie inconstructible jusqu'à nouvel ordre, voir pour toujours. Le maintien de cette Oap en l'état, avec ces termes, doit vous poser question. Il est donc nécessaire de reconsidérer l'approche globale de la zone avec pragmatisme. *OAP rue de la Belle Étoile à Puilboreau (PB-06)* Pour faire suite à de multiples échanges avec la ville de Puilboreau ainsi que l'agglomération, il est demandé le maintient de cette OAP. La plupart des propriétaires étant vendeurs et engagés dans le cadre d'un projet de 26 logements établi sur les parcelles AC n°250 et 251, un permis de construire sera déposé fin juillet 2025. Celui-ci laissera la possibilité de réaliser la phase 2 de l'opération dans un second temps pour clôturer l'OAP. Le projet est en tout point conforme, validé par la ville ainsi que les services de la CDA. Il répond aux enjeux de la commune tel que la réalisation de logements sociaux. Le cadre de ce projet est exceptionnel au regard de la faible densité, du maintient de nombreux arbres et de la surface réellement imperméabilisée. Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques.	OAP	OAP-LG-05 : la CDA a pris connaissance de la difficile sortie opérationnelle d'un projet sur l'ensemble des parcelles de l'OAP. Il a donc été imaginé une option B à 80 logements en retirant les parcelles actuellement non vendeur. Par ailleurs, la parcelle mixte commerce/habitat pourra faire l'objet d'un phasage différent au vu de la complexité du montage. A part cette parcelle, dans l'option A comme dans l'option B, un projet devra être réalisé d'un seul tenant sur l'ensemble des parcelles pour assurer un projet d'ensemble. OAP-PB-06 : Cette OAP a été maintenue car cela a été également demandé par la commune de Puilboreau dans son avis.	
RD N°151	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	je souhaiterais déposer requête afin de demander de limiter les hauteurs de construction ainsi que la densification du boulevard Sautel et d'augmenter les ilôts de verdure	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	
RD N°152	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	la densification du boulevard Sautel semble bien trop importante.il serait souhaitable que la hauteur des immeubles n excéde pas le R+3 et respecter les riverains qui habitent les rues paralleles au boulevard. je souhaiterai aussi l'augmentation des îlôts de verdure.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	
RD N°153	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Saint-Eloi-Sud connait une hyper densification du fait d'un programme de construction massif sur la zone Joffre Rompsay, avec des immeubles prévus jusqu'à 32 mètres de hauteur sur l'îlot Joffre ! Dans son diagnostic partagé, le centre social de Saint-Eloi estimait la croissance de la population à 44% en six ans sur Saint-Eloi Sud. Cette sur-densification ne va pas sans poser de sérieux problèmes, d'autant plus qu'elle n'a pas été accompagnée par la création de commerces et services de proximités, ni d'îlots de verdure/fraicheur ou d'espaces dédiés à la convivialité dans la profondeur de la zone dévolue aux promoteurs immobiliers. C'est comme si on avait voulu « bourrer » autant de nouveaux logements que possible (on parle ici de millier) sans se demander comment le quartier allait vivre et vieillir. Le plus effrayant pour les habitants de Saint-Eloi, c'est qu'il reste encore des centaines de logements à construire sur le seul secteur Joffre Rompsay alors que le quartier étouffe déjà depuis plusieurs années, avec un stationnement et une circulation devenus infernaux. Pour éviter que Saint-Eloi ne devienne progressivement une immense cité-dortoir sans vie, il faut corriger de toute urgence les excès commis, notamment en limitant la hauteur des nouvelles constructions en zone UM1 de 14 à 8 mètres, ce qui restera plus haut que la très grande majorité des maisons existantes.	quartier St-Eloi	La possibilité de construction d'immeubles de hauteur maximale de 32 mètres est circonscrite dans la pointe Sud-Ouest de l'îlot Joffre et donc en périphérie du quartier. Cette hauteur ne concernera qu'un seul programme construit. Pour le reste de la remarque, voir réponse à l'observation RD 12 et à l'observation RD 36 ligne 26/	Non
RD N°154	01/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Je constate que sur la commune de Lagord la publicité pour cette E.P a été réduite à sa plus simple expression 1 seule affiche en Mairie. Horaire inadapté un lundi matin 9/12 h c'est un déni de démocratie participative ! Faute de lignes de bus à haute fréquence, ces nouveaux habitants vont se déplacer en voitures. Le bruit engendré par la circulation routière sur la rocade ne cesse d'augmenter. Il serait bon que l'agglo fasse une campagne de mesure car sur les documents existant les chiffres sont erronés. En matière de logement la ville voire l'Agglo peut préempter et densifier les constructions sur ces parcelles.	Réseau de bus	Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, une affiche jaune de dimension 42 × 59,4 cm (format A2) a été affichée dans toutes les communes au moins quinze jours avant le début de l'enquête + publication dans deux journaux locaux et publicité dans les magazines municipaux et réseaux sociaux.	Non
RD N°155	01/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Dépose d'une requête	Hors objet de la modification	pas de remarque	
RD N°156	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Dans le secteur UM1 du quartier de St Eloi la hauteur maximum des constructions fixé à 14 mètres est excessive dans tous les ilots au bâti traditionnel pavillonnaire; elle devrait être abaissée au moins d'un étage, c'est-à-dire à un maximum de 11 m. Cette mesure préserverait plus la forme du bâti existant ; les vues plongeantes seraient limitées. La réduction de la densification limiterait aussi les difficultés déjà importantes de circulation et de stationnement dans cette zone.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12 ligne 13.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°157	01/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de La Rochelle Je suis à la modification du PLUi telle que proposé. Cela va entraîner une augmentation importante de la population sans que la commune soient préparée. A l'heure actuelle il est déjà quasiment impossible de trouver une place en crèche, l'école est saturée, les équipements sportifs à l'exception du tennis club , peu nombreux et une augmentation massive de la population ne fera qu'empirer cet état de fait. L'arrivée de ménages dont de nombreux en situation précaire, dans le cadre de programmes comportant jusqu'à 60 % de logements sociaux (comme au Puy Mou), aura un impact budgétaire considérable pour la commune, qui ne pourra pas ajuster les équipent et le employés municipaux pour offrir des services de qualité à tous les habitants. Le CCAS de Lagord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales, sans que les ressources fiscales ne suivent à la même vitesse. Je m'oppose à ce projet qui ne correspond en rien à l'identité de lagord.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147.	
RD N°158	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite le quartier St Eloi depuis 11 ans Pendant cette période, j''ai vu construire 9 immeubles avec des hauteurs allant jusqu'à 5 étages, impactant très fortement le "bien vivre" dans notre quartier En conséquence, la circulation a explosé et le stationnement devenu très problématique Ce qui m'effraye, c'est que des centaines de logements à construire sont encore prévus Je demande que la hauteur, en zone UM1 autorisée à 14 m soit dorénavant limitée à 8/9 m préservant ainsi l'intimité et l'ensoleillement des pavillons existants Enfin, devant l'explosion de la population, pouvons nous espérer la création de commerces de proximité et d'un centre médical	quartier St-Eloi	Les constructions allant jusqu'a 5 étages ne sont autorisées que dans le secteur à plan masse (zone UU4) pour des emprises constructibles principalement localisées en frange Sud les moins en vis à vis du tissu pavillonnaire. La présence de commerces de proximité ou de futurs services est rendue possible par les dispositions réglementaires du PLUi, un secteur de mixité fonctionnelle a été délimité dans le cadre de la dernière modification du PLUi. Pour le reste de la remarque voir la réponse à l'observation RD 12 ligne 13.	
RD N°159	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En ces jours de canicule il serait plus cohérent et raisonnable de penser à limiter la betonisation du boulevard Sautel et de Saint Eloi et de prévoir plus d'ilôts de verdure	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 48.	
RD N°160	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite le quartier Beauregard depuis 30 ans, à proximité du boulevard André Sautel. Trop de Batiments ont été édifiés sur ce boulevard. Les hauteurs de ces constructions sont trop hautes et pénalisent les pavillons voisins, tant sur le vis à vis et la perte financière à la revente. Trop d'habitants sont déjà trop concentrés sur ce boulevard et la circulation des rues alentours , devient difficile. Il y aura de plus en plus de problèmes de stationnement . A l'heure actuelle, une maison détruite et c'est un batiment qu'on construit. Le Boulevard André Sautel est assez bétonné, stop aux constructions, il faut penser aux habitants du quartier.	Sautel-Beauregard	voir réponse à l'observation Rd 36	
RD N°161	01/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Suite à la réunion salle du Prieuré du 01/07/2025, je me permets au nom de nombre de résidents du Q.Lafond que vous avez entendu s'exprimer, d'hurler ma deception d suppression du bus vers le cente ville; décision contre l'intérêt social ; on ne peut pas tous se déplacer en vélo ou en voiture, jeunes parents et poussettes, déambulateur, handicapés, élèves, chalands etcComment peut-on décider d'une suppression de bus vital? Un millier de personnes environ viendront habiter la future ZAC? Les décideurs sur plan de nos vies expliqueront qu'on ne peut descendre en ville en BUS 13? Mesure ANTI-SOCIALE Majeure.	Réseau de bus	La ZAC Prieuré-Lafond ne fait pas l'objet de la création d'une OAP. Le programme de la ZAC comprend la construction d'environ 310 nouveaux logements, ce qui au regard des typologies de produits qui seront proposées (besoin avéré en petites typologies T2/T3 notamment) représente davantage un apport de population d'environ 650 personnes et non 1 000 nouveaux habitants dans le quartier. Le site de projet est identifié comme un secteur de densification urbaine intéressant notamment au regard de la desserte en transport en commun performante à proximité, avec un accès facilité aux lignes de bus empruntant l'avenue du XI novembre 1918, à savoir les lignes Illico 3, n°6 et n°12, dont les arrêts sont accessibles entre 100 m et 350 m de distance des futurs logements. De plus, l'ouverture du site de l'ancien CFA nord facilitera l'accessibilité aux arrêts des lignes précitées grâce à la création d'espaces publics qui permettront de nouveaux itinéraires piétons vers l'avenue du XI novembre 1918 depuis le cœur du quartier.	non
RP29 N°1	05/06/2025	Registre papier (Yves)	Yves	Zonage nouveau sur le secteur des 3 canons Yves et possibilités. Zonage UD2 actuel qui évolue vers UD3 plus favorable en matière de possibilité de construction.	changement de zonage	sans objet	non
RD N°162	02/07/2025	Registre dématérialisé	Chatelaillon-Plage	CHATELAILLON Nos parcelles AC 1126, 1127 ; 857 et 856 font parties du futur lotissement des jardins nord et sud. Le zonage est en 1 AUL, nous ne savons quand le projet du lotissement va se faire mais nous aimerions être associés car nos parcelles sont concernés. L'urbanisme de Chatelaillon nous a informé que c'est l'Etablissement publique de la Nouvelle Aquitaine sera l'organisateur et meneur du projet et du devenir de nos parcelles. Actuellement nous aimerions faire un projet famille sur une partie de nos parcelles mais nous sommes en zonage 1 AUL, Ne serait pas possible de sortir de ce zonage. L'Etablissement Publique dès maintenant ne pourrait il pas nous autoriser une constructible d'environ 100 m2. Cordialement	changement de zonage	sans objet	
RD N°163	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Souhait d'abaisser la hauteur max des nouvelles constructions dans les zones UM1 du quartier Saint Eloi de 14m à 8m pour les raisons suivantes : - Quartier pavillonaire à préserver - Hauteur actuelle disproportionnée créant des nuisances de vues plongeantes chez les particuliers voisins des constructions nouvelles. - Privation d'ensoleillement nécessitant un besoin d'éclairage supplémentaire dans les habitations particulières. - Génération de problèmes insolubles de stationnement, y compris devant les portails et ouvertures de garage rendant impossible leur utilisation. - Traffic dangereux dans les rues concernées (vitesse, incivilités, pollutions nouvelles non souhaitées (!), ...). - Nécessité de préserver les jardins particuliers arborés. Pourquoi encore aggraver une situation devenue limite ?	quartier St-Eloi	Voir réponse à observation RD 12	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°164	02/07/2025	Registre dématérialisé	Nieul-sur-Mer	Observation sur l'OAP Clos du Nalbret 2 - OAP - NI - 04 programmation pour l'habitat de 20 logements sociaux . Pour qu'un programme immobilier soit plus facilement réalisable sur la zone de cette OAP, et afin d'obtenir un équilibre sur le programme envisagé, la densité prévue dans l'OAP doit être augmentée. Augmentation de la densité de 20 à 30 logements. Le projet envisagé prévoit la construction de 24 logements sociaux et 6 logements intermédiaires supplémentaires. L'augmentation du nombre de logements n'impactera pas la qualité architecturale de l'entrée de ville, en effet, le projet prévoit que l'entrée du programme restera inchangé afin de garantir la qualité architecturale initiale prévue .	OAP	Voir réponse à l'observation RD 23.	
RD N°165	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je pense que la hauteur maximum des bâtiments aux alentours de la rue Basse de Saint Eloi ne doit pas dépasser 8 mètres et non pas 14 mètres. Nous avons déjà trop d'immeubles qui nous cachent une partie du soleil, sans parler des habitants qui ont vue sur notre courette. Les immeubles de 14 mètres sont disproportionnés par rapport aux maisons de notre quartier. Comme je l'ai dit cela crée des vues plongeantes sur le voisinage et des privations d'ensoleillement. La quartier Saint-Eloi subit déjà un accroissement de sa population du fait des livraisons récentes de programmes immobiliers massifs autour du boulevard Sautel. Cela génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est donc urent de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas agraver la situation. Il faudrait aussi favoriser et préserver les passages publics pour piétons et vélos. En effet, certains espaces privés à usage public ne sont pas accessibles et ne favorisent pas la mobilité douce.	quartier St-Eloi	Le projet de modification N°2 fait évoluer le zonage UU5+ vers la zone UU1 le long de la rue Basse de Saint Eloi et introduit une nouvelle norme de hauteur relative qui limite la hauteur maximale à 1,2 fois la largeur de la voie. Les hauteurs admissibles le long de cette voie seront donc limitées à des équivalents de R+2. En complément voir reponse à l'observation RD 12.	
RD N°166	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite un quartier qui est historiquement une zone pavillonnaire (zone UM1 du PLUi). La hauteur maximale dans ces zones est actuellement fixée à 14 mètres, et les divers programmes "massifs" en cours de livraison en particulier dans la zone Joffre-Rompsay démontrent déjà à quel point cette densification pose problèmes. Un ensemble de telles hauteurs est disproportionné par rapport à notre environnement pavillonnaire et génère potentiellement de nombreux problèmes: vue plongeante sur les voisins, perte d'ensoleillement des jardins, trafic accru, difficultés de stationnement, etc. Je fais donc partie des habitants de ce quartier qui pensent que la hauteur maximale des constructions future devrait être limitée. Il ne devrait plus être possible de construire des immeubles de plus de deux étages (maximum à 11m?). Peut-être même que certaines zones UM1 devraient être segmentées avec des sous zones dont la hauteur serait limitée à un seul étage (7 ou 8m ?)	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Non
RD N°167	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'ai la chance d'habiter La Rochelle, dans le secteur Beauregard, proche du boulevard Sautel, qui est resté encore relativement protégé des excès de constructions auxquels nous pouvons assister dans d'autres quartiers. Notre ville a bénéficié, de par sa position géographique et de son histoire, d'un riche patrimoine immobilier, particulièrement en centre-ville, qui en a fait une ville attrayante et touristique. Or, depuis plusieurs années, la municipalité a décidé de densifier l'habitat, de beaucoup construire, avec pour résultat, des variétés de constructions qui semblent déconnectées de leurs environnements et sont souvent critiquables sur le plan esthétique. En fait, beaucoup de ces nouvelles constructions, affectent l'harmonie architecturale de nos quartiers et brisent ce qui a été l'une des spécificités de La Rochelle. Evidemment les critiques sont nombreuses : constructions trop proches des chussées, manque d'harmonie, hauteurs insupportables, façades en profilés type "tôle", évacuations des eaux de balcon par un simple tuyau (qui envoie l'eau parfois sur les passants), ville qui devient de plus en plus "tout béton", manque d'espace, etc ... Aussi, ce boulevard Sautel, qui est l'un des premiers contacts avec notre ville et qui est très fréquenté, se doit d'être élégant, accueillant , aéré et beau. Pour cela, il est indispensable que les nouveaux logements aient : - Une hauteur maximale de R+2, côté boulevard - Une hauteur minimale partie arrière, avec des retraits significatifs, pour les particuliers ayant leurs terrains mitoyens avec ces constructions - Une harmonie de quartier dans leurs esthétiques - Un recul suffisant du boulevard (ce qui n'est pas le cas actuellement), pour intégrer toutes les mobilités, afin de faire cohabiter tous ces moyens de déplacements et sans "stress" - En résumé, La Rochelle doit rester une ville moyenne à taille humaine, avec des constructions harmonieuses et garantir une belle qualité de vie à ses habitants, ce que la densification des constructions ne pourra apporter.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 8 et RD 36	Oui
RD N°168	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour ! Pourriez-vous SVP accepter de classer mon vieux figuier (à Tasdon) probablement centenaire, selon mon ancienne voisine qui a vécu au 10, de 1930 à 2020 et l'a toujours connu, afin de l'identifier et de le protéger comme "arbre isolé" sur le plan de zonage ? Ci-joint plusieurs photos. Merci d'avance.	Protection patrimoine	Cette demande émanant de la propriétaire est justifiée compte tenu de la volonté de préservation et de mise en valeur de la trame verte en ville. Une identification en tant qu'arbre remarquable sera proposée.	
RD N°169	02/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Traditionnellement le quartier St Eloi était constitué de maisons individuelles et de zones de maraîchage, la végétation était omniprésente. A l'heure des canicules et du réchauffement climatique il ne me semble pas approprié de bétonner le quartier au détriment des zones végétalisées. A défaut de stopper la construction d'immeubles, je souhaite à minima limiter leur hauteur à 8m. Cela réduira les nuisances induites : Bruit, poussière et vibrations pendant les travaux, perte d'intimité dans les jardins, vol d'ensoleillement et densification non anticipée de la population (problème de circulation et de stationnement) . Perte de l'âme du quartier et de sa convivialité par anonymisation des occupants des grands ensembles.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Oui
RD N°170	02/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Bonjour Suite à la prise de connaissance des constructions envisagées rue beau Prends une photo de l'écransejour à puilboreau Je m'oppose à la modification du plu qui passe en Uv4, car cela accroitrait la densité de population et de nombreuses nuisances dans notre quartier. Cordialement	densification	Voir réponse à l'observation RD 5.	Oui
RD N°171	02/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Mr le Maire je m oppose à la modification du plu ,car ça va faire bcp de passage et de bruits dans cette rue si calme qu est la rue Beauséjour ????de plus ça va faire aussi baisser au moins de trente pour cent le pris de nos maisons ???? nous vous emandons svp de nous recevoir pour en discuter ????un soir de préférence car des personnes travaillent.merci de votre compréhension.mr guillemet.	densification	Voir réponse à l'observation RD 5.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°172	03/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord et Puilboreau	Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'évolution du PLUi, notre société, VI-MO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce jour les propriétaires de bien situées dans 2 OAP. *OAP Fief rose à Lagord (LG-05) :* À ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisation relève de l'impossible. Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui je le rappel est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BRS). Unique propriétaire vendeur de l'OAP. L'OAP précise aujourd'hui : « Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se fait d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'Est vers l'Ouest (pour que le raccordement soit possible). » Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre volonté de créer un projet sur la parcelle AO n°267 dans un premier temps. Et le tout en réalisant une route d'accès pour le reste des parcelles sur la parcelle du projet Le fait d'inscrire « un seul tenant » puis ensuite « phasage », révèle une incohérence. L'argument éventuel d'un phasage de chantier ne tenant pas car ce n'est pas le rôle d'une OAP. Serait-il possible de retirer la notion « d'un seul tenant » afin de permettre la réalisation d'une opération sur l'OAP et de ne plus la bloquer totalement. La parcelle AO n°267 étant aujourd'hui une dent creuse dans la ville. L'autre option étant également de faire tomber l'OAP, dû à l'impossibilité de la réaliser. Enfin, l'OAP indique 110 logements, le foncier qui nous concerne ne permet pas une forte densification, nous y prévoyons environ 15 logements dont la plupart sont des maisons en rdc, conformément à au PLUi. En aucun cas notre projet ne déséquilibrera l'opération future sur le reste des parcelles de l'OAP puisque la majorité des logements se feront sur les 12 autres parcelles. Pour rappel, bon nombres d'OAP de la CDA ont été réalisé en phase, ne compromettant jamais la suite / continuité de celles-ci. Pour finir, ce positionnement rend la parcelle AO n°267 en théorie inconstructible jusqu'à nouvel ordre, voir pour toujours. Le maintien de cette Oap en l'état, avec ces termes, doit vous poser question. Il est donc nécessaire de reconsidérer l'approche globale de la zone avec pragmatisme. *OAP rue de la Belle Étoile à Puilboreau (PB-06)* Pour faire suite à de multiples échanges avec la ville de Puilboreau ainsi que l'agglomération, il est demandé le maintient de cette OAP. La plupart des propriétaires étant vendeurs et engagés dans le cadre d'un projet de 26 logements établi sur les parcelles AC n°250 et 251, un permis de construire sera déposé fin juillet 2025. Celui-ci laissera la possibilité de réaliser la phase 2 de l'opération dans un second temps pour clôturer l'OAP. Le projet est en tout point conforme, validé par la ville ainsi que les services de la CDA. Il répond aux enjeux de la commune tel que la réalisation de logements sociaux. Le cadre de ce projet est exceptionnel au regard de la faible densité, du maintient de nombreux arbres et de la surface réellement imperméabilisée. Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques. Je me tiens à votre entière disposition. Excellente journée, * Victor GUEGUEN* * 07.78.47.18.26 * * v.gueguen@vi-mo.fr *	OAP	Cf. réponse observation RD N°150	
RD N°173	03/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'ai la chance d'habiter La Rochelle, dans le quartier « cité des fleurs », avec plusieurs maisons identiques où je pense il y a peu de risque de construction d'immeuble. Mais, bien sur je me déplace dans le secteur de St Eloi et au vu de l'évolution des nouvelles constructions, je fais donc partie des habitants de ce quartier qui pensent que la hauteur maximale des constructions futures devrait être limitée. Il ne devrait plus être possible de construire des immeubles de plus de deux étages.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD11 ligne 12	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°174	03/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Trop de béton sur Sautel. Pour prendre en compte la multiplication à venir des jours de canicule, il nous faut des arbres, beaucoup d'arbres.	Sautel-Beauregard	Pas de réponse à donner	Non
RD N°175	03/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	A propos du projet concernant le Bd Sautel, je tiens à souligner l'importance de cette entrée de la ville. au fur et à mesure des années le boulevard est devenu un ensemble hétéroclite d'immeubles sans cachet, toujours plus hauts pris dans une circulation pénible et sans possiibilité de stationner devant les rares commerces survivants. Il faudrait ramener de la vie avec des immeubles limités à R+3 côté Sautel et R+1 côté rues adjacentes et implantés en retrait de la limite de propriété. Et en préservant les jardins familiaux et en replantant des arbres	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 8 et RD 36	
RD N°176	03/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite que la hauteur des bâtiments soit limitée à 8 mètres pour conserver l'harmonie du quartier	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°177	04/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je participe a cette requête pour la densification du boulevard Sautel et la prévision d'îlots de verdure.	Sautel-Beauregard	Pas de reponse à donner	
RD N°178	04/07/2025	Registre dématérialisé	Montroy	Objet : Réclamation dans le cadre de l'enquête publique de la modification N°2 du PLUI Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Nous vous sollicitons ce jour dans le cadre de la modification simplifiée du PLUI en enquête publique du 4 juin au 11 juillet 2025. Conformément à l'arrêté prescrivant la modification n°2 de droit commun du PLUI du 12 juillet 2024 qui dispose dans son article 2 que « les objectifs poursuivis par cette modification sont…. En modifiant le règlement graphique… » Nous sollicitons votre bienveillance pour modifier le zonage actuel de la rue de Saint Julien à Montroy classée en zone UD2 au PLUI. Le Zonage UD2 autorise un coefficient d'emprise au sol extrêmement strict, par exemple pour terrain compris entre 1001 et 2000m² vous pouvez construire environ 15% d'emprise au sol étant précisé que l'emprise au sol intègre les annexes et les garages. La surface habitable en rez-de-chaussée et alors résiduelle notamment avec les matériaux isolant à mettre en œuvre aujourd'hui. Nous souhaitons faire un agrandissement de notre maison qui aujourd'hui n'est pas permis par le PLUI actuel car l'emprise au sol résiduelle est nulle. Nous sommes propriétaire d'une parcelle de 1183m² cadastrée section ZB n°259. Nous vous sollicitons pour examiner la demande de modification de zonage de la rue de Saint Julien avec un passage en zonage UD 3 ou une augmentation du CES pour le rendre au moins équivalent au zonage UD 3. La rue de Saint Julien est une rue de Montroy situé en limite de commune de Bourgneuf. Cette rue n'est pas une extension du village mais bien une continuité. Afin d'assurer la densification et l'optimisation des fonciers artificialisés il serait logique de faciliter la densification et l'optimisation de ce secteur. Ce zonage en UD2 n'est pas cohérent avec le PADD dans la mesure où ce zonage restrictif réduit drastiquement la capacité d'un secteur qui n'est ni un hameau, ni un écart mais bien la continuité d'un bourg contigüe. Après vérification du règlement graphique du PLUI, de nombreux secteur de l'Aunis sont classés en UD3 et pourtant éloigné de tout bourg contiguë. : - La Gabardelière (Bourgneuf / Dompierre) - Pommeroux (Clavette) - Le Treuil Arnaudeau (Saint Médard d'Aunis) - Saint Coux (Sainte Soulle) - Grolleau (La Jarrie) qui est dans la même configuration que la rue de Saint Julien avec une proximité immédiate de la zone UV1. Au regard de l'égalité de traitement des administrés et la cohérence avec le PADD il apparait équitable et cohérent de modifier le zonage de cette rue pour permettre une augmentation du coefficient d'emprise au sol. Par ailleurs, cette rue est déjà desservie par l'ensemble des réseaux (eau potable, tout à l'égout, fibre et électricité) et également par les transports en commun. La révision du PLUI étant prévue à une échéance très longue nous vous remercions de bien vouloir accéder à notre requête dans le cadre de cette modification n°2 de droit commun du PLUI. Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos cordiales salutations.	changement de zonage	Cette question du changement de zonage a été partagée avec la commune et il ressort que la commune souhaite densifier ces zones UD2. Cette demande a recu une reponse favorable dans la mesure où la commune souhaite faciliter l'evolution des tissus déjà urbanisés et que cela correspond aux objectifs du PADD.	
RD N°179	03/07/2025	Registre dématérialisé	Clavette	A l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête. Bonjour Monsieur le Président, Veuillez trouver ci-joint l'avis de Nature Environnement 17, agréée au titre de la protection de l'environnement, habilitée à siéger dans les instances consultatives, membre de la Fédération France Nature Environnement Nouvelle Aquitaine, relatif à la protection du captage d'eau des "Mortier", sur la commune de Clavette, intégrée dans la modification 2 du PLUi de la CDA de La Rochelle. Vueille agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs Alain Chabrolle, Co-président de NE17 Pièce jointe : RD179 pièce jointe 1.	Parc d'activité de Croix-Fort	Cette remarque ne nécessite pas de réponse et vient compléter la remarque de l'ARS et celle de l'avis PPA de la commune de Clavette.	non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°180	04/07/2025	Registre dématérialisé	Chatelaillon-Plage	Depuis 2017, SNCF Immobilier travaille avec les services de la Mairie de Chatelaillon-Plage et ceux de l'Agglomération de La Rochelle pour la valorisation des terrains appartenant à SNCF RESEAU au nord-est des voies ferrées, situées rue Paul Doumer, parcelle AB 862. Le projet vise à développer une opération immobilière 100% logements sociaux conformément aux dispositions du PLUI actuel et à l'emplacement réservé dédié. Les discussions au cours des années 2023 et 2024 réunissant élus, techniciens de la ville de Châtelaillon-Plage et de la Métropole ont permis d'arrêter une esquisse de projet du site avec un projet de 50 à 53 logements environs. Ce projet nécessite une réduction de l'emplacement réservé pour du parking visé dans le Règlement et indiqué CT_ER_10. Cette réduction viendrait au profit de l'emplacement réservé pour du logement social CT_ERMS_05. Cette demande vise à permettre la concrétisation d'un projet 100% social tout en préservant le nombre de place de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la collectivité et l'Agglomération.	emplacement réservé	Ces demandes ont été partagées avec la commune qui ne souhaite pas leur donner une suite favorable tant qu'aucun projet n'a été partagé et validé par l'ensemble des acteurs concernés.	
RD N°181	04/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les réalisations et projets sur le boulevard Sautel ne tiennent pas compte des demandes et remarques formulées par les riverains, risquant de détériorer leurs conditions de vie. Je confirme les demandes déjà formulées afin de permettre d'assurer pour l'avenir une cohabitation apaisée entre les habitants actuels et les futurs résidents des nouveaux logements : • Limiter la hauteur des nouveaux immeubles à construire le long du boulevard Sautel à R+3 côté boulevard et R+1 sur l'arrière, afin de préserver la qualité de vie dans les maisons individuelles. Une hauteur trop importante génère de nombreuses nuisances : ombre portée, notamment en hiver, perte d'intimité, bruit… • Prendre en compte une nécessaire adaptation quand il s'agit de modifier les politiques publiques, moins de « lotissements » et de zones pavillonnaires, plus d'immeubles collectifs et densification. Comme le précise la « Notice explicative », « … les conditions d'intégration des futurs programmes en limite du tissu pavillonnaire voisin sont une des orientations majeures du projet… », je souhaite que cet engagement se concrétise. • Limiter les risques futurs, notamment pour tenir compte du réchauffement climatique, en évitant d'entasser les logements. Comme le précise le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), la combinaison de la hauteur des immeubles et de la densité reste le facteur déterminant de la présence d'îlots de chaleur, dégradant la qualité de vie et menaçant la santé. Il est donc nécessaire de limiter le béton et de développer la végétalisation. • Veiller à la qualité architecturale sur l'ensemble du boulevard Sautel et éviter à tout prix de construire « les murs de Sautel » pour cacher les zones pavillonnaires. J'espère que cette contribution sera entendue et que la consultation sur la mise à jour du PLUI ne restera pas qu'une formalité nécessaire mais sans résultat réel.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36	
RD N°182	04/07/2025	Registre dématérialisé	Sainte-Soulle	Monsieur le Président de la Commission d'enquête, À la suite de notre consultation à Clavette du dossier soumis à enquête publique, et après vérification du dossier disponible en ligne, voici les observations que l'association UPAEL sur le projet de modification n°2 du PLUi : Dans le dossier soumis à enquête publique, le plan de zonage maintient les parcelles ZT n° 149 en zone A et At et ZT n° 152 en zone A et At et 153 en zone At, tel qu'existant aujourd'hui. Néanmoins nous prenons connaissance à la lecture du dossier d'un avis de la commune de Sainte-Soulle demandant la modification de zonage de ces 3 parcelles appartenant à l'association UPAEL en zone As, sans l'accord de l'association UPAEL ! Les seules modifications qui avaient été envisagées par la commune de Sainte-Soulle et portées à connaissance de l'UPAEL portait sur la parcelle ZT 152 : Monsieur le Maire nous avait soumis l'hypothèse de, *tout en conservant le zonage en secteur At stecal déjà existant sur la parcelle*, passer le reste de la parcelle, jusqu'ici classé en zone A en secteur At et As. Concernant les autres parcelles appartenant à l'association, aucun projet de modification de zonage ne lui a jamais été soumis. Ainsi, la parcelle ZT 149 doit être maintenue en zonage A / At tel qu'existant, et la parcelle ZT 153 en zone At. Les élus de l'association s'opposent fermement aux modifications de zonage demandées par la mairie de Sainte-Soulle, lesquelles n'ont aucune justification, portent atteinte à son droit de propriété et constituent un détournement de pouvoir par la mairie de Sainte-Soulle, laquelle projette de réaliser un projet de parc de loisirs sur ce terrain, sans l'accord de son propriétaire. Elle souhaite ainsi passer en force, en détournant la procédure de droit de préemption qu'elle ne pourrait utiliser puisque son projet n'a aucun caractère d'utilité publique ! En tout état de cause, cette modification modifiant la constructibilité de plus de 2 hectares de territoire n'est pas soumise à enquête publique, puisque les plans de zonage soumis à l'enquête ne mentionnent pas cette modification de zonage ; le public ne peut pas être informé de cette intention et l'adoption de cette modification serait illégale puisque procéduralement irrégulière. L'association UPAEL demande donc le maintien du plan de zonage tel qu'il est présenté à l'enquête publique.	changement de zonage	Il convient de se référer à l'avis de la CDPENAF et à la reponse faite à l'avis PPA de la commune de Sainte Soulle sur ce dossier. (voir supra) En effet, la demande d'évolution du zonage du site demanderait de mettre en œuvre une autre procédure d'évolution du PLUi. Celle-ci ne pourra être mise en œuvre que lorsque le projet sera suffisamment mûr et porté par toutes les parties prenantes.	
RD N°183	05/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	J'habite dans le quartier depuis bientôt 3 ans dans une petite résidence. Je constate que de nouvelles et grandes résidences poussent comme des champignons autour de nous. Lorsque je regarde par la fenêtre j'ai 3 grues devant mes yeux. Il faut arrêter de construire des résidences de 14 mètres qui bouchent le soleil et font du vis-à-vis aux petits pavillons du quartier. Aussi je pense que le PLUi devrait être revu pour des réidences entre 6 et 8 mètres pas plus. Merci pour votre compréhension.	règle de hauteur La Rochelle	L'auteur ne précise pas de quel quartier il s'agit. Pas de réponse précise possible	
RD N°184	05/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, je propose de limiter la hauteur des immeubles bld Sautel a R+2 et R+1 a l'arrière donnant sur les maisons . je remarques aussi qu'il est impossible d'emprunter le bld Sautel en vélo et qu'il serait bien de faire une piste cyclable . cordialement	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36. Pour ce qui concerne le sujet de la piste cyclable, le projet géométrique du futur profil du boulevard Sautel n'est pas encore finalisé, mais le projet de requalification du boulevard intégrera des pistes cyclables soit en pistes unidirectionnelles en site propre, soit en voies partagées avec les voies bus.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°185	05/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Propriétaires d'une résidence secondaire rue Basse de Saint Eloi, nous sommes préoccupés par le risque de densification excessive du quartier Saint-Eloi, déjà marqué ces dernières années par la construction de nombreux immeubles, notamment sur le bd Sautel et le bd Robinet. Plusieurs maisons proches de la nôtre souffrent déjà de la vue plongeante depuis les nouveaux immeubles. Nous souhaitons un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 8-10 mètres. Nous souhaitons que les constructions qui pourraient survenir sur le bas de la rue Basse de Saint-Eloi (vers la rue d'Amboise - zone UU1 ?) respectent le caractère pavillonnaire de notre quartier. Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre observation. Cordialement.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12. De façon plus précise, les hauteurs admissibles en front de la rue Basse Saint Eloi, à hauteur de la rue d'Amboise, seront limitées suivant les évolutions reglementaires proposées dans cette modification: (zonage UU1 et hauteur relative reduite à 1,2 fois la largeur de la rue).	Non
RD N°186	05/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Observations relative au projet de création de l'emplacement réservé référencé pg_er_17 La présente notice d'observations est relative à la création d'un emplacement réservé (d'environ 65 m2) référencé pg_er_17 ou PG-ER-17 sur la parcelle AK 184 à Périgny dont nous sommes propriétaires (mentionnée page 51 du document Projet de Modification n°2 – Notice explicative et pages 99, 135 et 191 du document Rapport de Présentation 1.5 Rapport environnemental - Modification n° 2) sous le motif « Réaménagement du carrefour » (Route d'Aytré – Rue de la Vallée). Nous contestons la création pour ce motif d'un emplacement réservé sur cette parcelle qui est extensivement et anciennement arborée, et nous demandons que, s'il doit absolument y avoir au PLUi un emplacement réservé sur notre terrain, ceci le soit, uniquement et exclusivement, au titre du l'item n°3 de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ». Nos observations sont les suivantes : 1) Il est regrettable et complètement contradictoire d'artificialiser une zone densément arborée à des fins de circulation dans le cadre d'un projet Fief de Beauvais, qui se prétend exemplaire en matière d'écologie et de développement durable. 2) Il est regrettable que des voies d'accès suffisantes ne soient pas prévues dans l'emprise du projet d'aménagement du Fief de Beauvais sans impacter lourdement de cette manière sur les voies existantes. 3) Il existe d'autre solutions, à commencer par une signalisation adéquate qui a fait défaut jusqu'à ces dernières semaines, pour sécuriser le carrefour concerné en restant dans le cadre de la voirie existante dont la surface n'est nullement négligeable. 4) La présentation détaillée de l'espace réservé page 191 du Rapport environnemental - Modification n° 2 comporte des allégations dont le caractère fallacieux ne fait pas honneur à la probité intellectuelle de ses auteurs. En effet, des mentions tout à fait inexactes (« quelques arbustes sont présents ») sont jointes à une photographie trompeuse, prise en hiver et qui ne montre que la pointe des 65 m² de la zone concernée. Or, ce qui se trouve effectivement dans l'espace concerné s'appelle en français un bosquet, ou un bouquet d'arbres, dominé par un grand frêne ancien de 15 mètres de hauteur situé à moins de 6 mètres du carrefour. Les documents joints détaillent donc la situation réelle de l'emplacement concerné. Il est excessivement facile d'en vérifier l'exactitude en se rendant sur place et nous restons à disposition pour toute vérification et information complémentaire. • Inventaire de la végétation arborée située à l'intérieur ou en bordure de la zone concernée par l'emplacement réservé (environ 11,6 mètres depuis la limite côté carrefour) : fichier Inventaire végétation.pdf Pour éviter tout ergotage sémantique sur la distinction entre arbre et arbuste, sont précisées à chaque fois la hauteur du végétal et la circonférence de son tronc (prise généralement à 1 mètre du sol), ainsi que sa distance depuis la limite de propriété côté carrefour. (Il est rappelé que le rapport entre circonférence et diamètre d'un cercle est égal à π, c'est à dire que le diamètre moyen d'un tronc est presque égal au tiers de sa circonférence). • Photographies de la zone : 1) Vue depuis le carrefour (photo prise le 20 mai 2025) 2) Vue de la route d'Aytré (photo prise le 20 mai 2025) 3) Vue de la rue de la Vallée (photo prise le 20 mai 2025) 4) Vue zone intérieure (photo prise le 4 juillet 2025) 5) Vue zone route d'Aytré ((photo prise le 4 juillet 2025) 6) Vue zone rue de la Vallée (photo prise le 4 juillet 2025) Sur ces trois dernières photos, la hauteur de l'échelle déployée est de 4,1 mètres. Sur les deux dernières l'échelle est placée au niveau de la limite spécifiée de la zone désignée par l'emplacement réservé. 5) L'argument d'une « incidence négative faible » sous prétexte que « le contexte général est très artificialisé » est d'abord inexacte, du fait de la présence non négligeable d'arbres sur les terrains alentour, ensuite et surtout inepte et irresponsable : autant dire qu'une oasis dans le désert n'a aucune valeur, et que les nombreuses réserves naturelles établies dans le monde entier sont inutiles. C'est tout le contraire : c'est la rareté relative du lieu qui en fait le caractère précieux comme îlot de biodiversité et de fraîcheur estivale. L'argumentation présentée se ramène en somme à : « On est au bord de l'abîme climatique et on crève de chaud en ville, coupons les arbres qui restent et bétonnons donc encore plus ! ». Pour conclure, nous soulignons que la remise en cause notre droit constitutionnel de propriété, pour une partie nullement négligeable de sa surface, sur des fondements aussi mal établis ne nous paraît pas relever d'un fonctionnement démocratique conforme aux valeurs de la République. Malgré sa taille réduite, la parcelle AK 184, y compris la pointe concernée, est un havre de fraîcheur, un emplacement visité par la petite faune et le lieu de multiples nichées, et qui est logiquement inscrit comme refuge LPO. La forte densité de la végétation arborée qui s'y trouve, entretenue par nos soins depuis vingt ans, profite à tous et devrait être prise comme un exemple à suivre, dans le contexte des journées caniculaires dont l'on souffre plus en plus actuellement, et dans l'objectif du développement durable et du bien public bien compris. Élisabeth Lavielle & Bertrand Goujard Le fichier Observations.pdf consigne sous format PDF les présente observations. Pièces jointes : RD186 pièces jointe 1 à 8.	emplacement réservé	La configuration de l'intersection entre la route d'Aytré et la rue de la Vallée est déjà insatisfaisante dans son état actuel. Le projet du Fief de Beauvais, qui a fait l'objet d'une étude circulatoire concluant que les impacts seront limités sur les flux des axes existants alentours au projet, nécessite toutefois de réfléchir à l'évolution du plan de circulation autour du quartier. Dans cette optique, il a été identifié un manque de visibilité du croisement entre la route d'Aytré et la rue de la Vallée ne permettant pas de satisfaire des conditions de circulation et de sécurité suffisante avec les nouveaux flux du quartier. La création de cet emplacement réservé se justifie par la nécessité de réaménager le carrefour, afin de le redimensionner pour permettre la réalisation d'un éventuel tourne à droite depuis la route d'Aytré tout en limitant son emprise sur la parcelle AK 184. Dans le cas où la réalisation de cet aménagement nécessiterait la coupe de l'arbre cité (grand frêne), celle-ci serait compensée par la plantation d'arbres sur le projet du Fief de Beauvais dont le but est également de compléter et renforcer les trames arborées existantes. Aussi, le PLUi, a également pour objectif de préserver la végétation et les îlots de fraîcheur, cela est traduit par différents dispositifs tels que les espaces boisés classés, les protections environnementales (article L151-23), le coefficient de biotope, l'OAP Paysage et trame verte et bleue, etc.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°187	05/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Observations relative au projet de création de l'emplacement réservé référencé pg_er_17 Complément de l'observation 186 : pièces jointes qui n'avaient pas été prises en compte (pièces jointes ajoutées à l'observation RD N°186)	Hors objet de la modification	Cf. réponse observation RD N°186.	
RD N°188	05/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Compte tenu de la profonde modification de l'urbanisme de notre quartier et aussi des réalisations déjà terminé,il me parait fondamentale ,si nous voulons conserver l'apparence pavillonnaire et aéré de ne pas construire au dessus des 10 mètres au risque de créer de forts désagréments tant au niveau du vis a vis, de l'ensoleillement ainsi que le stationnement déjà bien compliqué.	règle de hauteur La Rochelle	L'auteur ne précise pas le quartier dont il s'agit. Dans le cas probable du quartier de Saint Eloi se reporter à la reponse à l'observation RD 12.	Oui
RD N°189	05/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Monsieur le Commissaire enquêteur, Vous trouverez en pièce jointe une fiche détaillant l'ensemble des réserves que soulève la modification n° 2 du PLUi, portant sur le reclassement du secteur Baillac–Beausséjour de la zone UV2 à la zone UV4. Cette modification suscite d'importantes préoccupations quant à ses impacts urbains, environnementaux et juridiques. En effet, le projet envisagé induirait une densification excessive (77 logements par hectare), une rupture significative avec l'échelle et l'esprit du quartier existant, ainsi que des nuisances importantes pour les riverains : vis-à-vis exacerbés, perte de luminosité, accroissement du trafic routier sur des voies déjà saturées, et abattage injustifié de nombreux arbres anciens. Par ailleurs, l'analyse environnementale présentée est fondée sur des erreurs factuelles majeures concernant l'artificialisation supposée du secteur. De plus, des éléments essentiels, tels qu'un projet de centre de bien-être et la superficie exacte du secteur concerné, ont été omis ou imprécisément traités dans les documents soumis à enquête. Sur le plan juridique, la procédure choisie (modification de droit commun) ne semble pas adaptée à l'ampleur du projet proposé, qui excède manifestement les limites fixées par le Code de l'urbanisme. Au regard de ces éléments, nous vous demandons d'examiner attentivement les réserves formulées et sollicitons l'annulation ou, à défaut, le report du reclassement envisagé afin d'engager une procédure de révision garantissant une meilleure concertation et une évaluation rigoureuse des impacts réels de cette modification. Nous vous remercions par avance pour votre vigilance et votre écoute attentive. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.	Projet Baillac Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD 5.	
RD N°190	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier a déjà beaucoup évolué. Cette évolution est rapide et entraîne des problèmes (circulation, stationnement, bruit, tensions entre voisins,...) . Il est souhaitable que l'augmentation de la population soit bien plus faible et que les constructions soient cohérentes avec le reste du quartier. Il faudrait limiter la hauteur des immeubles à 9m.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°191	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Le quartier de St Eloi subit de profonds changements depuis 10 ans, avec de nombreux programmes immobiliers sur le boulevard Sautel et le long du canal de Rompsay jusqu'à 14 m de haut, alors qu'il s'agit d'un quartier historiquement populaire et pavillonnaire. Cette forte augmentation de la population, sans aucun accompagnement (ni services ni commerces de proximité) conduit à une dégradation de la qualité de vie dans le quartier, problèmes de circulation, de stationnement, tensions de voisinage suite à des nuisances sonores .... Il est important de ne plus permettre de tels programmes immobiliers et préservant les zones pavillonnaires (75% de la population du quartier) en limitant les hauteurs constructibles à R+1, 8 mètres de haut.	quartier St-Eloi	Pour compléter la réponse sur le sujet de la présence de commerces de proximité, il est rappelé que de nouveaux secteurs mixité fonctionnelle introduits dans le cadre de la modif 01 permettront l'accueil de nouveaux commerces sur le secteur de l'îlot Joffre et sur celui du coeur de quartier de Rompsay. L'ensemble de ces dispositions viennent compléter de façon cohérente la polarité majeure du Leclerc de Sautel.	
RD N°192	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Pour L'Amenagemement du Boulevard SAUTEL Limitation de Construction Des Immeubles R+4 MAXIMUM Densite de Construction Limitee (PAS de Barre d'immeuble !!) Obligation de conserver des ilots de VERDURE partout !! MERCI	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36.	Non
RD N°193	06/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite demander le reclassement de ma parcelle en UV1 au lieu de UU1 actuellement. En effet, bien qu'elle soit située en début d'avenue Paul Doumer, elle est classée à part de toutes les autres habitations de cette même rue (UV1), malgré son alignement avec ces autres habitations. Elle n'est située ni sur le boulevard Sautel (UU1), ni sur le boulevard Cognehors (UU1), mais est donc englobée dans le plan de classement des habitations longeant ces boulevards. Est-ce une erreur ? ou un projet et lequel ? Je m'interroge aussi sur le respect des vis à vis et de la préservation de l'ensoleillement pour toutes les parcelles de l'avenue Paul DOUMER (côté N° pairs) dés lors que des immeubles (> R+1) seraient construits du côté "mitoyen" du bvd Sautel alors que l'ensemble de ces parcelles s'allonge sur un triangle jusqu'à la rue Baudelaire, limitant ainsi les possibilités des promoteurs respectueux de l'habitat existant.	Sautel-Beauregard	De façon générale, voir la réponse à l'observation RD 8, ligne 9. Le classement de cette parcelle est maintenu en UU1 pour permettre une possible mutation qui viendrait autoriser la constitution d'un nouveau front urbain en lien avec l'ambition affichée de requalification de l'espace public de cette entrée du boulevard Sautel, à hauteur du carrefour de la patte d'oie, en vue de constituer une place. Ce classement n'oblige en rien et n'entraine aucune obligation de vente ou mutation sur la parcelle concernée.	
RD N°194	06/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau ?	Je m'oppose à la modification du PLU qui prévoit le reclassement en zone UV4. Cette densification nuirait à la tranquillité du quartier, dégraderait le paysage urbain (immeubles de deux étages, perte de jardins), aggraverait les problèmes de circulation et de stationnement, et mettrait en danger le patrimoine architectural et environnemental. Ce projet est inadapté à notre cadre de vie.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : voir réponse à l'observation RD 5.	
RD N°195	06/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau ?	Je m'oppose à la modification du PLU qui passe en UV4. Cela dégraderait notre quartier visuellement et accroîtrait la densité de manière significative. La carrefour est très passager, beaucoup d'incivilités liés au trafic déjà dense. Beaucoup de passage dans notre rue qui se situe en parallèle, qui augmentera inexorablement. Le bruit sera démultiplié, la pollution également. Nous avons peur pour l'avenir de notre quartier et pour notre tranquillité.	changement de zonage	A quelle commune s'applique cette observation ? Si cela concerne Puilboreau : voir réponse à l'observation RD 5.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°196	06/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Des milliers de pages à compulser et des plans difficiles à interpréter... Pour le grand public tout est fait afin de complexifier la compréhension de l'objectif à atteindre et rendre incohérent les multiples projets d'urbanisation ! On parle simplification à l'échelon national mais localement, en l'occurrence, on donne un très mauvais exemple de ce que la technostructure est capable de produire comme document imbitable : un empilement de règles contradictoires que même les architectes auront du mal à respecter avec le risque de contestation des permis de construire et des recours judiciaires annulant les projets mal ficelés. Et aucune réunion préalable dans les communes pour donner les explications nécessaires. M. le Commissaire enquêteur, il vous revient de dénoncer cette absence de concertation véritable et de donner un avis TRÈS DÉFAVORABLE à ce dossier indigeste où même les élus qui devront le voter ne seront capables d'en estimer la portée réelle ! Reprendre tout à zéro et présenter uns nouvelle modification du PLUI tenant compte des multiples observations qui ont été déposées sur le registre semble inéluctable pour obtenir le consentement de la population.	divers	La commission d'enquête a estimé dans son avis que la concertation a été suffisante et a expliqué qu'il est nécessaire de modifier regulièrement le document d'urbanisme pour l'adapter à l'évolution rapide de la ville et des projets. Elle convient que le document est complexe et donne des pistes pour une amélioration, notamment de navigation dans le document lui- même et de lecture des plans.	
RD N°197	07/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Nous constatons tous les jours que la densification nuit à la tranquillité du quartier, dégrade le paysage urbain (vis à vis, disparition des jardins des particuliers, de certains espaces verts et perte d'ensoleillement) Une forte augmentation de la population du quartier génère des problèmes de bruits de circulation et de stationnement. Nous souhaitons un abaissement des nouvelles constructions dans la zone UM1 du quartier Saint Éloi à 8 mètres maximum.	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD 12	Oui
RD N°198	07/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord et Puilboreau	Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'évolution du PLUi, notre société, VI-MO acteur local de la promotion immobilière (CDA de La Rochelle) travaille sur 2 sujets et représente en tant que porteur de projet ce jour les propriétaires de bien situées dans 2 OAP. OAP Fief rose à Lagord (LG-05) : À ce jour le différents propriétaires ne sont pas vendeurs. En effet l'OAP se compose de 7 propriétaires pour pas moins de 13 parcelles cadastrales. Obtenir un accord des 7 propriétaires dans un délai similaire et avec des valorisation relève de l'impossible. Néanmoins, le propriétaire de la parcelle AO n°267 (terrain non bâti et dent creuse à l'est de l'OAP) est prêt aujourd'hui à céder son terrain dans le cadre d'un projet qui je le rappel est à forte vocation sociale (40% logements locatifs sociaux et 20% de BRS). Unique propriétaire vendeur de l'OAP. L'OAP précise aujourd'hui : « Pour garantir la qualité attendue, l'aménagement de ce secteur se fait d'un seul tenant, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le phasage de réalisation de l'opération se fera de l'Est vers l'Ouest (pour que le raccordement soit possible). » Un phasage d'Est en Ouest, correspond aujourd'hui totalement à notre volonté de créer un projet sur la parcelle AO n°267 dans un premier temps. Et le tout en réalisant une route d'accès pour le reste des parcelles sur la parcelle du projet Le fait d'inscrire « un seul tenant » puis ensuite « phasage », révèle une incohérence. L'argument éventuel d'un phasage de chantier ne tenant pas car ce n'est pas le rôle d'une OAP. Serait-il possible de retirer la notion « d'un seul tenant » afin de permettre la réalisation d'une opération sur l'OAP et de ne plus la bloquer totalement. La parcelle AO n°267 étant aujourd'hui une dent creuse dans la ville. L'autre option étant également de faire tomber l'OAP, dû à l'impossibilité de la réaliser. Enfin, l'OAP indique 110 logements, le foncier qui nous concerne ne permet pas une forte densification, nous y prévoyons environ 15 logements dont la plupart sont des maisons en rdc, conformément à au PLUi. En aucun cas notre projet ne déséquilibrera l'opération future sur le reste des parcelles de l'OAP puisque la majorité des logements se feront sur les 12 autres parcelles. Pour rappel, bon nombres d'OAP de la CDA ont été réalisé en phase, ne compromettant jamais la suite / continuité de celles-ci. Pour finir, ce positionnement rend la parcelle AO n°267 en théorie inconstructible jusqu'à nouvel ordre, voir pour toujours. Le maintien de cette Oap en l'état, avec ces termes, doit vous poser question. Il est donc nécessaire de reconsidérer l'approche globale de la zone avec pragmatisme. OAP rue de la Belle Étoile à Puilboreau (PB-06) Pour faire suite à de multiples échanges avec la ville de Puilboreau ainsi que l'agglomération, il est demandé le maintient de cette OAP. La plupart des propriétaires étant vendeurs et engagés dans le cadre d'un projet de 26 logements établi sur les parcelles AC n°250 et 251, un permis de construire sera déposé fin juillet 2025. Celui-ci laissera la possibilité de réaliser la phase 2 de l'opération dans un second temps pour clôturer l'OAP. Le projet est en tout point conforme, validé par la ville ainsi que les services de la CDA. Il répond aux enjeux de la commune tel que la réalisation de logements sociaux. Le cadre de ce projet est exceptionnel au regard de la faible densité, du maintient de nombreux arbres et de la surface réellement imperméabilisée. Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques. Je me tiens à votre entière disposition. Excellente journée,	OAP	Cf. réponse observation RD N°150	
RD N°199	07/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Il serait bon qu'il ne soit pas possible d'augmenter la hauteur de construction des nouveaux bâtiments du quartier de St Eloi à plus de 8 m de haut grand maximum (6 à 7 m de haut seraient déjà largement suffisants). Cette hauteur maximum permettrait de respecter le quartier résidentiel que ses différents habitants ont choisi pour la quiétude et les rapports sociaux de celui-ci. Cette vie sociale est grandement menacée par les constructions actuelles relevant plus de l'anonymisation et l'hausmannisation à marche forcée qu'au respect des quartiers et de leurs habitants actuels. Cette hauteur de 8m permettrait d'éviter les vues plongeantes chez les voisins, ainsi que d'éviter la perte d'ensoleillement de nombreuses maisons comme au 3 rue de la porte royale, ou 60 et 62 Avenue de Rompsay, entre autres ! Par ailleurs, il serait bon d'éviter que les bâtiments nouvellement construits cassent les veines des nappes phréatiques et n'aient besoin de pompes de prélèvement dans celles ci pour empêcher les inondations dans les parties souterraines des immeubles. Ahurissant de constater que des pompes sont toujours en activité après la mise en service des bâtiments (60 et 62 avenue de Rompsay; 29 Avenue de Rompsay). Toutes les adresses indiquées sont à La Rochelle, et dans le quartier St Eloi - Porte Royale	quartier St-Eloi	Voir reponse à l'observation RD 12. Pour la question de l'impact des projets sur la nappe phréatique, on rappelle que la création de parking souterrain n'est plus possible sur l'ensemble du quartier majoritairement au sud de la rue du cimetière.	-
RD N°200	07/07/2025	Registre dématérialisé	Esnandes	accord pour les aménagements proposés dans le cadre de rOAP-ES-02 ,LA FALAISE à ESNANDES.	OAP	pas de remarque	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°201	07/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Lors de la consultation qui était organisée par la CDA de La Rochelle fin 2024, aucun document explicatif n'était consultable au moment de notre visite en mairie de Dompierre sur Mer le 11/12. Nous avons donc consigné sur le registre « l'indigence des documents présentés à la consultation ». Un courrier a été adressé à M. Guillaume KRABAL, maire de Dompierre sur Mer pour lui faire part de la situation. Nous avons déposé nos observations le 22 décembre. Aucune réponse ne nous a été apportée à ces demandes. Accompagnés par un membre du Conseil des Sages de Dompierre sur Mer, d'un membre de Conseil de quartier et d'un représentant de NE17, nous nous sommes rendus en mairie ce 16 juin pour consulter les documents mis à disposition et rencontrer le commissaire enquêteur. Zones agricoles À la question posée : « comment sont justifiés les 20 ha ouverts à l'urbanisation et les 20 ha reclassifiés en zone agricole » (Cf. site de la ville de Dompierre sur Mer), le commissaire nous a indiqué qu'il n'était pas en mesure de répondre précisément car toutes ces surfaces sont dispersées dans différents chapitres du dossier. Remarque de la MRAe « Le calcul de consommation d'espace présenté dans le dossier devrait cependant être complété en intégrant les incidences des STECAL et des emplacements réservés » Par la suite, nous avons pu constater que cette recherche avait été menée par la Chambre d'agriculture qui conteste les données et conclue par un avis défavorable. Une analyse plus fine et incontestable devrait faire l'objet d'un récapitulatif sans que soient pris en compte, dans les espaces « dits agricoles » des parcelles qui n'ont aucune vocation à être cultivées : voies d'accès ou cheminements artificialisés, résidences privées clôturées, etc. ou que soient considérées comme « rendus à l'agriculture » (!) des espaces qui n'ont jamais été urbanisés et ont toujours été exploités pour les cultures ou le maraichage.« Cela permettrait de mesurer réellement les effets sur les espaces agricoles » comme l'indique fort justement la Chambre d'Agriculture. Avis de la MRAe « La MRAe relève avec intérêt cette démarche de limitation de la consommation foncière. Le dossier est par contre imprécis quant aux incidences des STECAL et des emplacements réservés sur la consommation d'espace. Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de présenter un tableau exhaustif des consommations d'espaces NAF depuis 2021, des évolutions de la modification n°2 générant de la consommation d'espace et de celles qui les réduisent, par communes, en tenant compte des évolutions des zones 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL. » Relevé dans une observation déposée sur le registre numérique (cf. GFA LAPINS) « L'article R. 151-22 Code de l'urbanisme précise que les zones agricoles, désignées sous le terme « zones A », incluent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ainsi, il ressort de ces dispositions qu'une zone agricole ne peut être légalement retenue que pour des terrains présentant un potentiel avéré sur le plan agronomique, biologique ou économique, en cohérence avec les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A cet égard, le Conseil d'État retient, de manière constante, que : « Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. » (Conseil d'État, 10ème - 9ème chambres réunies, 27/01/2025, n°490508). Accès aux informations Une nouvelle fois, nous déplorons l'énormité et la complexité des pièces mises à disposition et la difficulté de les interpréter : à titre d'exemple, les plans de zonage seulement numérotés sont difficiles à identifier malgré l'outil de repérage et aucune voie ou bâtiment public ne sont indiqués pour en faciliter la lecture. Le numérique est encore et toujours privilégié ce qui n'est guère équitable pour les personnes qui n'en maitrisent pas l'usage. À croire que seuls les professionnels sont en droit de comprendre les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir, d'autant qu'aucune réunion publique n'a précédé cette enquête publique pour donner localement toutes les explications utiles ! Au cours d'une seconde visite pour étudier plus précisément le dossier, nous ne disposions que d'une petite table dans le hall d'accueil ce qui doit être le cas dans d'autres mairies et se révèle très inconfortable pour compulser les classeurs et les plans. Difficile également de détecter dans les nombreux classeurs ce qui relève des nouvelles modifications par rapport au PLUi en vigueur. Avis de la MRAe : « Compte-tenu de la multiplicité et de la disparité des objets de cette procédure, une présentation mettant mieux en évidence la hiérarchie de leurs enjeux semble indispensable pour permettre l'appropriation du dossier par le public. » Captages eau potable Nous approuvons l'avis de l'ARS et l'observation de NE17 sur l'extension du périmètre de captage Les Mortiers » à CLAVETTE (17220) pour préserver la qualité de l'eau prélevée. Cette excellente mesure devrait d'ailleurs être généralisée à l'ensemble des captages situés sur le territoire de la CDA. Grands projets Nous n'avons trouvé aucune indication sur de grands projets d'aménagement et d'équipement du territoire comme celui de la ZAC des Salines, du futur hôpital, du contournement ferroviaire pour raccorder le port de La Pallice, etc. De telles omissions nuisent à la cohérence d'ensemble des opérations qui sont envisagées à court, moyen ou long terme alors qu'elles sont déjà à stade d'étude très avancé voire en phase de réalisation très prochaine. OAP-DP-04 - Galland-Hirondelles À Dompierre sur Mer, l'OAP Galland-Hirondelles a pour objet principal « d'assurer la mutation du supermarché en quartier à dominante d'habitat incluant quelques commerces et services de proximité. » Nous avons déjà maintes fois contesté le déplacement du magasin U en lisière de la ville pour des raisons objectives : consommation de terres agricoles, non-conformité avec les prescriptions du PADD, du Scot du PLUi qui prévoient de privilégier les centralités ce qui est également l'avis de la Chambre de Commerce qui soulignait « un vrai risque de déstructuration par la création d'une polarité ». Or, le projet prévoit une dominante habitat alors que c'est le maintien d'un magasin alimentaire et généraliste dynamique qui permettrait de répondre à l'attractivité et à la vitalité du centre-bourg, en liaison directe avec les autres commerces existants, le marché, les services publics, etc. Ce déplacement a d'ailleurs fait l'objet d'un avis défavorable de la CNAC (Commission nationale d'aménagement commerciale) le 12/09/2024 dont une motivation est parfaitement claire sur ce point : « la création d'un supermarché en entrée de ville risque de favoriser l'attractivité de celle-ci au détriment du centre-ville ». Avis défavorable donc de notre association sur cette OAP Politique habitat Objectif : « Satisfaire les demandes de logements à des prix accessibles au profit des habitants du territoire dans leur diversité… » (Cf. JM SOUBESTE, Conseiller communautaire – 3/07/2025) En ce qui concerne l'habitat d'une manière générale, plusieurs adhérents et sympathisants nous ont signalé la contradiction entre, d'une part, la volonté affichée dans la communication et les documents d'urbanisme de développer du logement et, d'autre part, les contraintes de certains zonages. Exemple avec l'UD2 trop restrictif qui pourrait évoluer vers une densification raisonnable, sans nuire à l'environnement et au coefficient de biotope. Ces zonages devraient être revus dans le détail avec une grande précision, commune par commune, quartier par quartier, parcelle par parcelle, en concertation avec les habitants pour éviter les anomalies constatées où, dans un même secteur, des affectations différentes sont définies sans justification réelle. Les propriétaires de biens découvrent les modifications du PLUi longtemps après son approbation, parfois au cours d'une vente, d'une succession ou d'un besoin d'agrandissement de leur maison, sans comprendre	divers	**2/ Accès aux informations** Nous prenons bonne note de la difficulté à se repérer sur les plans papier. Malheureusement, il nous est impossible techniquement de rajouter le nom de toutes les rues de la CDA. Nous étudierons comment améliorer l'accessibilité aux modifications des plans de zonage pour une prochaine évolution du PLUi. Concernant les nouvelles modifications, tout est expliqué clairement dans la notice explicative et organisé par partie pour mieux se repérer : règlement écrit, OAP thématiques et spatialisées, emplacement réservé,… **3/ Grands projets** Ils ne concernent pas cette modification n° 2 du PLUi.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
				d'agrandissement de leur maison, sans comprendre pourquoi ils avaient été soudainement privés d'un droit à construire dont ils bénéficiaient de tous temps. Et se sentent à juste titre injustement spoliés ! Comme il a été indiqué lors du débat sur le PLH (Programme Local pour l'Habitat) lors du Conseil communautaire du 3/07/2025, l'augmentation du nombre de logements ne doit pas se faire au détriment de l'habitat permanent. C'est pourtant ce qui s'est produit au cours de ces dernières années avec des effets pervers pour les personnes qui travaillent ou étudient localement et ne trouvent aucune location ou vente accessible et doivent donc se loger à longue distance. La raison principale, c'est l'attractivité indéniable de La Rochelle qui attire de très nombreux visiteurs en toute saison. Cet afflux a provoqué une demande importante en meublés touristiques. Les investisseurs en ont profité abusivement : c'est donc un secteur qui demande rapidement une régulation pour éviter les excès. Par ailleurs, il serait souhaitable de mobiliser les logements vacants très nombreux aussi bien en centre-ville de La Rochelle que dans les communes de la CDA. C'est un gisement disponible à exploiter... Les recommandations établies par le CODEV (Conseil de Développement) et présentées au Conseil communautaire du 3/07/2025 sont une piste intéressante pour améliorer la politique de l'offre, actuellement insuffisante et inadaptée. Il serait dommage de ne pas tenir compte de ces préconisations dont certaine doivent pourvoir s'intégrer dès maintenant dans cette modification du PLUI Il est impératif que de nouveaux secteurs soient ouverts à l'urbanisation pour répondre aux exigences du Scot et du PADD et combler le retard. La densification connaissant des limites, il convient d'étudier cette extension sur les communes périurbaines qui disposent de foncier « administrativement urbanisable »(Zones 1AU et 2AU) et intégrer ces espaces destinés à la construction de logements dans une version augmentée de cette modification du PLUI. Équilibre Un juste équilibre doit être impérativement trouvé entre une urbanisation outrancière dénoncée par la majorité des nombreux contributeurs à cette enquête publique, notamment des quartiers de St Éloi et Bd Sautel, Gare/Bd Joffre, Puilboreau, Lagord, etc. (densification, hauteur des constructions, bétonnisation, etc.) et une augmentation maitrisée du nombre de logements laquelle doit être harmonieusement répartiesur l'ensemble du territoire de la CDA de La Rochelle. Conclusion Notre association CAPRES-AUNIS émet un avis défavorable à cette modification de droit commun #2 du PLUI De notre point de vue, les conséquences de cette modification du PLUI ainsi présentée sont trop importantes pour que cette modification soit approuvée en l'état. Elle doit donc faire l'objet d'une réétude complète et être à nouveau soumise à enquête publique dans une version corrigée et améliorée, tenant compte de la multitude des remarques légitimes communiquées à M. le Commissaire Enquêteur. Cette nouvelle version devra être précédée de réunions publiques pour informer loyalement l'ensemble des populations concernées et inclure d'éventuelles nouvelles observations qui surviendraient dans le débat public. Une véritable concertation en amont est indispensable pour recueillir l'adhésion des citoyens à cette modification du PLUi afin d'éviter les contestations et les recours.			
RD N°202	07/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Nous possédons un bien depuis 4ans au 12 rue Rameau. Dans ce quartier, beaucoup de nouveaux immeubles se construisent et toujours de plus en plus haut. Ce qui créer une gêne pour le stationnement et la circulation. De plus cela nous impose du vis à vis et de l'ombre sur nos espaces privés. Pour le futur PLUI il serait souhaitable que les nouvelles constructions ne dépassent pas 6 à 7 mètres et ainsi éviter l'augmentation de la population, vu que les voies de circulation restent les mêmes. Cordialement.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12. La parcelle en question, au 12 rue Rameau, sera incluse dans le nouveau secteur UM1a dont la hauteur sera limitée à 11m.	Oui
RD N°203	07/07/2025	Registre dématérialisé	Saint-Xandre	en tant qu'habitant de saint Xandre, je voudrais que le projet de la sauzaie soit un vrai projet Oeno-touristique et pas que de la production de cognac. On veut en profiter aussi, faut faire venir les gens par chez nous. accueil et tourisme, c'est ca nos forces.	Protection patrimoine	Suivant cette remarque, les attendus de l'OAP ont été modifiés pour recentrer ses orientations programmatiques sur une vocation oeno-touristique dominante tout en gardant la capacité de production de cognac comme fil conducteur du projet. L'expression de cette demande se justifie également au regard de la qualité du site du projet qui, par une vocation touristique plus affirmée, pourrait profiter au plus grand nombre et plus particulièrement aux habitants de Saint Xandre.	Oui
				En pièce jointe, les observations générales de l'association CAPRES-AUNIS à l'attention de M. le Commissaire-enquêteur Complément de notre envoi précédent, enregistré sous le N°201 La politique d'urbanisme qui découle de l'étude des documents d'urbanisme fait apparaître un point important source de déséquilibres et de contradictions. On doit revenir à un meilleur équilibre entre production de nouveaux logements et ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Déséquilibre entre densification et extension Quelle est cette constatation ? « L'agglomération de LR fait partie des collectivités françaises métropolitaines où l'efficacité de la densification est la plus performante ... » Page 10 - Notice Explicative du projet de modifications 2. Tous les chiffres démontrent qu'entre 2011 et 2021 l'agglomération de LR est un des territoires les plus performants du point de vue de la densification. Devons-nous en tirer gloire ? Notre Association ne le pense pas pour les motifs suivants : Tout d'abord parce que cette production supérieure en intensification ne comble pas le retard en extension ; ceci revient à dire que La Rochelle a clairement choisi d'intensifier le centre-ville de La Rochelle et les centre-bourgs des communes environnantes, à outrance, pour ne pas étendre l'urbanisation, ce qui apparaît critiquable à bien des égards pour assurer une saine politique d'urbanisme.			

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°204	07/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	La ville se justifie en se fondant sur un fort besoin de construction (le PLH de 2022 le fixe à 2103 logements par an) et sur son objectif de réduire l'étalement urbain s'appuyant sur le diktat de la loi ZAN (ou zéro artificialisation nette des sols) et du recentrage. Mais elle entre dangereusement en contradiction avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui répartit géographiquement cet objectif de production conformément aux critères du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de 2011, lequel prône l'équilibre entre intensification et extension sur la couronne périurbaine et la valorisation du végétal. À notre avis, des orientations d'équilibre s'imposent qui doivent harmoniser le plaisir de vivre dans un territoire maritime préservé et une certaine extension inévitable du fait de son attractivité naturelle. Mais c'est un déséquilibre qui s'installe et qui commence à inquiéter en raison du changement climatique. Voir Sud Ouest du 24/06/25 qui met l'accent sur cette distorsion en titrant « Alerte rouge dans le centre de La Rochelle… » Il apparaît évident qu'une excessive concentration urbaine surexpose aux risques de chaleur et augmente les dangers du réchauffement climatique. En effet les caractéristiques propres à la densification des constructions (béton et bitume) absorbent et retiennent la chaleur, créant des îlots de chaleur urbains avec des températures qui ne baissent plus vraiment la nuit. Notre territoire doit mettre en œuvre les conditions d'une production de logements répartie sur l'ensemble du territoire. Il ressort clairement que depuis 4 ans la densification est déjà trop forte dans les secteurs urbanisés pour tenir les objectifs de production du PLH (Plan Local Habitat) d'environ 2100 logements par an. Toute la production de logements ne doit pas - et ne peut pas ! - se réaliser trop densément dans les zones déjà urbanisées : D'abord on n'atteindra JAMAIS les objectifs visés par manque de « gisements ». Ensuite on n'obtiendra JAMAIS une mixité sociale inscrite dans nos politiques de territoires. Enfin on se retrouve en pleine contradiction par rapport à la vision future de nos territoires qui doivent lutter contre le réchauffement climatique. De plus, on détruit l'agrément et la beauté des quartiers et on La modification n°2 du PLUI paraît améliorer la situation car elle ouvre 4 secteurs à l'urbanisation soit environ 17 ha (3 ha à Clavette,8 ha à Puilboreau,3 ha à la Jarrie, et 3 ha à Saint Xandre). Est-ce réaliste ? Est-ce suffisant ? On reste bien en deçà du PADD qui prévoit une ouverture d'environ 20 ha chaque année ! Si on additionne les 28 ha ouverts par la précédente modification de 2023 on arrive à un total de 45 ha pour l'habitat sur 6 ans … Faisons les comptes : une moyenne de 7,5 ha par an soit moins de la moitié fixée par le PADD. Ouvrons clairement les yeux : la loi ZAN (zéro artificialisation des sols) est une utopie irréalisable sur un territoire maritime attractif et de même danstrop de petites communes bloquées dans leurs politiques de développement. Cette loi est largement piétinée quand il s'agit de couler des milliers et des milliers de m3 de béton dans les champs pour les socles des éoliennes. Alors, le béton des éoliennes serait-il supérieur au béton des maisons ? Pour ne pas répondre à ces interrogations fondamentales on joue de mensonges, d'hypocrisies, et de faux équilibres : la collectivité dit supprimer des espaces « potentiellement urbanisables » pour les « restituer à l'agriculture » en compensation ; on se félicite de rendre 19,4 ha à l'agriculture contre les 17 ha pris, mais - sauf démonstrations claires non présentes dans les documents soumis à l'enquête publique – ces territoires ne sont pas exploitables pour l'agriculture. Nous avons présenté des exemples dans nos précédentes observations. En conclusion les modifications actuelles et futures du PLUI doivent impérativement rétablir des équilibres nécessaires en s'affranchissant autant que possible des diktats des « ZÉROS » …devenus « la tarte à la crème de la législation actuelle » : ZÉRO carbone… ZÉRO artificialisation des terres… ZÉRO logement bouilloire (en préparation à l'Assemblée Nationale) … ZÉRO est un chiffre d'exception et de déséquilibre : c'est une utopie, une négation de la réalité, qui ne peut être atteint sans effets pervers plus néfastes que la recherche d'une situation équilibrée tenant compte des contraintes de la vie humaine. Contradictions entre programmes réalisés ou futurs et dispositions des documents d'urbanisme. A) Sur la politique de préservation du biotope en site urbanisé : Les documents d'urbanisme ont mis en œuvre un coefficient de biotope qui est en fait un coefficient de « greenwashing ». On varie entre un coefficient 0 pour les zones bétonnées et un coefficient 1 pour les zones vertes (jardins bois espaces verts sols meubles), – un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité, – un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. Donc 10m2 de pleine terre équivalent à 10m2 de surface favorable à la biodiversité (10×1). Suivant le coefficient calculé (actionnez vos calculettes !) on obtient plus ou moins de constructibilité, l'idéal restant de favoriser les écosystèmes. Cependant on note que de nombreux programmes réalisés se préoccupent bien peu de cet impératif puisqu'ils détruisent des espaces avec de forts coefficients de biotope pour bétonner ou bien ils présentent des projets hypocritement avantageux sur ce plan - mais non vérifiables - pour augmenter leur constructibilité et bétonner avec bonne conscience. L'aménagement du parvis de la gare de La Rochelle en est un exemple, ainsi que les orientations de certaines O.A.P. : l'OAP LR 10 SAUTEL dit vouloir renforcer la présence du végétal alors que les constatations sont contraires, l'OAP BAILLAC BEAUSEJOUR à Puilboreau transforme de beaux jardins en une quarantaine de logements. On préserve un arbre remarquable… mais pour en supprimer combien qui avaient vocation à devenir tout aussi remarquables ? l'OAP des Fleneaux à Puilboreau : on conserve un alignement d'arbres… mais pour en supprimer combien ? Etc. Ainsi tous les centres ville ou centres bourg se bétonnent accentuant le réchauffement climatique par la suppression d'îlots de fraîcheur. Un mètre carré de verdure et de fraîcheur en centre-ville ou centre bourg a plus d'utilité qu'un mètre carré de « plein champ ». Une centralisation à outrance est aussi nocive que la non construction totale des terres agricoles. Il est nécessaire de rétablir des équilibres salvateurs pour le futur. B) Sur les grands projets d'investissements : Il est incompréhensible de constater que les modifications de grands projets structurants ne sont pas inscrites dans les nouvelles OAP de la modification numéro 2 du PLUI. Par exemple, pourquoi n'avoir pas indiqué le changement du site prévisionnel du futur Hôpital de LR par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPAG) en vertu de l'article 151-41 du code de l'urbanisme ? Et nous avons donné d'autres exemples dans nos observations précédentes. C) Sur les justifications s'appuyant sur des directives du PADD et les réalisations : Pour respecter la directive 4 du PADD qui a pour objectif de valoriser la nature on augmente la constructibilité de certaines zones agricoles par la création d'un nouveau type de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) c'est à dire la création STECAL Ah en zone A (idem STECAL Av ou At). Notre Association n'est nullement opposée à des modifications qui prennent en compte la réalité	divers	**1/ Déséquilibre entre densification et extension** La densification n'agrave pas forcément la problématique des îlots de chaleur urbain si la conception repose sur des orientations bioclimatiques et notamment des ombres portées, comporte des espaces verts en pleine terre pour infiltrer les eaux pluviales au plus près de leur point de chute et pour assurer une phytotranspiration pour rafraichir l'air, que les bâtiments sont conçus pour éviter le recours à la climatisation, que les revêtements sont clairs et perméables, que des arbres assurent de l'ombre, … Le PLUi a été élaboré pour atteindre ces objectifs. **2/ Préservation du biotope** Le coefficient de biotope a été conçu pour favoriser la préservation des arbres existants puisque tout arbre conservé apporte un bonus de 20 à 50 m² par arbre (coefficient 1,2). Alors qu'a contrario, tout arbre abattu de plus de 3 m de haut entraîne un malus de -2% par arbre. Néanmoins, afin d'inciter les porteurs de projet à concevoir leur projet en conservant au maximum les arbres existants sur la parcelle, le coefficient pondérateur des arbres existants a été boosté en passant de 1,2 à 1,5, et celui des nouveaux arbres plantés est passé de 1,1 à 1. Par ailleurs, les nouveaux arbres plantés devront maintenant respecter une circonférence minimale afin d'éviter les arbrisseaux.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
				Notre Association n'est nullement opposée à des modifications qui prennent en compte la réalité de la vie humaine et à une adaptation des zonages par rapport à un trop grand sectarisme toujours néfaste, mais à condition que cette vision s'applique à tous sur le fondement de l'égalité des situations, et à condition aussi que la justification ne s'appuie pas sur de faux motifs. On ne peut pas dire qu'on valorise la nature en augmentant les constructions ! De même on ne peut pas dire qu'on la sauve en refusant la construction d'une petite construction sur une propriété de 4000 m2 en zone UD à un propriétaire privé ! En conclusion même si la modification numéro 2 du PLUI apporte un certain rééquilibrage d'une politique d'urbanisme beaucoup trop densificatrice en ouvrant quelques hectares à l'urbanisation, elle est contrainte par la loi ZAN à des pratiques hypocrites et à de faux équilibrages entre les zones à urbaniser et les zones agricoles. D'autant plus que cette surdensification n'a pas eu d'effet positif sur l'offre de logement locatif permanent et qu'elle a grandement profité aux investisseurs de meublés touristiques ! Plus de clarté, de vérité, d'égalité et de bon sens seraient bienvenus dans le monde confus des documents d'urbanisme.			
RD N°205	07/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Notice explicative tome 1 rapport de présentation page 6 pourquoi les cartes qui ont permis d'identifier une surface de 3120 ha mobilisables ne sont elles pas jointes au dossier. Elles constituent la base des études	densification	Le document du PLUI approuvé en 2019 est disponible en ligne et comprend cette explication avec des exemples. Toutes les cartes n'ont pas été jointes de manière à ne pas multiplier les pages dans le dossier.	
RD N°206	07/07/2025	Registre dématérialisé	Angoulins	demande de déclassement de la loi littoral d'une partie de parcelle classée en zone UD 3.	changement de zonage	Cette demande a déjà fait l'objet d'un recours en justice et a été rejetée. Cf. Décision du Tribunal administratif de Poitiers du 10 avril 2025.	Non
RD N°207	07/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Madame, Monsieur, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe, mes observation relative au projet de construction de 500 logements sur la commune de Lagord, dans le cadre de l'opération PUY MOU II	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147.	
RD N°208	08/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	A l'attention du commissaire enquêteur, Je demande à nouveau la suppression de l'OAP LR 07 concernant le quartier de la gare. En effet la construction d'immeubles sur le bd Joffre, l'arasement de celui-ci, entraînant la disparition d'une partie du parc Alsace -Gare seul poumon vert du quartier va à l'encontre des mesures à prendre pour atténuer la surchauffe caniculaire qui devient récurrente. Il est clair que la sur densification et la bétonisation "des fameuses dents creuses des villes" répond surtout aux appétits d'investisseurs et vont à l'encontre des besoins de santé publique de la population résidente à l'année dans ce quartier.	OAP	Le projet d'aménagement autour de la gare et son OAP ne font pas partie de la modification 02 du PLUI.	non
				Madame ou Monsieur l'Enquêteur, En pièce jointe un document incluant nos remarques portées par notre société, mais aussi l'Association des Propriétaires des Cottes-Mailles et de Varaize (APCMV) et M. Dumas agrée en architecture et urbanisme. Monsieur Le Commissaire enquêteur, Pour que les choses soient claires, notre société intervient à l'enquête publique organisée du 04/06/2025 au 11/07/2025 à l'occasion de la Modification de droit commun n° 2 du PLUI de l'agglomération de La Rochelle, en tant que propriétaire d'une parcelle de terrain à Aytré, en tant que conseillère de nombreux propriétaires sur le site des Cottes-Mailles. Son intervention inclut les réflexions de M. Henri Dumas, agréé en architecture et en urbanisme, et de celles des instances démocratiquement élues de l'Association des propriétaires des Cottes-Mailles et de Varaize. La lecture des différents documents composant le dossier d'enquête publique nous amène en préambule à rappeler la Constitution de notre pays, tout spécialement la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, qui en est l'introduction et le substrat : Article 5 : La loi n'a le droit de défendre que les actions nuisibles à la société… Article 6 : Elle est l'expression de la volonté générale… Article 11 : La libre communication des pensées et des opinions est un des droits les plus précieux de l'homme… Article 17 : La propriété privée étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. Cette introduction à notre Constitution est un ajout majeur à l'humanité, découlant de plusieurs siècles de pouvoirs excessifs qui ont fait dire à ceux qui l'exerçaient : l'Etat c'est moi. Pensée qui les a perdus. Dans un deuxième temps nous croyons qu'il est bon de rappeler ce qu'est réellement l'urbanisme : « L'urbanisme est l'acte humain par excellence : la décision de transformer l'espace et d'y inscrire durablement nos choix. Il est la résultante de la liberté de bâtir, des passions individuelles et collectives, des visions parfois grandioses ou démesurées, et des logiques économiques qui orientent, limitent ou déforment cette liberté. Ce façonnage du territoire n'est jamais neutre : il est le produit d'une accumulation de volontés et de rapports de force. Lorsqu'il se soumet à une logique unilatérale ou autoritaire, l'urbanisme cesse d'être un outil d'organisation pour devenir un instrument de domination, voire de corruption. Par ailleurs, l'usage urbanistique de l'espace s'oppose frontalement à son usage agricole : là où la ville consomme, morcelle et stérilise la terre, l'agriculture nourrit et exige continuité et soin. Toute politique qui prétend les concilier sans reconnaître ce conflit fondamental est un mensonge ou un renoncement. » Nous ne vous ferons pas l'affront d'imaginer que vous n'avez pas perçu que le PLUI d'abord, mais plus particulièrement la modification en cours, cochent toutes les cases d'un document totalement anticonstitutionnel.			

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°209	08/07/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Quelques florilèges ou questions à ce sujet La lecture du compte rendu de la consultation publique donne la mesure, par les questions posées, de son insignifiance. Pourrait-il en être autrement quand la population se voit présenter des futurs aussi caricaturaux ? La lecture des OAP laisse pantois. Qui se permet de dicter ce qui se fera, où et comment, sur ces sites décidés par qui ? Quel rapport y a-t-il entre ces projets, leur utilité réelle, leur financement, les souhaits des acquéreurs potentiels. Qui s'autorise le verbiage suivant, dans l'enquête parallèle pour la ZAC dites des Salines ? « Le nouveau quartier des Salines devra : • Faire le « trait d'union » entre le centre-ville et Villeneuve les Salines • S'inscrire dans une trame verte et bleue renforcée, nouveau poumon vert à l'échelle de la ville et support d'usages • Être vivant et accueillant grâce à une offre de logements adaptée aux besoins identifiés, à des formes d'habitat diversifiées et une ouverture sur Villeneuve Les Salines et Petit Marseille (équipements publics, services à la population,...) • Etre résolument bas carbone, reflet de la transition écologique, environnementale, sociale et sociétale autour de 4 axes : - Décarboner les mobilités - Aménager et construire frugal et sobre - Réduire les consommations. produire local et développer les énergies renouvelables - Optimiser le stockage carbone en lien avec le paysage et la biodiversité Portées par la CdA et la ville de La Rochelle, des études préalables sont engagées pour permettre de préciser les contours du futur quartier : conforter les orientations d'aménagement, établir un programme et stabiliser le périmètre du ou des projets constitutifs de cette requalification d'ensemble. Ces derniers se déclinent sur différentes temporalités : - le projet de développement d'une offre publique en stationnement sur l'emprise de l'actuel parking Jean Moulin - l'opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante d'habitat amenée à être conduite sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - l'évaluation des conditions de mutation du secteur des concessionnaires pour permettre de recomposer le paysage d'entrée de ville » Qui ne veut absolument rien dire et vise un usage mercantile de l'ancien site du Parc des Expositions dont l'usage pour un édifice public est fondamental pour la cité. Par exemple un musée d'art moderne ou autre infrastructure concourant à l'attractivité et l'avenir qualitatif de La Rochelle. Que dire du transfert de l'hôpital et des Cottes-Mailles qui ne semblent pas concernés par la modification en cours, alors que le problème est antérieur à cette modification et qu'il impacte particulièrement l'urbanisme local, et se trouve actuellement dans une impasse ridicule. Que dire du constat de l'impasse de la fluidité de l'acte constructif à La Rochelle, qui se traduit par un manque criant de réalisations, si ce n'est que la cause doit en être attribuée au PLUI totalitaire en vigueur qui tue toute initiative. Que dire du fait que la plus grande part des OAP prévues le sont en zone rurale, augmentant ainsi les difficultés de transport et le mitage agricole, pendant que les Cottes Mailles, classées artificiellement en zone agricole contre toutes raisons y compris sanitaires, restent dans ce faux classement, mettant ainsi en danger le transfert de l'hôpital. Que dire enfin du traitement spécial des deux acteurs de la construction que sont l'Ordre des architectes et la FPI, si ce n'est que ce traitement a des relents de corruption, intellectuelle à minima. Monsieur Le Commissaire enquêteur nous pensons que vous n'avez ni les moyens, ni probablement l'envie, de conclure votre enquête par l'incompatibilité de ce PLUI et de sa modification : - Avec notre constitution, - Avec les droits des habitants de La Rochelle, - Avec leur liberté de construire, - Avec l'économie de la construction, - Avec les besoins réels de cette ville de ceux qui veulent venir y habiter, dont les élus actuels pensent qu'il vaut mieux qu'ils restent chez eux car ils seraient probablement incompatibles avec la religion politique affichée par ces élus. - Avec le droit à la liberté de l'acte architectural. Nous nous permettons de vous rappeler que les contraintes économiques lourdes -- en plus de tout ce qui est déjà décrit ci-dessus -- que vous allez devoir adouber, sont totalement incompatibles avec l'état de sinistre dans lesquelles ont été mises les finances de notre pays, par ceux-là mêmes qui se cachent derrière le verbiage incompréhensible de ce PLUI et de sa modification, en toute inconséquence. Finalement, nous ne saurons jamais qui agit réellement derrière cet écran de fumée. C'est pourquoi nous pensons devoir vous faire part de notre détermination à présenter devant la justice ce modificatif de droit commun n° 2, dès qu'il sera approuvé, tant il est contraire à tout ce que notre constitution nous garantit. Respectueusement.	divers	Ces remarques n'appellent pas de réponse dans la mesure où elles ne concernent pas le contenu de la modification de droit commun n°2 du PLUi, mais le transfert de l'hôpital, la future ZAC du quartier des Salines, ou des remarques d'ordre général sur les OAP "en zone rurale" ou la concertation.	
RD N°210	08/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Sommes très inquiets du nombre et des hauteurs de constructions dans le quartier de saint éloi et avons le sentiment de payer un lourd tribu dans notre quartier au détriment de quartiers plus privilégiés. Les hauteurs et le nombre de construction ont généré un nombre d'habitants très important. Les véhicules ont donc du mal à circuler et à stationner (non, ils n'ont pas tous des vélos !). Les hauteurs génèrent des pertes d'ensoleillement et des vues plongeantes sur un grand nombre d'habitations. Nous avons le sentiment de vivre dans des cités que nous n'avons pas choisies et que ce quartier a été particulièrement visé pour la mise en place d'immeubles de grande hauteur. C'est la raison pour laquelle nous demandons à ce que la hauteur maximum soit limitée à 9 mètres.	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD 12	non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°211	8/7/2025	Registre dématérialisé	Chatelaillon-Plage	ICF Habitat Atlantique, bailleur social, porte un projet immobilier rue Paul Doumer à Chatellaillon-Plage afin de réaliser une quarantaine de logements sur un foncier appartement à SNCF. Une étude capacitaire a été bloqué avec la mairie en mai-juin 2024 arrêtant un projet prévisionnel conformément aux règles du PLUi. Néanmoins ce projet nécessite une réduction de l'emplacement réservé pour du parking visé dans le Règlement comme CT_ER_10. Cette réduction viendrait au profit de l'emplacement réservé pour du logement social CT_ERMS_05. Cette demande permettra de débloquer ce projet 100% social nécessaire aux objectifs de construction de la commune tout en préservant le nombre de place de stationnement à 80 places conformément aux échanges avec la commune et l'Agglomération.	emplacement réservé	Ces demandes ont été partagées avec la commune qui ne souhaite pas leur donner une suite favorable tant qu'aucun projet n'a été partagé et validé par l'ensemble des acteurs concernés.	
RD N°212	08/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Monsieur le Commissaire Enquêteur, Comment pourriez-vous donner un avis favorable à cette modification du PLUI qui semble avoir été conçue dans l'urgence, SANS RÉELLE CONCERTATION avec les citoyens et qui recueille autant de contestations argumentées ? C'est un DOSSIER BÂCLÉ qui doit être repris à zéro ! Respectueusement.	Hors objet de la modification	Pas de reponse à donner	
RD N°213	08/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Peu d'observations à faire. L'utilisation de parking silo me parait une bonne chose ainsi que le travail sur les hauteurs de construction. Une amélioration sur l'alignement des nouvelles constructions avec les anciennes me semble necessaires. cetaines villes utilisent l'informatique pour coordonner et gerer les differents travaux de voirie,cela permettrait sûrement de faire des economies .	divers	Pas de reponse à donner	
RD N°214	08/07/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Lettre de Dumas Participations (même observation que RD N°209)	divers	Idem remarque rd 209	
RD N°215	08/07/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Lettre de Dumas Participations	divers	Idem remarque rd 209	
RD N°216	8/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite formuler une observation concernant la hauteur des immeubles , étant moi même concernee comme propriétaire à St Eloi. Tout d'abord évisager des immeubles de 14 mètres s'avère totalement disproportionnés par rapport aux pavillons des annees 70 de notre quartier (4 mètres pour un plain-pied, 7 mètres pour une maison à étage). Ensuite, une hauteur de 14 mètres crée inévitablement des vues plongeantes sur le voisinage, sans compter des privations d'ensoleillement. Enfin, concernant l'accroissement des riverains, le quartier Saint-Eloi subit plus que tout autre un accroissement brutal de sa population du fait de la démultiplication des programmes immobiliers de grand envergure (Joffre-Rompsay et boulevard Sautel). Cette densification génère déjà d'importants problèmes de stationnement et de circulation, il est indispensable de préserver les zones pavillonnaires pour ne pas aggraver la situation . Mon Oobservation porte donc sur mon souhait d'un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 10 mètres maximum.	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°217	8/7/2025	Registre dématérialisé	CDA	L'observation n°64 que vous avez modérée correspond en fait ni plus ni moins qu'à une censure. Elle sera disponible sur les réseaux sociaux	Hors objet de la modification	L'observation a été modérée par la commission d'enquête car elle contenait des pros injurieux.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°218	8/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite m'exprimer et formuler une observation concernant la hauteur des immeubles, dans la mesure où je suis directement visé en tant que riverain à St Eloi. Tout d'abord envisager des immeubles de 14 mètres est hors de proportion par rapport aux pavillons des années 60-70 du quartier (4 mètres pour un plain-pied, 7 mètres pour une maison à étage). Ensuite, une hauteur de 14 mètres crée des vues immédiates sur le voisinage et pose problèmeàla vue privéede chacun, sans compter le manque d'ensoleillement. Enfin, nous avons déjà de fortes difficultés à nous garer (probleme de stationnement) aussi est il indispensable d'eviter tout accroissement supplémentaire. Je souhaite donc un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint-Eloi de 14 à 9 mètres maximum.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	Non
RD N°219	8/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je trouve anormal de mettre en avant l'intérêt général pour modifier des règlements d'urbanisme qui permettent de surbétonner partout y compris sur des zones vertes de la ZPPAUP et je trouver encore plus anormal de maintenir l'OAP du quartier de la gare qui prévoit des bâtiments sur le boulevard Joffre au pied du pont de Tasdon et la disparition de la seul espace vert que nous avons dans le quartier !	OAP	Pas de réponse à apporter, pas de liens avec la modification 02 du PLUi	Oui avec l'identification de protections patrimoniales au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme pour ces deux cités ouvrières.
RD N°220	9/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Je me permets de rebondir sur la remarque n°173 qui parle de la cité des Fleurs à Saint Eloi pour signaler que cette cité n'est que partiellement protégée par le PLUi. Je constate également qu'une autre cité à la physionomie sensiblement équivalente n'est également pas protégée : il s'agit de la cité située rue Lefèvre à La Pallice. Serait-il possible de protéger via le PLUi ces 2 cités qui sont des témoins de l'histoire locale et participent de l'identité des quartiers de la ville de La Rochelle ? Bien cordialement	Protection patrimoine	Au regard des orientations de l'OAP Sautel qui cible la préservation de la cité des Fleurs, il serait cohérent de proposer une protection globale de cet ensemble urbain. L'autre demande concernant la cité de la rue Lefèvre à La Pallice est également pertinente pour préserver l'identité de cet ensemble bâti marqueur de l'identité de La Pallice.	Oui
RD N°221	9/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Bonjour, Nous sommes architecte à La Rochelle (COHEA), et nous avons remarque sur la notion de biotope sur les projets existants. En l'occurence, une extension d'hotel dans le secteur gare. Cette extension pourtant au dessus des surfaces imperméabilisés existantes (parking) elle ne peut être possible, car les espaces libres existants représentent trop peu de m2, pour pouvoir répondre au biotope d'un projet neuf. En effet excepté l'exclusion pour les petites parcelles bloqués pour créer des extensions en devant respecter le biotope comme si nous avions une parcelle libre, à construire totalement. Serait-il possible d'avoir une exclusion sur les parcelles où le bâti est déjà existant, sans notion de surface, où il s'agit juste d'améliorer le biotope existant ? ou sinon d'adapter la notion pour obtenir un objectif de biotope tenable ? Merci.	Coefficient Biotope	Nous avons conscience des problématiques rencontrées lors des projets d'évolution sur des parcelles fortement bâties ou imperméabilisées et ne respectant donc pas le coefficient de biotope avant travaux. Un assouplissement de la règle a donc été ajouté pour ces parcelles considérées comme "non conformes" afin d'exiger une amélioration de la situation existante sans pour autant demander d'atteindre le coefficient de biotope réglementaire ou la pleine terre. Car cela peut bloquer tout projet sur des parcelles déjà construites alors que les projets pourraient améliorer la situation existante. Pour les grandes parcelles (> 1000 m²) il a ainsi été demandé en plus un minimum de 10% de pleine terre. Pour rappel, la GIEP exigera de fait un minimum de pleine terre pour assurer l'infiltration.	
RD N°222	9/7/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Dans le cadre de la révision du PLUI en cours, nous sollicitons une demande de modification du règlement sur le foncier du site de la zone de production de l'entreprise Alstom à Aytré.	règlement	Cette demande concernant la modification du retrait ne peut être changeé sur cette unique parcelle. Cette régle s'applique à toutes les zones UX et a été définie afin de préserver les nuisances que pourrait occasionner une activité par rapport aux habitantions existantes ou futures. Ce recul n'empêche pas une densification de la parcelle.	
RD N°223	9/7/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Dans le cadre de la révision du PLUI en cours, nous sollicitons une demande de modification du règlement sur le foncier du site de la zone de production de l'entreprise Alstom à Aytré.	changement de zonage	Cette demande a été partagée avec la commune qui a répondu favorablement à cette demande, aussi l'emprise identifiée sera classée en UX pour plus de cohérence	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°224	9/7/2025	Registre dématérialisé	Dompierre-sur-Mer	Bonjour, pour le PLUI concernant Dompierre-sur-Mer : - 1ère réflexion: n'étant pas véhiculée le parking du U express ici situé me sert de zone de covoiturage, il est pratique pour s'engager juste après sur la rocade et se trouve à égale distance de Dompierre centre Est Ouest et Sud. Donc peut-être envisager une concertation des habitants pour voir si c'est le cas pour d'autres et dans ce cas prévoir quelques places pour du co-voiturage. -2ème réflexion: lorsque ma famille vient en voiture c'est pratique de savoir qu'on peut trouver une place au parking du U express pour ensuite faire le tour des petits commerces plus proche de la mairie à pied. Il y a bien le parking du foyer (actuellement en travaux) mais il n'est pas aussi pratique d'accès. Donc pour continuer de faire vivre les commerces de proximité cela me semble judicieux d'avoir assez d'espace pour se garer. Et d'un point de vue environnemental savoir qu'il y a un parking avec suffisamment de place pour ne pas avoir à faire plusieurs tours en voiture (= polluer) me semble préférable. Et même juste pour se balader dans Dompierre à pied pour les extra-muros, un parking proche de l'entrée et de la sortie et qui se trouve au centre semble une bonne idée. Or les nouveaux parkings prévus après travaux ne me semblent pas très grands, ce qui me fait douter de l'espace nécessaire. -3ème réflexion: toujours lié à ces places de parking et ayant un impact sur la réflexion 1 et 2: étant personnellement locataire d'un logement social à Dompierre, une seule place de parking est associé par logement quelque soit la taille du logement et le nombre de locataires. Or dans ma résidence de 18 logements de nombreuses personnes sont en couples (même avec un T1) et ont deux voitures. De même les personnes seules ont souvent des invités qui empiètent donc sur les places autour de la résidence. Sans parler des familles avec enfants majeurs véhiculés. Tout ça pour dire que si sur cette zone des logements sont prévus et qu'une seule place de parking est attribué par logement le risque est que les deux parkings qu'on voit sur le plan (qui sauf erreur sont publiques) vont être rarement libres et occupés par les habitants de ces nouveaux logements. À cela s'ajoutera les employés des commerces du rez-de-chaussée qui auront besoin de place pour se garer et pour leur clientèle. Donc je ne suis pas sûre qu'il reste de la place pour du co-voiturage (à moins de définir un espace spécifique peut-être) ou encore qu'il ne reste de la place pour se garer puis profiter à pied du centre-ville de Dompierre. Donc à prendre en compte: définir qui aura l'utilité de ces parkings et si ce n'est pas assez grand alors trouver des alternatives (espace de co-voiturage définit en interdisant le stationnement longue durée, autre parking ailleurs pouvant avoir la même utilité et ayant une localisation géographique proche...) -4ème réflexion: d'un point de vue environnemental: le parking de U situé au Nord de la zone du PLUI et au sud de la rue des hirondelles va être détruit pour reconstruire un autre parking plus au sud et à l'Ouest de la zone. D'un point de vue écologique ça ne me semble pas être l'idéal. Produire des déchets non réutilisables (ancien parking) pour reconstruire ailleurs avec de nouveaux matériaux (empreinte carbone fabrication, transport, mise en place..). Si dans tous les cas le parking aurait dû être reconstruit avec un sol pérméable alors ça me semble moins grave en effet. Et je comprends que pour l'aménagement des logements avoir une poche de verdure à cet endroit est préférable. Mais du coup peut-être trouver des alternatives possibles: un autre agencement est-il possible? Les déchets de cet ancien parking peuvent-ils se transformer en déchet valorisé? Par exemple en les réutilisant dans la construction sur l'espace publique de murets (l'intérieur avec ces gravats de parking et l'extérieur en pierre par exemple) ou de bancs (contour en pierre ou bois et intérieur en gravats) ou encore pour le nouveau park (banc, murets, colline...) -5ème réflexion: quand on est pas de Dompierre et qu'on ne connaît pas les lieux le parking de U est facile d'accès et facilement visible depuis la route. Or avec le nouvel agencement prévu les parkings ne sont pas visibles pour quelqu'un qui ne connait pas. Donc penser à signaler l'emplacement de ces parking par des panneaux. -6ème réflexion: au niveau de la rue Galland, côté rue du général de Gaulle les trottoirs (que ce soit d'un côté ou de l'autre) ne sont vraiment pas pratique pour les piétons (pour ne pas dire dangereux en fonction des conducteurs). Ils sont trop étroits. Si cette partie est refaite peut-être envisager de ne mettre un trottoir que d'un côté. Actuellement en fonction des habitations cela semble judicieux de faire un trottoir à l'est où il y a le plus d'habitations (l'autre côté n'ayant qu'une habitation ayant un grand renfoncement et une entrée donnant aussi sur la rue du général de Gaulle sauf erreur) Ou en fonction des nouvelles constructions, si d'autres habitations sont à prévoir et nécessite de garder les trottoirs en l'état actuel alors : peut-être que l'espace de la rue Galland le plus étroit peut être mis en zone prioritaire pour les piétons. Et enfin je vous remercie de nous donner la possibilité de nous exprimer et je vous souhaite bonne lecture et bon courage dans la retranscription de tout cela.	Stationnement	L'OAP-DP-04 Galland Hirondelles figure déjà dans le PLUi en vigueur. La modification N°2 du PLUi, propose une modification de cette OAP afin, notamment, d'augmenter son périmètre et son potentiel indicatif de production de logements. La version en vigueur de l'OAP, avant la modification N°2, couvre déjà le U express. Dans la nouvelle version de l'OAP, un nouvel espace de stationnement est ajouté. Les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité, le projet devra répondre aux obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement définies dans le règlement du PLUi. Le secteur de l'OAP se trouve en zone 3 du plan de stationnement. Dans ces espaces, doivent être réalisés 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement (et 1 place par logement pour les logements* locatifs financés par un prêt aidé par l'État). 0,5 place supplémentaires par lot ou par logement doivent également être réalisées pour les visiteurs. Concernant la perméabilité des espaces de stationnement, l'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra être réalisée par infiltration à l'échelle de l'opération en privilégiant les solutions fondées sur la nature et principalement à ciel ouvert, de plus, le coefficient de biotope implique un minimum de surfaces favorables à la nature, dont de la pleine terre. Les espaces de stationnement semi-perméables peuvent contribuer à atteindre le coefficient de biotope demandé par le règlement sur le site. La question du maillage piéton est abordée dans cette nouvelle version de l'OAP. Les espaces piétons devront être confortables et faciliter la déambulation.	
RD N°225	9/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	JE SOUHAITE QUE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE QUARTIER ST ELOI NE DEPASSENT PAS 8 METRES	quartier St-Eloi	voir réponse à l'observation RD 12 ligne 13	
RD N°226	9/7/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Monsieur le Président de la Commission d'enquête chargée de l'enquête publique unique portant sur la modification n°2 du PLUi et la modification de schéma d'assainissement des eaux usées Merci de trouver un PJ nos demandes pour la modification du PLUI sur la commune d'Aytré 17440 Cordialement Site Facilities Manager Alstom	changement de zonage	Concernant la modification du retrait ne peut être changeé sur cette unique parcelle. Cette régle s'applique à toutes les zones UX et a été définie afin de préserver les nuisances que pourrait occasionner une activité par rapport aux habitantions existantes ou futures. Ce recul n'empêche pas une densification de la parcelle. Concernant la modification de zonage, cette demande a été partagée avec la commune qui a répondu favorablement à cette demande, aussi l'emprise identifiée sera classée en UX pour plus de cohérence	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°227	10/7/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Monsieur le Président, Je vous invite à trouver ci-annexé un courrier portant observations et demande de modification de zonage déposée au nom et pour le compte de la Société Chantiers AMEL dans le cadre de lenquête publique relative à la modification n° 2 du PLUi de la Communauté dAgglomération de La Rochelle.	changement de zonage	L'erreur matérielle est confirmée, le zonage est modifié.	
RP11 N°1	9/7/2025	Registre papier (La Jarne)	La Jarne	souhaiterais que les parcelles Z6 et Z7 puissent passer en zone constructible.	changement de zonage	Ces parcelles n'ont pu etre identifiées, pour autant s'il s'agit de rendre constructibles des espaces agricoles ou naturels, seule une revision du PLUi peut l'autoriser.	
RP11 N°2	9/7/2025	Registre papier (La Jarne)	Angoulins	ZD60 et ZD75 sur Angoulins en relation avec observations RD206.	changement de zonage	Cette demande a déjà fait l'objet d'un recours en justice et a été rejetée. Cf. Décision du Tribunal administratif de Poitiers du 10 avril 2025.	
RP1 N°3	9/7/2025	Registre papier (La Jarne)	La Jarne	C380 et C382 à La Jarne, Domaine de RONFLAC. Dossier de 5 pages agraphé.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Non
RD N°228	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je souhaite que le boulevard Sautel ne devienne pas une banlieue sans âme. Limitation des immeubles à R+3 en respectant les habitations proches avec des R+1 pour limiter les vis-à-vis. A l'heure où les canicules deviennent de plus en plus fréquentes on manque d'îlots de verdure, trop de bétonisation et de densification dégraderont sans aucun doute la vie de nos quartiers.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	Non
RD N°229	10/7/2025	Registre dématérialisé	Lagord	NON à la modification 2 du PLUI LAGORD. Ne pas déroger à la règle des 25% de logements sociaux --> 40% + 20% BRS, c'est une densification trop importante! Pas de construction R+3,.. Non au changement de zonage. Tout cela entrainera des structures supplémentaires hyper couteuses --> avec quel budget? Quel argent? A savoir si le but n'est pas de laisser les caisses vides pour les suivants?!!	changement de zonage	Voir réponse à l'observation RD 147.	Non
RD N°230	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	POUR LA CONSTRUTION DES IMMEUBLES BD SAUTEL RESPECTER LE R+3 MAXIMUM !! ILOTS DE VERDURE PARTOUT A ENVISAGER!! DENSIFICATION DES BATIMENTS A EVITER NE PAS FAIRE DU BD SAUTEL UN GETHO!! D'AVANCE MERCI DE PRENDRE NOTE DE CES REMARQUES	boulevard Sautel	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	Non
RD N°231	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Les riverains du boulevard Sautel et particulièrement ceux de la rue du Moulin de la Mozay ont déjà été impactés par les hauteurs des nouveaux bâtiments du boulevard. La demande des riverains est toujours la même... mais pas respectée !! Hauteur maxi des constructions R+3 côté boulevard et R+1 côté riverains pour éviter les nuisances visuelles sonores et lumineuses... des îlots de verdure sont aussi à prévoir le long du boulevard.. Merci de prendre en compte les requêtes déposées qui font toutes dans le même sens.!!!	boulevard Sautel	Voir réponse à l'observation RD 36 ligne 47	Oui sur le quartier Saint Eloi
RD N°232	10/7/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	1. La zone partielle UU5+ située sur le plan 2G04 entre la rue de Dompierre et la rue de l'Oise n'est pas pertinente sur une si petite surface avec des constructions existantes à 1,2 niveaux en arrière plan. Il faut limiter les éventuelles futures constructions à R+2 maxi en préservant l'intimité des propriétés existantes. 2. En zone UM1 la hauteur admise de 14 m pour un immeuble R+2 n'est pas habituelle pour un immeuble d'habitation et cela pourra poser des problèmes de voisinage avec les pavillons existants en majorité dans cette zone. Une hauteur de 11m semble cohérente comme dans l'ancien PLU Si on vise des locaux commerciaux ou artisanaux avec des RDC hauts ils devront se contenter de R+1 maxi	quartier St-Eloi	Sur ce secteur, la modification en cours a reconsidéré le zonage UU5+ au profit du zonage UV1 pour certaines parcelles non mutables ou présentant des constructions d'intérêt patrimoniale. Le zonage UU5+ ne vient plus s'étendre dans la profondeur de l'îlot en contact avec la rue de l'Oise. Cette évolution répond en partie aux craintes exprimées. Le zonage UU5+ est maintenu sur des parcelles qui pourraient muter dans l'intention de constituer un front urbain plus qualitatif en accompagnement de l'axe structurant de la rue de Dompierre. On rappelle que le règlement prévoit des dispositions pour assurer des transitions en volume dans le cas précis d'une zone de contact entre UU(+) et autre zone à vocation principale d'habitat. Pour le reste de la remarque, voir la reponse à l'observation RD 12.	Oui

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP8 N°7	10/7/2025	Registre papier (Dompierre-sur-Mer)	Dompierre-sur-Mer	Nous habitons rue du Moulin au lieu-dit Chagnolet sur la commune de Dompierre-sur-Mer et nous venons de nous apercevoir à l'occasion d'un projet de modification, rénovation, agrandissement avec nécessité d'un dépôt de dossier en Mairie que nos terrains sont passés d'un classement UL2 en UD2 et ce sans que nous ayons eu connaissance de ce changement. Cette modification, on ne peut plus injuste, nous est très préjudiciable. Nous ne connaissons pas les raisns de ce changement mais de fait nos terrains classés UD2 se trouvent enclavés entre deux zones UL2. Nous demandons un changement de ces règles et le retour à la situation initiale car nous sentons lésés par rapport aux autres habitants de notre quartier et nous voulons être traités de manière égalitaire. La capture du plan 2F06 jointe à la présente montre bien que nous sommes encerclés par la zone UL2. Nous avons déposé un dossier auprès du commissaire au PLUi et nous souhaitons maintenant échanger avec vous afin que la situation soit évoquée rapidement par le conseil municipal. Nous vous demandons un rendez-vous, avant si possible mi-août, pour voir les modalités pour le dépôt de notre demande et de notre dossier. Dans l'attente de vous lire. Avec nos remerciements.	changement de zonage	Cette demande d'évolution du zonage correspond aux orientations du PADD dans le sens où elle vise à encourager la densification des tissus déjà constitués. Cette évolution, validée par la commune, semble acceptable et sera effectuée.	Oui
RD N°233	10/7/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Bonjour, Je ne suis contre la modification du PLUi, sur le projet Baillac Beauséjour. Cordialement,	Projet Baillac Beauséjour	Voir réponse à l'observation RD 5.	Non
RD N°234	10/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, je m'étonne, dans le contexte actuel de raréfaction de la ressource en eau potable, que des mesures ne soient pas prises dans le PLUI pour limiter l'usage des piscines privées. A titre d'exemple, le PLUi de Rennes métropole prévoit, à partir du 18 septembre 2025, que la construction de nouvelles piscines privées sera limitée à 25 m3.	eaux et assainissment	Cette remarque sera étudiée dans le cadre d'une évolution future du PLUi.	
RP23 N°1	9/7/2025	Registre papier (Sainte-Soulle)	Sainte-Soulle	2 pages agraphées dans le registre Pièce jointe : R23_1 pièce jointe 1.	changement de zonage	Les parcelles évoquées étaient classées en zone agricole dans le PLU de Sainte-Soulle puis classées en Nf fond de jardin par le PLUi. Les porteurs de projet n'ont pas vérifié si le projet était permis par le document d'urbanisme. Pour faire évoluer ce zonage, il conviendra d'en faire la demande à l'occasion d'une révision du PLUi ; une procédure de modification de droit commun ne permettant pas de supprimer une zone naturelle (N) ou agricole (A) pour la reclasser en zone urbanisable. Cette demande est toutefois enregistrée.	Oui
RD N°235	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Jarrie	Nous faisons part de notre demande concernant l'OAP de LA JARRIE - Zone Moulin Million – OAP-IJ-04. Nous sommes propriétaires de la parcelle voisine, située au 20 Route de Châtelaillon, 17220 La Jarrie, qui est impactée par l'opération envisagée. Afin de préserver l'environnement actuel, nous souhaitons limiter les constructions à proximité, particulièrement à l'Ouest de l'OAP (côté adjacent à notre parcelle). Nous préférons des maisons de plain-pied ou R+1 maximum, plutôt que des constructions R+1 avec attique, qui modifieraient considérablement notre cadre de vie. Nous demandons également à éviter les nuisances liées aux déchets, aux transformateurs et à la mitoyenneté, afin de préserver notre espace extérieur et éviter la sensation d'enfermement derrière des murs qui seraient de plus de 2 mètres de hauteur. Au Nord de la placette prévu au projet, nous préconisons des constructions de plain-pied afin d'éviter une vue plongeante sur notre jardin. De plus, nous souhaitons que les constructions à l'Ouest respectent un recul minimum de 12 mètres, notamment pour les ouvertures à l'étage, afin de garantir notre intimité. Enfin, nous privilégions une implantation harmonieuse des maisons, avec une attention particulière à la végétalisation des espaces, pour maintenir l'environnement naturel et préserver l'intimité des résidents. Nous tenons à souligner que les futurs habitants du lotissement emménageront en connaissance de cause, étant pleinement informés du projet et des aménagements envisagés. À l'inverse, nous avons acquis notre maison avant d'être informés de ce projet, et nous n'avons pas la possibilité de modifier notre cadre de vie en conséquence. En conséquence, nous proposons aussi que les constructions les plus denses et les logements collectifs soient recentrés au centre du projet, afin qu'ils n'impactent pas les voisins déjà présents. Les autres parcelles incluses dans l'opération pourront ainsi être aménagées ou construites en toute connaissance de cause. IMPORTANT : Nos demandes sont détaillées en 9 points, commentées et illustrées dans le document en pièce jointe.	OAP	Plusieurs points ne dépendent pas du PLUi mais relèvent de la conduite du projet par un futur opérateur privé et de la concertation qu'il mettra en place avec la commune. Aussi, une OAP s'impose sur les projets dans un rapport de compatibilité, le projet pourra alors s'adapter au contexte environnant. Concernant les espaces non bâtis et les densités : le coefficient de biotope imposé dans le règlement écrit induit le fait de conserver des espaces non construits sur chaque parcelle. La densité est celle imposée par le SCOT nouvellement approuvé en juillet 2025 (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/II_DOO.pdf). Mais la réduction d'emprise liée à l'évitement d'enjeux environnementaux réduit de fait le nombre de logements. Il est nécessaire de se reporter à la réponse faite à la remarque de la MRAE plus haut dans ce présent document : le périmètre de l'OAP a évolé pour éviter le site où une station d'odontite a été trouvée. Les demandes sont partiellement prises en compte : la répartition des densités et des hauteurs est modifiée et des plantations de haies sont ajoutées dans le but d'une meilleure intégration de l'opération vis-à-vis des constructions existantes.	
RD N°236	10/07/2025	Registre dématérialisé	Clavette	Bonjour J'ai demandé à la mairie si je pouvais faire une activité à mon domicile (des ateliers poterie et/ou des soins esthétiques vu que j'ai un cap) mais on m' répondu que d'après le plui de mon lotissement ce n'est pas possible Est ce qu'il serait possible de faire en sorte que ça soit possible avec changement du plui pour la rue a clavette = clos des frênes par avance merci	changement de zonage	Si cette activité est considérée comme un commerce (tel que référencé dans l'annexe du PLUi) elle doit se dérouler dans un secteur de mixite fonctionnelle.	
RD N°237	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant qu'Habitante de La Rochelle , je constate qu'il y est difficile d'y trouver à se loger . Serait-il possible d'appliquer les nouveaux dispositifs pour permettre notamment aux jeunes de se loger et d'éviter l'augmentation constante et importante des Airbnb . Tout le monde doit se sentir concernés par ce sujet !	loi Le Meur	Il n'a pas été retenu par la gouvernance du PLUI d'intégrer les nouvelles dispositions recemment introduites par la loi le Meur à la suite de l'enquête publique pour interdire les residences 2ndaires. Des études plus poussées doivent être produites et cela sera envisagé dans une évolution ulterieure du PLUI.	Oui
RD N°238	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Jarrie	Cette nouvelle observation vient compléter nos demandes précédemment formulées dans l'observation 235 relative à l'OAP de LA JARRIE - Zone Moulin Million – OAP-IJ-04. Nous sommes propriétaires de la parcelle voisine, située au 20 Route de Châtelaillon, 17220 La Jarrie, et impactée par l'opération projetée. • 10 : Afin de préserver notre intimité, nous souhaitons que la partie de l'opération délimitée sur le plan ci-joint en vert fluo et annoté 10 soit composée exclusivement de constructions de plain-pied. En plus d'être non mitoyennes et avec un recul de 12 mètres (comme demandés dans l'observation 235).Il s'agit de la même demande que pour l'espace annoté n°4 (c'est à dire pas de R+1 dans les zones 4 et 10) • 11 : Nous souhaiterions être informés des propositions et illustrations d'aménagement qui seront soumises à la mairie de La Jarrie, afin de pouvoir participer à la consultation et à la concertation en amont du projet. Nous privilégions une approche collaborative et constructive, fondée sur le dialogue, la flexibilité et la coopération, pour trouver ensemble des solutions qui respectent les intérêts de toutes les parties IMPORTANT : En complément des points 1 à 9 déjà présents dans l'observation 235 (enregistrée en registre dématérialisé et aussi à la mairie de La Jarrie sur registre papier), ces deux points supplémentaires (10 et 11) sont détaillés, commentés et illustrés dans le document en pièce jointe (Ajout des points 10 et 11 - OAP Moulin-Millon LA JARRIE - 20 rue Chatelaillon LA JARRIE.pdf).	OAP	Cf. RD N°235.	non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°239	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	On remarque que plusieurs personnes évoquent dans cette enquete des protections du patrimoine bâti dans La Rochelle, j'aimerai souligner qu'il en existe ailleurs et qu'il serait utile de les repérer pour bien organiser leur évolution, qu'on puisse préserver leur identité, même s'il peut s'agir d'ensemble des années 60 ou 70 ou 80 et qu'il faut les rénover et les isoler !	Protection patrimoine	Il existe en effet des secteurs patrimoniaux d'intérêt en dehors de la seule ville de La Rochelle. Ceux ci vont en effet être amenés à muter, et certains sont déjà en mutation. Il est proposé que ce sujet soit étudié dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	Non
RD N°240	10/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Article 5.2 de chaque zone urbaine du PLUi et valable également en zone agricole : Remplacer « les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible » par : « les arbres existants devront être conservés sauf motif phytosanitaire avéré et constaté par un professionnel spécialiste en arboriculture. Le projet doit s'adapter à l'environnement existant et maintenir ces espaces ombragés, de fraîcheur et de perméabilité ».	Protection patrimoine	Bien que la Communauté d'agglomération soit favorable à la protection des arbres pour assurer une trame verte urbaine, cette proposition risquerait de rendre inconstructibles certaines parcelles alors que les besoins en logements sont très importants sur l'agglomération. Avec les objectifs ZAN, ces nouveaux logements devront se faire en densification du tissu existant. Un juste milieu entre préservation des arbres et de la biodiversité VS construction de logement doit être trouvé et cela nécessite des études complémentaires ainsi qu'un arbitrage politique.	Non
RD N°241	10/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Dans le règlement du PLUi, notamment en zone UV 1 par exemple, quid des modèles de constructions situées à 5m de la voie ? Elles ne répondent ni au modèle « jardinet à l'avant » ni au modèle « jardin à l'avant ». Est-il possible de les catégoriser dans l'une ou l'autre ? Merci.	divers	L'application des modèles pour les constructions existantes a été assouplie dans la modification en cours afin de faciliter l'évolutivité des bâtis sans être contraint par des règles "métriques". L'idée est de respecter l'esprit d'un modèle. Donc en fonction des cas et du projet, les constructions implantées à 5 m depuis la voie pourront répondre soit au modèle "jardin", soit au modèle "jardinet".	Non
RP17 N°3	10/07/2025	Registre papier (Nieul-sur-Mer)	Nieul-sur-Mer	Je soussigné, M. Romain Périsson, associé et co-gérant de la société "SCI CO RETOUR" (SIREN 438807947, RCS SANTOS), propriétaire de l'immeuble cadastré secteur ZI n°124, 37 avenue de La Rochelle, demande le reclassement de cette parcelle en zone AX (actuellement en zone A). Cette demande a été déjà présentée o la mairie de NIEUL-SUR-MER dès le 28/06/2002. J'ai été redirigé vers le représentant du service urbanisme de la commune, lequel m'a redirigé vers la CDA. Après plusieurs relances et échanges avec la mairie, je n'ai pas eu de retour sur ce classement en zone AX ni sur la procédure à suivre (M. le maire m'a confirmé que la parcelle sur laquelle est établi le magasin SUPER U a été "passé" de la zone UL à la zone UX. Je n'ai pas trouvé de trace d'une quelconque procédure à ce sujet).	changement de zonage	Le STECAL Ax est réservé pour les "activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial situé en milieu agricole". La destination de la construction au titre du Code de l'urbanisme relève de la destination "Habitat". Il n'est donc pas possible de changer le zonage vers du Ax. La parcelle du SUPER U est passée de la zone UX à la zone UXM selon la nouvelle politique économique. Le règlement applicable ne change pas.	Non
RD N°242	10/07/2025	Registre dématérialisé	Lagord	Je suis contre la modification 2 du PLUI sur Lagord. Pas de changement de zonage nbi de construction intensive de logements sociaux, bien au delà de la reglementation!! Lagord n'a pas vocation à loger tout le monde. Respecter les hauteurs de construction des maisons de Lagord. Non au R+3. Conserver des espaces verts, parcs pour des activités au lieu de concentrer tout le monde. Une densification entraine des coûts d'infrastructures. Attention au budget.	changement de zonage	Voir réponse à l'observation RD 147.	Oui partiellement.
RD N°243	10/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	Je vous demande en conséquence d'émettre un avis défavorable au projet de modification du PLUi et d'inviter le porteur de projet à revoir substantiellement ses choix, tant de procédure que de fond. Si les demandes de la famille FOLLIOT-BREIL ne devaient pas être entendues au stade de l'enquête publique, il serait ultérieurement développer les vices de procédure, de forme comme de fond nombreux qui affectent le cours actuel de la modification n°2 du PLUi. Je vous sais gré de l'attention que vous voudrez bien porter aux présentes demandes. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d''Enquête,l'expression de mes sentiments distingués.	OAP	Voir la réponse faire à l'observation RD5. Concernant le classement du banc montoir : celui-ci a bien été protégé en tant qu'élément ponctue. Pour le classement en zone N : les parcelles sont déjà classées en EBC qui est une protection encore supérieure à la zone N. La plupart des EBC en zone urbaine ont également un classement U et non N mais cela ne rend pas la parcelle constructible pour autant puisque le classement EBC empêche toute modification du sol. Les classements N ou Npa ont plutôt été réservés aux grands parcs ou espaces verts.	
RD N°244	10/07/2025	Registre	CDA	Découvrir, moins d'une semaine avant la fin de l'enquête publique, la délibération et les débats du Conseil Communautaire sur l'arrêt du projet de PLH 2026-2031, ainsi que la contribution du CODEV à son élaboration, pose la question d'un important défaut de coordination avec la Modification n°2 du PLUi alors que les 2 démarches d'analyse étaient menées parallèlement. Les documents soumis aux votes des élus auraient été utilement rendus disponibles lors de l'enquête publique. Seules la vidéo de la séance du Conseil Communautaire permet de voir quelques diapositives du projet de PLH, mais les documents essentiels de diagnostic , d'orientations, de programmes d'actions thématiques et territoriaux ne sont pas accessibles. Sur le site de la CdA ne demeurent que des documents obsolètes élaborés en 2015-2016. Heureusement, le rapport de la saine du CODEV est accessible... mais dans quelle mesure est-il pris en compte par le projet du PLH ? Cependant, ces documents, les débats du Conseil et les articles de presse permettent de mesurer le retard et le fossé entre la modification du PLUi (voir Notice explicative) et la nécessité de modifier la stratégie de développement de l'habitat. Si le nouveau PLH, en projet, ne pouvait pas formellement être pris en référence par le PLUi, les analyses des réalisations, en particulier celles des effets néfastes de la densification programmée, des freins du marché, des destinations non souhaitées (résidences secondaires, 7149 meublés touristiques)...auraient pu être pris en compte puisque les outils d'analyse étaient communs et les résultats connus. Programmer 1539 nouveaux logements par an, alors que le PLUi était calibré pour 2103 (page 11 de la Notice explicative) ne semble pas anodin (- 27%), mais le constat des effets indésirables du zonage et de la réglementation de "densification " et "intensification " encore conservée. La Notice explicative explique que la différence entre la programmation et la réalisation provient surtout des extensions prévues (OAP ?) et que, par contre les réalisations en démolition/reconstruction et en auto promotion, qualifiées d'"intensification" et "densification douce", qui occasionnent en diffus une "évolution notable du cadre de vie", largement rejetée par les habitants des quartiers anciens quand les hauteurs et densités sont en rupture avec l'environnement bâti, sont excédentaires en réalisations. Mais la prise en compte des résultats de l'enquête publique en cours est l'occasion de mettre au point la Modification n°2 du PLUi pour tenir compte du changement de stratégie du PLH sans attendre plusieurs années une nouvelle modification ou une révision. Le règlement peut être adapté pour les zones urbanisées anciennes, UM , UD, UL, UV en particulier, pour prendre en compte les conditions préconisées par le CODEV pour l'acceptabilité des projets urbains :	densification	Le PLH 2026-2031 n'est pas encore adopté et donc ne peut être intégré dans la modification du PLUi, c'est pour cela qu'il est fait référence aux anciens objectifs fixés en décembre 2022. Le projet de PLH rappelle les obligations liées au ZAN et à la réduction de l'artificialisation des sols, où densification et intensification sont toujours	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°244	10/07/2025	dématérialisé	CDA	"Intégration au style architectural du quartier ", "Limiter le nombre d'étages ", "Respecter ou compenser la végétation existante ", "Prendre en compte les préjudices " potentiels... Par exemple: En zone UM1, abaisser la hauteur maximale fixée à 14 m pour R+2 qui n'a été justifiée que par le souhait d'une souplesse "architecturale" permettant d'intégrer des mezzanines à tous les niveaux et l'obligation de rez-de-chaussée de 4 m de hauteur (celle-ci étant désormais ramenée à 3m50,(page 38 Notice explicative), toutes les hauteurs maximales devraient automatiquement être réduites de 50 cm). Ces hauteurs ne créent pas plus de logements nouveaux que des hauteurs de R+2 généreux (11 m par exemple) et elles sont en rupture avec l'environnement et préjudiciables au voisinage. La possibilité de créer et vendre des surfaces supplémentaires n'a un intérêt que commercial qui participe à la spirale d'inflation du foncier, puis des prix de l'immobilier, des loyers...et le passage en meublé touristique pour rentabiliser l'investissement qui en découle. Il ne s'agit absolument pas de souplesse donnée à la création architecturale qui, elle, peut se satisfaire des contraintes volumétriques justifiées par le contexte. Prendre en compte en protection PLUi tous les arbres et espaces boisés protégés par la ZPPAUP de La Rochelle (certains sont à nouveau pris en compte par la modification, mais il en reste beaucoup). Simplifier et renforcer les règles du coefficient de biotope, et surtout de la part de Pleine Terre : - revenir à 50% pour les parcelles UM1 de plus de 1000 m2, ramené sans justification à 45% par la modification n°1 de 2023, - créer une obligation minimale de Pleine Terre pour les parcelles de moins de 150 m2 qui sont de plus en plus fréquentes par division, et/ou une création d'espace vert pérenne avant division du foncier d'origine, - s'assurer pour le foncier de moins de 500 m2 ne respectant pas les règles du biotope, que les mutations et divisions futures rétablissent une part de Pleine Terre adaptée à la dimension de la parcelle, - majorer le coefficient de biotope proportionnellement au nombre de logements créés pour une même surface de foncier Dans le cadre des OAP spatialisées : les hauteurs des constructions "doivent" varier à l'intérieur du projet (et non pas "peuvent " comme indiqué)	densification	Le projet de PLU rappelle les obligations liées au ZAN et à la réduction de l'artificialisation des sols, où densification et intensification sont toujours d'actualité. Les règles du PLUi vont dans le sens de la production de logements notamment sociaux et abordables et donc ne sont pas en contradiction. Les contributions du CODEV sont reprises dans le projet de PLH lorsqu'elles relèvent du champ concerné.	Oui partiellement.
RD N°245	10/07/2025	Registre dématérialisé	Puilboreau	(Même observation que RD N°243) Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Je vous joins une lettre d'observations sur la procédure de modification n°2 du PLUi actuellement en cours. Je vous en souhaite bonne réception et me permets d'insister sur la prise en compte de ses termes. Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, en l'expression de ma considération distinguée.	OAP	Voir réponse à l'observation RD 243.	Oui pour le nouveau secteur UM1a de Saint Eloi.
RD N°246	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Séduits par la Rochelle et sa qualité de vie, nous habitons dans le quartier St Eloi, que nous apprécions beaucoup. Il est néanmoins dommage que les récents programmes immobiliers du boulevard Sautel et du canal de Rompsay aient fortement compliqué le stationnement et la circulation, sans qu'il n'y ait pas eu d'implantation de commerces ou de services de proximité. Dans le cadre du futur PLUi, nous souhaitons que la hauteur des futures constructions ne dépasse pas 8 mètres, sachant par expérience que les immeubles plus hauts entraînent des pertes de luminosité, des vues plongeantes, et des tensions inévitables avec les voisins. Ce quartier résidentiel a conservé son âme, les rapports sociaux y sont très agréables, ne laissons pas cette convivialité disparaître au profit d'une bétonisation d'une autre époque !	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12, en complément de réponse la pression existante sur le stationnement dans le quartier de Saint Eloi est principalement la conséquence de l'agrandissement de la zone de stationnement payant; elle n'est pas directement liée aux récents programmes immobiliers. Pour ce qui concerne l'implantation de commerces et services de proximité voir la réponse à l'observation RD 191.	
RD N°247	10/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	le PLUI ne prend pas assez en compte le réchauffement climatique. Il continue de surdensifier la ville, crée très peu d'espaces verts, ce qui contribuera à la rendre de plus en plus irrespirable. Voici nos observations concernant la rue des géraniums et la rue des roses dans le quartier de SAINT ELOI :	quartier St-Eloi	La rue des Géraniums, compte tenu de sa connexion avec l'avenue du Cimetière, demeure une voie de liaison entre quartiers avec le flux automobile lié. Le projet de modification maintient les dispositifs de servitude d'alignement et d'emplacement réservé qui visnet à l'amélioration des circulations douces sur cette rue. La place du végétal est pris en compte à l'echelle du document, avec la règle concernant le biotope; Sur le secteur plus spécifique de la zone commerciale de Leclerc, l'OAP Sautel l'identifie comme une des emprises majeures de mutabilité avec une programmation future à dominante d'habitations. A ce stade, le projet n'est pas defini et il ne peut pas être déerminé des lieux plus propices que d'autres pour la plantations d'arbres ou le renfort de la trame verte. Mais cette dimension paysagère demeure au coeur du projet de requalification et tout projet devra respecter les dispositions réglementaires relatives au biotope et à la place de la nature en ville.	
RD N°248	10/07/2025	Registre dématérialisé	Aytré	Monsieur le Commissaire Enquêteur, À la suite de notre échange du 17 juin dernier, dans le cadre de votre permanence, je souhaite formaliser ici mes observations (voir doc en PJ) sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et en particulier sur le projet de construction envisagé dans notre quartier.	changement de zonage	Concernant un futur projet sur la parcelle AI 273, celle-ci ainsi qu'une grande partie des terrains situés le long du chemin de Ronflc, sont dans le zonage UV2 qui limite la hauteur des constructions en bande A à R+1+Attique (niveau en retrait) et en bande B à RDC. Aussi le futur projet qui sera étudié avec la commune devra s'integrer dans un urbanisme déjà composé de constructions à rdc et R+1. une attention particulière devra être porté à son intertion, tant sur le plan architectural que paysager. Les questions de voirie et de sécurité ne peuvent être réglementé dans le cadre du PLUi, le chemin de Ronflac est une voirie communal, aussi il convient de voir avec la commune ces questions là. Sur le seteur Edmond Grasset, qui est l'un des axes majeurs de la commune, la commune a déjà fait changer le zonnage pour redéscendre les hauteurs Lors de la modification N°1 du PLUi. Cette sequence qui était auparavant en UU1 à été passée en UV4. Le paysage urbain est amené à ce densifier dans le temps sur ces grands axes, en respéctant les conditions imposées par le réglement, avec une attention particulière portée sur les insertions et le cadre de vie.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°249	10/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	M. le Commissaire enquêteur, À la veille de la clôture de l'enquête publique, on constate un nombre important d'observations, diverses et variées, qui sont déposées sur ce registre numérique et, par ailleurs, sur les registres "papier". La plupart des contestations qu'elles comportent sont parfaitement exprimées et motivées. Il serait donc intéressant qu'elles puissent être laissées à disposition des personnes intéressées sur une plateforme accessible, sous forme numérisées, sur le site de la CDA par exemple. Ceci permettrait d'y revenir dans le détail, le cas échéant, et d'étudier ensuite comment ces remarques ont été prises en compte par les élus communautaires et les services. La concertation autour de ce dossier doit être transparente dans la durée. Cette simple mesure permettrait de répondre à la demande légitime des citoyens de l'Agglo qui sont tous concernés par les conséquences importantes des évolutions des documents d'urbanisme et souhaitent suivre l'instruction de cette modification n°2 du PLUI en disposant de TOUTES les données disponibles. Nous vous remercions par avance de souscrire à cette requête. Cordialement Président de l'association écocitoyenne CAPRES-AUNIS www.capresaunis.fr	divers	L'ensemble des remarques est disponible dans le présent tableau joint à la deliberation d'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLUi, celle-ci est disponible sur le site internet de la CDA dans le dossier relatif à cette modification. De plus, l'ensemble des remarques sera consigné dans le rapport de la commission d'enquête. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et à la Préfecture, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-larochelle.fr/) pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.	
RD N°250	10/07/2025	Registre dématérialisé	Aytré	(Même observation que RD N°248) Monsieur le Commissaire Enquêteur, À la suite de notre échange du 17 juin dernier, dans le cadre de votrepermanence, je souhaite formaliser ici mes observationssur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de laCommunauté d'Agglomération de La Rochelle, et en particulier sur le projet deconstruction envisagé sur la parcelle AI273. La parcelle concernée est située cheminde Ronflac, un secteur résidentiel,calme, non situé sur un axe principal, et jouxtant directementune zone agricole. Le terrainvisé se trouve donc à la frangeurbaine, dans un contexte sensible qui appelle une vigilance particulière. Dans ce cadre, plusieurs interrogations et inquiétudes majeures doivent êtresoulevées : En tant que riverains (parcelle 138), nous nous interrogeons avec force sur ce qui est réellement acceptable enmatière de hauteur et d'intégration paysagère. Un projet immobilier sur les parcelles concernéesinterroge tant sur le plan architectural que visuel, en créant une verticalitéqui ne s'inscrit pas dans l'échelle actuelle du bâti. Pourquoi appliquer lesmêmes règles que sur un axe structurant à un secteur résidentiel en limite dezone agricole ? Nous tenons à rappeler que ce secteur borde une zone naturelle et agricole,et qu'une haie bocagère classée existe sur la parcelle même. Celle-ci constitueun élément de biodiversité à protéger au titre de l'intégrationenvironnementale du projet. Comment ce patrimoine végétal sera-t-il préservé ?Comment les franges du projet seront-elles gérées pour garantir une transitiondouce avec le paysage ? Ces questions n'ont, à ce jour, pas de réponse. Le chemin de Ronflac est une voie étroite, peu équipée pour absorber un fluxde circulation important. Or, toute densification entraine mécaniquement uneaugmentation du nombre de véhicules, en stationnement comme en circulation. Ilconvient donc d'anticiper les nuisances, les problèmes de sécurité et lesdifficultés de cohabitation, notamment pour les piétons et les cyclistes.Comment cet afflux de circulation sera-t-il traité ? Quelles mesures serontprévues pour garantir la sécurité et la tranquillité du quartier ? L'orientation n°5 du PADD, intitulée « S'appuyer sur le plaisir de vivre unterritoire », rappelle que l'aménagement doit être guidé par la qualité de vieet l'acceptabilité des projets. Ce plaisir de vivre passe par un urbanismerespectueux des lieux, du paysage, et de ceux qui y vivent déjà. Le projet immobilier introduit une rupture d'échelle et une densificationqui ne nous semblent ni cohérentes, ni acceptables dans ce contexte. À traverscе courrier, je souhaite donc réaffirmer que la densification, bien quenécessaire dans certains cas, doit rester à la fois contextualisée,proportionnée et partagée. À ce titre, je formule notre souhait de reclassement en bande B del'ensemble du périmètre concerné. Aussi, je souhaite exprimer uneforme de vigilance quant à la manière dont les réponses aux besoins en logementsur le territoire sont aujourd'hui mises en œuvre. En particulier, sur le secteur de la rueEdmond Grasset, les projets récents ou à venir interrogent fortement lacohérence urbaine : les hauteurs projetées, les volumétries, et la densitéapparaissent désormais déconnectées du tissu pavillonnaire environnant,contribuant à une rupture paysagère et à un sentiment de discontinuité, prochede ce que l'on observe parfois en entrée de ville, avec les zones d'activités.Or, nous sommes ici au sein d'un lotissement résidentiel. Cela pose unequestion de fond : quelle continuité veut-on préserver dans nos quartiers ? Nous serons particulièrement attentifs à la suite donnée à ce projet et auxdécisions prises dans le cadre de cette modification du PLUi. Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre pleinementen compte cette contribution. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de maconsidération distinguée.	changement de zonage	Concernant un futur projet sur la parcelle AI 273, celle-ci ainsi qu'une grande partie des terrains situés le long du chemin de Ronflc, sont dans le zonage UV2 qui limite la hauteur des constructions en bande A à R+1+Attique (niveau en retrait) et en bande B à RDC. Aussi le futur projet qui sera étudié avec la commune devra s'integrer dans un urbanisme déjà composé de constructions à rdc et R+1. une attention particulière devra être porté à son intertion, tant sur le plan architectural que paysager. Les questions de voirie et de sécurité ne peuvent être réglementé dans le cadre du PLUi, le chemin de Ronflac est une voirie communal, aussi il convient de voir avec la commune ces questions là. Sur le seteur Edmond Grasset, qui est l'un des axes majeurs de la commune, la commune a déjà fait changer le zonnage pour redéscendre les hauteurs Lors de la modification N°1 du PLUi. Cette sequence qui était auparavant en UU1 à été passée en UV4. Le paysage urbain est amené à ce densifier dans le temps sur ces grands axes, en respéctant les conditions imposées par le réglement, avec une attention particulière portée sur les insertions et le cadre de vie.	
RD N°251	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitant de Saint-Eloi, je constate que notre quartier subit une transformation beaucoup trop rapide. Les programmes immobiliers se multiplient (Joffre-Rompsay, boulevard Sautel) créant des problèmes de stationnement et de circulation déjà bien visibles. Il est parfaitement normal de vouloir densifier la ville, cela ne doit pas pour autant écraser les habitants installés. La hauteur maximale actuelle de 14 mètres pour les nouvelles constructions est totalement disproportionnée. Nos pavillons font 4 à 7 mètres de haut, autoriser du 14 mètres revient à planter des immeubles de 4 étages au milieu de petites maisons ! Ces constructions trop hautes créent des vues plongeantes chez les voisins, les privent ensoleillement, elles cassent complètement l'harmonie du quartier. Je demande que la hauteur maximale en zones UM1 soit abaissée à 9 mètres. C'est raisonnable : ça permet encore des maisons à étage ou de petites copropriétés sans sacrifier le caractère pavillonnaire de Saint-Eloi. Merci d'avance de prendre conscience qu'une densification à marche forcée n'est bonne ni pour les habitants actuels, ni pour les nouveaux arrivants. Vous n'avez sans doute pas envie d'un quartier sans âme, dortoir, dans lequel le tissu économique, associatif et humain n'aura pas eu le temps de s'implanter tant le béton aura mis là de nouveaux venus.	quartier St-Eloi		

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°252	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitante du quartier Saint Eloi La Rochelle, dans le cadre de l'enquête publique en cours par rapport à la modification du PLUi, je dépose le souhait d'un abaissement des hauteurs maximum des nouvelles constructions dans les zones UM1 du Quartier Saint Eloi de 14 mètres à maximum 9 mètres. Il m'apparait très important et urgent de conserver des zones pavillonnaires car la densification de l'ensemble du quartier avec déjà de nombreuses constructions neuves d'immeubles crée de nombreux problèmes de circulation et de stationnement, notamment depuis la mise en place des stationnements payants Avenue Verdier et Porte Royale. Les nouvelles constructions, actuellement très hautes bloquent l'ensoleillement des logements, que ceux ci soient des pavillons ou des appartements au rez de chaussée des résidences. Par ailleurs, l'intimité des habitants des pavillons se trouve perturbée du fait des regards et observations posés par les résidents des appartements placés en haut des résidences. Ce quartier Saint Eloi, dans lequel j'ai choisi d'habiter depuis 2018, perd ses atouts de tranquillité et de quiétude au niveau de la vie quotidienne (circulation augmentée, stationnements devenant très difficiles pour les résidents locaux, les voitures "ventouses" de chauffeurs ne résidant pas dans le quartier s'installent,...) Je ré-insiste donc sur l'intérêt pour tous de voir se réduire la hauteur des résidences collectives des futures constructions pour qu'elles soient habitables de manière humaine et conviviale. Je souhaite que mes observations soient déposées dans le registre de l'enquête publique qui est ouverte jusqu'à ce vendredi 11 juillet 2025 - 17 h. Bonne réception. Merci.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12	
RD N°253	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	veuillez trouver ci-joint notre observation n°1 demandant une modification du zonage à l'intersection du boulevard Sautel et du boulevard Cognehors.	Sautel-Beauregard	Voir réponse à l'observation RD 8 ligne 9	
RD N°254	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Veuillez trouver ci-jointes nos observations sur les insuffisances et les corrections nécessaires de l'OAP LR 10 Boulevard Sautel	Sautel-Beauregard	Voir réponses aux observations RD 8 ligne et RD 36 ligne 47. En complément il est précisé que l'OAP traduit les intentions urbaines et paysagères issues du travail sur le plan guide en concordance avec les attentes exprimées par les habitants. Le CPAUPE n'a pas vocation à être annexé au PLUi, le document décline et précise, à l'echelle des lots privés, les ambitions incarnées par le plan guide. Par ce document, les intentions des différents espaces publics et privés sont transcrites par des textes, des schémas ainsi que des images de référence. Il s'agit de prescriptions qui complètent le PLUi. Pour ce qui concerne la référence à la mention "secteur d'étude à préciser", il n'est pas exact d'écrire que c'est en lieu et place de l'étude préliminaire des espaces publics annoncée. Cette écriture concerne l'emprise du super marché (Leclerc) qui constitue une surface mutable importante et un potentiel pour un projet d'aménagement spécifique, qui à ce stade de la procédure, n'est pas encore suffisamment défini.	
RD N°255	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Habitante de la rue basse se St Eloi, certains voisins et moi même avons déjà subi les conséquences difficiles des projets immobiliers des dernières années (perte d'intimité, perte d'ensoleillement, perte de végétation, problème de circulation). Dès qu'un habitant du quartier décède, il y a toujours la menace qu'un promoteur mette la main sur sa maison pour densifier davantage et construire des parkings en lieu et place du jardin existant. Je vous demande donc de protéger ce quartier déjà très impacté en limitant la hauteur des futures constructions (9 mètres maximum). Nous souhaitons conserver un quartier avec une âme pavillonnaire, avec des jardins car, mis à part le cimetière, il n'y a pas vraiment d'espaces verts, de parcs pour les habitants. En autorisant encore de nouvelles élévations, nous craignons que ce quartier ne se transforme plus que jamais en un quartier dortoir dense et déshumanisé.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12 ligne 13	
RD N°256	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	En tant que riverain du boulevard Sautel, je suis inquiète concernant l'intensification des constructions d'immeubles. Une telle augmentation de constructions dégradera le bien-être des riverains installés depuis des décennies. Concernant ces constructions, il est souhaitable que les hauteurs restent raisonnablement fixées à : R+3 sur le Boulevard Sautel, et R+1 côté maisons individuelles, avec des retraits de l'étage supérieur d'au moins 1,50m, afin de limiter les vis-à-vis dans les jardins voisins et protéger l'intimité des riverains. - Il faut privilégier la verdure qui apportera la fraîcheur dont le quartier a besoin. - Il faut que le patrimoine existant (relai de poste – façade Renault – maison de l'Octroi etc...) soit respecté. - Il faut respecter un cohérence architecturale associée à un équilibre esthétique et une diminution de la densification prévue. Où en est la création de la charte obligeant les promoteurs à respecter les riverains ? Qu'en est-il du projet définitif ? Je vous remercie pour votre écoute !	Sautel-Beauregard	Voir réponses apportées aux observations RD 8 et RD 36	
RP10 N°1	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Président ACPA 17. - Demande la prise en compte des nuisances sonores sur l'ensembe de la commune et de l'AGLO, bruits type routiers, avions. - Demande une analyse effective des nuisances sonores.	Nuisances sonores	Ne relève pas de la modification en cours. Toutefois, une analyse a été effectuée en 2025 par l'agglomeration depuis le jardin de plusieurs volontaires, aucun secteur de Lagord ne dépasse les seuils réglementaires de 70 db.	Non
RP10 N°2	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	zones 233 N D6 Lagord. - Analyse et impacte de la circulation et du bruits. - Nuissaces sonores sur une hauteur trop importante, NL 2-3.	Nuisances sonores	Ne relève pas de la modification en cours. Toutefois, une analyse a été effectuée en 2025 par l'agglomeration depuis le jardin de plusieurs volontaires, aucun secteur de Lagord ne dépasse les seuils réglementaires de 70 db.	Non
RP10 N°3	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Une remarque sur les stationnements, voius semblez estimer le nombre de stationnements nécessaires, dans les ZAC de La Rochelle vous connaissez pourtant le problème. Il manque beaucoup de stationnements pour 500 logements, 1000 places est un minimum ou adapter le nombre de logements.	Stationnement	Cette remarque mériterait d'être développée pour pouvoir repondre de manière adaptée. Toutefois, le nombre de place de stationnement est défini au regard de plusieurs critères : le taux de venue en voiture, le taux de motorisation, le nombre de voitures par ménages et les objectifs de réduction de gaz à effet de serre et de report modal à effectuer sur d'autres modes de transports moins émetteurs comme les transports en commun, le vélo, le train, la marche à pied. L'Agglomération réfléchit actuellement à plusieurs parkings en silos qui pourraient venir compléter l'offre.	Non
RP10 N°4	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	BAREAUD représenant l'aAssociation Agissons pour Lagord dépose à M. Le Commissaire enquêteur de ce jour le 30/06/2025 Mairie de Lagord. Un courrier prévenant les conséquences du Puy Mou 500 lots dont 60 social. Manque de détail de l'OAP et de transparence, OAP sans règlement. Nous exigeons une étude hydrologique et environnementale approfondie et ? du site Puy Mou avait ? ? ?. Face à de tel risques nous demondons le prinicpe de précuation.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147.	Non
RP10 N°5	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Principe de précaution. Lagord est une commune résidentielle et le projet du Puy Mou est trop gigantesque sur une petite surface, le stationnement n'est pas prévu, concentration trop importante.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP10 N°6	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Merci pour cette révision d'information. Note de remarque jointe :	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147.	Non
RP10 N°7	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	D'accord sur le contenu de la note fournie par l'Association "Agissons pour Lagord". Par ailleurs je solicite sur le projet présenté soit du ressort de la modification, compte tenu de sa pertinence il devrait relever de la révision. Par ailleurs si le projet Puy Mou arrive il devra faire l'objet d'un permis d'aménager avec enquête publique ! Ce projet n'est pas travaillé et ne respecte pas la ? de consommation de terres agricoles.	Puy Mou	Le projet respecte bel et bien les objecifs de l'agglomeration en termes de consommation d'espaces agricoles defini est expliqué dans le PLUI approuvé en 2019. pour les autres point se reporter à la reponse faite à la remarque RD 147.	Non
RP10 N°8	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Tout à fais opposée à ce projet purement électoral qui rapportera des impôts fonciers à la Mairie et des nuissances imposées. D'accord pour l'association "Agissons pour Lagord". De plus où est lécologique dans ce projet. Il est à noté que nous n'avons pas été prévenu de cette réunion d'information.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°9	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	pourquoi envisager 500 logements ce qui suppose 1000 habitants minimum avec du stationnement insuffisant, des bâtiments concentrés (voir la réussite d'Atalntech...) par ailleurs Lagord est une ville paisible et les habitants aimeraient qu'elle le reste..	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°10	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Beaucoup trop de logements dans le projet quelle école pour les nouveaux résidents/ les parkings (?) au bout des immeubles = comment remonter ses courses. Risque avec (?) pour les immeubles.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°11	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Je dépose un docement ce jour.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°12	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	PLUi 2 qui remplassera le PLUI1 pour apporter plus de nuisances. Trop d'habitations 500 sur une petite surfaces ! A noter uqe ce PLUI1 est de 2023, la modification de 2025, quel manque de sérieux aux niveau des prévisionnistes !	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°13	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Je confirme et adhère au courrier joint de T. Sannah. Pièce jointe : RP10_4 pièce jointe 1 (page 8)	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°14	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Je m'oppose au projet "500 logements au Puy Mou" et adhère à l'Association Agissons pour Lagord" afin de trouver avec d'autres memnres une solutions moins outrancière car inacceptable eu l'état.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°15	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Je m'oppose au projet "500 logements au Puy Mou" pour des multiples raisons = conflit d'intérêt entre GRAU (vice-président de la CDA) et ou Fountaine maire de la La Rochelle ! C'est inacceptable ! L'arrivée massive de 1800 personnes à Lagord sans les insfrastcutrs associées... etc.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°16	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Densification massive et accélérée de la commune. - Des sols agricoles bétonisés et terrain humide, une "lutte" pour des oiseaux migrateurs espèces protégées en disparition, des grenouiles sur ce sol. La LPO alertée dès ce jour. - Beaucoup trop de logements sociaux 40% sur une petite parcelle, 4 hectares pour l'instant seulement, quid des 8 autres hectares. - La densification la plus élevée de toutes les commnes de la CDA. Infrastructures insuffisantes pour accueillir une telle quantité de logements (crèches, médecins). - Les voisins n'auront pas la capacité de le l'absortion de cette population supplémentaire. - La CDA veut mettre sur notre sol de la commune de Lagord des populations qui n'ont rien à y faire. - Nous n'avons pas tout de demandes de logemens sur Lagord qui autorise tout de logements sociaux. - Saturation du trafic routier avec seulement 0,8% de ? par logement est utpique et bien loin de la réalité de la vie courante. - Dévalorisation de tous les biens de la commune de Lagord. Un PLUi modifié avec un OAP sans règlement est la porte ouverte à toutes les dérives. - Perte de l'identité actuelle de notre ville de Lagord. --> Pour toutes ces raisons je m'oppose fermement à cette modification et à toutes modifications du PLUi et refuse un OAP sans règlement	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°17	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Monsieur, Madame, commissaires enquêteurs Je m'oppose à la modification du PLUi telle qu'elle est proposée, car elle entraînerait une augmentation brutale et déséquilibrée de la population sans que les infrastructures de la commune soient adaptées, ni les moyens munipaux renforcés. Lagord subit déjà une forte pression sur ses équipement spublics : écoles proches de la saturation, manque de structures sportives et culturelles, voirie congestionnée, stationnement insuffisant. la trame viaire actuelle est sous-dimensionnée pour absorber un tel afflux de population, notamment dans les quartiers périphériques et résidentiels. De plus, l'arrivée massive de méanges en situation précaire, dans le cadre de programmes comportant jusqu'à 60% de logements sociaux (comme au Puy Mou), aira un impact budgétaires considérable pour la commune. Le CCAS de Lagord, déjà en difficulté, sera confronté à une demande accrue d'aides sociales, sans que les ressources fiscales ne puissent satisfaire ces nouveaux besoins. Ce projet est irréaliste, dangereux pour l'équilibre communal et inacceptable en l'état. Il ne s'agit pas de demander un meilleur plan, mais de refuser catégoriquement cette logique de densification extrême qui ne correpsond ni aux capacités, ni à l'identité de notre commune, ni aux souhaits des habitants.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP10 N°18	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Mme Boucard Paulette représentant l'indivision RENVERSEAU, 3 impasse du CLavier 17140 LAGORD. Suite au dépôt du CU1720025000049 déposé le 15/04/25, nous demandons que la parcelle AD538 au LIGNON pass en zone UV1. Cette parcelle es en limite de cette zone, elle est inexploitée depuis plus de 20 ans ; entourée de murs elle est inexploitable par un agriculteur.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Non
RP10 N°19	30/06/2025	Registre papier (Lagord)	Lagord	Je m'oppose fermement à se projet d'urbanisme avec une densification massive et accélére la plus grosse densification de la commune par rapport au 28 commune de la CDA. Saturation du trafic routier, surcharge des infrastructures existantes, non cohérent avec le projet.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°257	11/07/2025	Regisre dématérialisé	La Rochelle	Le stade rochelais, dans le cadre de ses travaux et futurs projets d'aménagement urbain autour du stade Deflandre, demande un classement plus cohérent et unique en zone UE pour l'ensemble de sa parcelle AV 289.	changement de zonage	Cette demande est cohérente et permettra une instruction réglementaire unique, liée à une seule et même zone pour l'equipement sportif que constitue le stade Rochelais. Une réponse favorable peut être donnée. Le zonage UE sera proposé sur l'ensemble de la parcelle concernée.	Oui avec le changement de zonage en UE.
RD N°258	11/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Je suis ok avec la modification	divers	Pas de remarque	
RD N°259	11/07/2025	Registre dématérialisé	Dompierre-sur-Mer	Notre observation concerne l'OAP Galland-hirondelles, commune de Dompierre-sur-Mer. Cette OAP fait suite au projet de déplacement/agrandissement du U Express en Super U en entrée ouest de la ville. Rappelons que ce projet controversé reste en contradiction avec le PADD du PLUI, puisque l'actuel U Express est un important commerce de centralité et que le PADD veut renforcer les centralisés de bourg. Par ailleurs, le nouveau super U va consommer des espaces naturels et agricoles et va dénaturer l'entrée de ville actuelle. Dans l'hypothèse où ce déplacement/ agrandissement serait acté, les terrains disponibles peuvent effectivement faire l'objet d'une OAP qui cadrerait l'opération immobilière du propriétaire du U Express. Le projet prévoit un important nombre de logements, ce qui est une bonne chose car l'offre actuelle sur la CDA est très insuffisante. Cependant, nous pensons que : - l'OAP aurait pu englober le hangar et la maison ancienne située à l'autre angle Galland-soleil couchant. - les parkings prévus seront tous occupés par les habitants des futurs logements. Aucune place ne sera disponible pour les vehicules voulant frequenter les futurs commerces. Ce problème majeur va fortement nuire au développement des commerces et à leur maintien. - la place des vélos et de leur circulation dans cet espace, en lien avec les alentours, n'est pas abordée. - les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales devront être suffisamment dimensionnés et contrôlés, alors que le risque de remontée de nappe existe, que les espaces naturels sont très réduits et que des inondations sont actuellement constatées. Un stockage des eaux pluviales publiques à vocation d'arrosage des plantations et espaces naturels, serait le bienvenu. Nous remercions la commission d'enquête de tenir compte de nos observations ci-dessus.	OAP	Les OAP doivent être respectées dans un rapport de compatibilité. Le règlement du PLUi complète les règles que le projet devra respecter. Ainsi, pour le stationnement, le règlement définit le nombre de places minimales à respecter. Le secteur de l'OAP se situe en zone 3 du zonage de stationnement. Ainsi, un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement (et 1 place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État) devront être réalisées. 0,5 place supplémentaires par lot ou par logement doivent également être réalisées pour les visiteurs. Concernant la place des vélos, le dessin de l'OAP propose la création de 2 liaisons douces (piéton et/ou deux-roues). Aussi, le règlement du PLUi impose des normes de stationnement pour les deux-roues non-motorisés. La question de la gestion des eaux pluviales est traitée dans l'OAP, une étude piézométrique et une étude de sol sont notamment recommandées. Après échange avec la commune, l'OAP n'est pas modifiée.	Non
RD N°260	11/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Bonjour, lors des dernières modifications du PLUI et sur la dernière modification de zonage, L EBC à été placé sur ma terrasse constructible et encore plus sur ma maison !! Je suis situé au rue des écoles 17180 perigny! Réf cadastrale 000 AA 355 ET 000 AA 358. Je vous prie de bien prendre en compte ma demande et de bien vouloir modifier les plans . Merci.	changement de zonage	Il s'agit d'une erreur matérielle, les contours de l'ebc sont redessinés pour correspondre à l'état réel de la végétation.	Oui
RD N°261	11/07/2025	Registre dématérialisé	Périgny	Bonjour, sur les dernières modifications du plan de zonage et la future, L EBC à été déplacé sur mon espace constructible, ma terrasse et même sur ma maison, située rue des écoles 17180 perigny, réf cadastrales 000 AA 355 et 000 AA 358. Merci de bien prendre en considération ma demande de modification. .	changement de zonage	Cf. observation RD N°260.	Oui
RD N°262	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Je suis habitant du quartier de Mireuil et je me suis intéressé à l'OAP sur la caserne. Pourquoi pas un projet global tout autour du cimetière en gardant de la place pour les associations qui sont importantes pour la vie du quartier ? Pourquoi pas non plus créer des nouveaux logements ? C'est bien aussi et ça ne devrait gêner personne. Par contre il faut bien protéger les arbres. On ne veut pas voir tout se bétonner ! Dans l'OAP je vois aussi que le bâtiment de la caserne serait détruit pour faire passer une nouvelle route. Est-ce que l'on ne pourrait pas éviter de la détruire ? Elle fait partie du paysage et puis ça serait du carbone en moins, c'est bien ce que l'on cherche à La Rochelle, non ?	OAP	Suivant l'arbitrage du Copil dédié, l'OAP est finalement modifiée pour permettre de garder un seul scénario d'aménagement, le plus vertueux en terme de bilan carbone. Il n'oblige pas la destruction du bâtiment de la caserne et permettrait une possible réhabilitation qui reste néanmoins conditionnée à une approche technique et financière non finalisée. De façon générale le parti d'aménagement propose un schéma urbain plus cohérent et global qui préserve la végétation en place et intègre les fonciers ville bordant le cimetière de La Rossignolette. L'ensemble repond aux enjeux d'intensification par une offre de nouveaux logements et à un possible renouvellement d'équipements associatif présents sur le site. Cela repond favorablement à la demande exprimée.	Oui, suivant les arbitrages du copil dédié au projet
RD N°263	11/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Bonjour, En zone UU(+) et 1AUO, j'ai constaté que désormais les projets situés à l'angle de plusieurs voies devront respecter seulement un seul modèle. Quand vous indiquez que ce sera sur la voie "donnant accès à la construction", est-ce qu'on parle de l'accès piéton ou voiture ? Parce qu'il ne faut pas que ce soit l'accès voiture avec la porte de garage. Car parfois, cet accès est réalisé sur la voie secondaire et non sur la façade principale. Or il est préférable que le modèle soit choisi sur la façade principale ou voie principale pour assurer une meilleure insertion dans le tissu urbain. Il serait donc judicieux de préciser l'écriture en indiquant qu'il s'agit de l'accès piéton. Merci.	divers	Cette observation est pertinente afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans son environnement. Il sera étudié comment répondre favorablement à cette demande.	
RD N°264	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Il me semble qu'il y a une erreur de zonage dans le quartier autour de la rue du Vélodrome à La Rochelle classée en UV2. Dans ce quartier, toutes les constructions sont implantées en recul par rapport à la voie avec un espace végétalisé à l'avant. Or les nouvelles constructions sont obligées de s'implanter à l'alignement (modèles jardin et jardinet interdits). Cela est illogique et risque de dénaturer le paysage de la rue ! Il faudrait soit changer le zonage pour permettre ces deux modèles, soit autoriser les modèles jardin et jardinet sous condition que le reste de la rue soit également en retrait.	changement de zonage	Le quartier présente en effet une grande majorité de maisons implantées en retrait, avec des jardinets. Il semble plus cohérent de reclasser ce quartier dans un zonage qui n'interdit pas les modèles d'implantation en retrait de la voie. L'idée est de bien préserver l'ambiance paysagée de la rue. Une réponse favorable sera proposée avec le reclassement en UV1.	Oui avec la reclassement en UV1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°265	11/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	M. Le Commissaire Enqueteur, Dans le cadre de l'implantation du futur hôpital sur l'ancien terrain du Parc des expositions, il avait été envisagé de récupérer des terres de l'ESAT du Treuil Moulinier sur la commune de Puilboreau. Nous étions intervenus pour attirer l'attention sur le fait qu'il aurait été dommageable de ré cupérer des terres pour le « projet hôpital », privant ainsi l'ESAT de son aire de production locale, doublement labellisée AB et Nature et Progrès. Le projet a été abandonné, même si une partie de ce terrain a été utilisée pour la construction d'une Maison d'Accueil Spécialisée. Dont acte. Il a cependant été décidé de laisser à l'ESAT le reste de la parcelle et de faire évoluer son zonage d'urbanisable (UM) à agricole (A), comme nous l'avions suggéré à plusieurs reprises, et nous ne pouvons qu'approuver cette modification inscrite dans l'objet de cette enquête publique. Plus largement, et maintenant que la communauté d'agglomération est engagée dans un projet alimentaire de territoire, il nous semble critique que ce dernier soit clairement pris en compte dans les politiques publiques, notamment celles concernant le foncier. Le Comité de pilotage du PAT doit, selon nous, se saisir véritablement de la défense des terres agricoles, en dialogue avec les élu.e.s de la CDA. Il ne s'agit pas de remettre en question le fait que la CDA a besoin de construire des logements à occupation pérenne. Il s'agit d'assurer que les meilleures terres agricoles ne soient pas urbani sables, et de veiller à mettre en place des périmètres de protection de type ZAP par exemple. Il s'agit également de ne pas considérer des terres où l'on constate qu'il est impossible d'installer un maraicher ou une maraichère comme du foncier public disponible pour cela.	divers	Cette remarque n'appelle pas de reponse qui puisse être traitée dans la modification en cours, le PLU est un document qui regit l'urbanisme, pas l'agriculture. toutefois la collectivité oeuvre à se mettre d'ores et deja dans une trajectoire ZAN compatible et declasse les terrains qui semblent les plus propices à l'agriculture urbaine et periurbaine ou à la biodiversité dans une perspective d'evitement. le PLUI devra être revisé pour intégrer et traduire les objectifs de réduction de consommation d'espace éefinis par le SCOT tout juste approuvé au mois de juillet 2025. L'analyse des sols et de leur valeur agronomique combinée à la presence d'eau pourrait être un des critères (parmi de nombreux autres) qui permettront de revoir les zonages quand il s'agira de reduire le volume de zone 2AU, 1AU et U pour atteindre cet objectif de reduction de consommation et tendre vers le ZAN en 2050. les ZAP sont mises en place par un arrété perefectoral.	
RP8 N°5	16/6/2025	Registre papier (Dompierre sur Mer)	CDA	CAPRES-AUNIS a pris connaissance des éléments mis disposition et reviendra consulter les documents imprimés pour émettre ses observations au nom de l'association.	divers	pas de remarque	
RD N°266	11/07/2025	Registre dématérialisé	CDA	Même observation que RD N°265 Dans le cadre de l'implantation du futur hôpital sur l'ancien terrain du Parc des expositions, il avait été envisagé de récupérer des terres de l'ESAT du Treuil Moulinier sur la commune de Puilboreau. Nous étions intervenus pour attirer l'attention sur le fait qu'il aurait été dommageable de ré- cupérer des terres pour le « projet hôpital », privant ainsi l'ESAT de son aire de production locale, doublement labellisée AB et Nature et Progrès. Le projet a été abandonné, même si une partie de ce terrain a été utilisée pour la construction d'une Maison d'Accueil Spécialisée. Dont acte. Il a cependant été décidé de laisser à l'ESAT le reste de la parcelle et de faire évoluer son zonage d'urbanisable (UM) à agricole (A), comme nous l'avions suggéré à plusieurs reprises, et nous ne pouvons qu'approuver cette modification inscrite dans l'objet de cette enquête publique. Plus largement, et maintenant que la communauté d'agglomération est engagée dans un projet alimentaire de territoire, il nous semble critique que ce dernier soit clairement pris en compte dans les politiques publiques, notamment celles concernant le foncier. Le Comité de pilotage du PAT doit, selon nous, se saisir véritablement de la défense des terres agricoles, en dialogue avec les élu.e.s de la CDA. Il ne s'agit pas de remettre en question le fait que la CDA a besoin de construire des logements à occupation pérenne. Il s'agit d'assurer que les meilleures terres agricoles ne soient pas urbani- sables, et de veiller à mettre en place des périmètres de protection de type ZAP par exemple. Il s'agit également de ne pas considérer des terres où l'on constate qu'il est impossible d'installer un maraicher ou une maraichère comme du foncier public disponible pour cela. Terre de liens, groupe local Aunis	divers		
RD N°267	11/07/2025	Registre dématérialisé	La Rochelle	Objet : Avis projet modification n°2 PLUi Monsieur le président, Considérant que l'objectif n°6 de la Stratégie Nationale Mer et Littoral (SNML) 2024-203- qui sera transmit dans le Document Stratégique de Façade en cours de révision - stipule qu'il faut "permettre le développement économique des ports de plaisance par un accès raisonné et durbale au foncier terrestre et à la mer", Considérant que le projet d'agglomération - dans sa version approuvée le 7 juillet 2022 - porte dans l'orientation n°2 de l'ambition n°1 l'objectif de "favoriser l'accès au sport pour tous", Considérant que la filière nautique est la seconde filière économique du territoire de l'agglomération, Il convient que le PLUi intègre : - Des évolutions de classification de parcelles à proximité des infrastructures portuaires existantes permettant de répondre à la fois à la résilience nécessaire au changement climatique et au développement de service dans un objectif de développement économique du territoire, - Des évolutions de classification de parcelles permettant un accès à la mer et l'organisation de zone de stationnement en retrait du littoral permettant la réalisation d'un maillage équilibré et efficient de cale de mise à l'eau sur le littoral de l'agglomération.	changement de zonage	La demande n'est pas suffisamment précise; Quelles sont les parcelles évoquées à proximité des infrastructures portuaires dont il s'agirait de changer la classification? Pas de réponses précises possibles. Pour ce qui concerne l'organisation de zone de stationnement en retrait du littoral, le réglement du PLUi, dans les zones urbaines, n'est pas bloquant.	Non

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RD N°268	11/07/2025	Dématérialisé	La Rochelle	Nouvelle habitante de Saint-Eloi depuis quelques mois, j'ai choisi ce quartier précisément pour son caractère résidentiel et son ambiance de village dans la ville. C'est exactement ce qui m'a séduite en arrivant à La Rochelle. Mais je découvre avec surprise que des constructions de 14 mètres de haut peuvent être autorisées dans les zones pavillonnaires ! C'est énorme par rapport aux petites maisons qui font le charme du secteur. J'ai l'impression qu'on va défigurer ce qui m'a attirée ici. En me promenant, je vois déjà les effets de la densification en cours : plus de voitures garées partout, plus de circulation. Si on ajoute à ça des immeubles qui écrasent les pavillons existants, on va complètement changer la physionomie du quartier. Ces grandes constructions vont forcément créer des problèmes de vis-à-vis et réduire la luminosité pour les habitations voisines. Ce n'est pas ce qu'on recherche quand on choisit un quartier pavillonnaire. Je demande que la hauteur maximale soit ramenée à 8 mètres. Cela permettrait de conserver l'esprit du quartier. J'espère que Saint-Eloi gardera ce qui fait son ambiance.	quartier St-Eloi	Voir réponse à l'observation RD 12.	
RD N°269	11/07/2025	Dématérialisé	Lagord	Objet : Notre opposition au Projet de modification 2 du PLUi /OAP et au Projet induit d'urbanisme Puy Mou. Pièce jointe : RD269 pièce jointe 1.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RD N°270	11/07/2025	Dématérialisé	Aytré	Avis Aquitanis : aménageur ZAC Bongraine Cet avis porte principalement sur l'OAP-AT-10 portant sur le Lieu-dit Bongraine Dans le chapitre sur les hauteurs, en secteur 2 : façade sur Parc, nous nous interrogeons sur : • La notion de combles habitables dont il serait pertinent de préciser la définition dans le lexique • Le panachage indicatif de 60% de constructions de hauteurs à RDC. En effet ce panachage parait difficile à maîtriser sur un secteur principalement dédié à la production de lots à bâtir, à fortiori dans un contexte ou le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales affiche une règle fondamentale exprimée selon la formule suivante : « pas d'impact supplémentaire sur les sols au-delà de la surface nécessaire à la réalisation des surfaces habitables ». Concernant l'emplacement réservé at_er_02 situé à l'entrée de la ZAC Bongraine (hors périmètre), le projet stabilisé à ce jour de la ZAC ne nécessite pas le maintien de cet emplacement réservé.	OAP	- La notion de comble sera complétée dans le lexique - Ce secteur étant principalement constitué de lots à bâtir, il sera nécessaire de contrôler ce pourcentage de 60 % voire de le rediscuter. Ce point doit faire l'objet d'un arbitrage. - L'ER sera supprimé mais la parcelle reste bien dans l'emprise de l'OAP avec ses contraintes.	
RD N°271	11/07/2025	Dématérialisé	Saint-Xandre	A l'attention de Monsieur le Président de la CDA A l'attention de Monsieur Antoine GRAU A l'attention de Monsieur Guillaume KRABAL Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint une copie du courrier que nous avons remis à monsieur l'enquêteur lors de sa permanence en la Mairie de Saint Xandre le 27 juin dernier dans le cadre de l'enquête public portant sur la modification2 du PLUi. Nous adressons également ce mail à Madame la Maire de Saint Xandre. Nous tenons également à vous informer que nous envisageons de créer un collectif de riverains de la Rue de Dompierre afin de préserver le cadre de vie du quartier et de s'opposer à recevoir le flux de plus de 250 véhicules suite au maillage prévu dans l'OAP de l'Ardillère. Cette rue fait partie des deux rues les plus passagères de la commune, elle va recevoir la desserte de la Rue de la Fontaine au blanc qui va passer en partie en sens unique, donc toujours plus de nuisances et surtout de dangerosité. La circulation devient infernale et accidentogène.	OAP	Voir réponse à l'observation RP 25.	Oui
RD N°272 et N°273	11/07/2025	Dématérialisé	CDA	Où retrouver toutes ces observatiions lorsque l'enquête publique sera close ?	divers	L'ensemble des remarques sera consigné dans le rapport de la commission d'enquête. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et à la Préfecture, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération (http://www.agglo-larochelle.fr/) pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le public et l'administration.	
RP8 N°6	16/6/2025	Registre papier (Dompierre sur Mer)	CDA	En soutien au déclassement de surface destinées à l'urbanisation au profit de protection de captage d'eau potable.	changement de zonage	pas de remarque	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP16 N°1	10/07/2025	Registre papier (Montroy)	Montroy	Objet : modification du PLUi : remarques de la commune Monsieur le Président, Par la présente, je souhaite inscrire dans le registre d'enquête publique de la modification n°2 du PLUi les éléments suivants : - Concernant notre OAP Chemin de la Ville : la partie actuellement fléchée en 2 AU ne sera peut-être pas urbanisée dans un avenir proche car les propriétaires ne sont pas vendeurs actuellement. Aussi, je me demande à modifier les accès de la zone 1AU de rendre cet hectare aménageable indépendamment des 2 hectares restants. - Concernant nos zones en UD 2 : nous avons maintenant suffisamment de recul dans l'application du PLUi pour constater que des grandes parcelles (exemple : route de Maisonneuve) pourraient être divisées afin de densifier. Or j'ai pu rencontrer ces dernières années des propriétaires qui ne peuvent pas mener à bien leurs projets car l'autorisation à bâtir est trop restrictive. C'est la raison pour laquelle je demande le passage en UV 1 des zones actuellemen en UD2. Cette demande va dans le sens de production de logements fixés par le PLH. Je vous remercie pour la prise en compte de mes demandes et reste à votre disposition pour tout complément d'information.	changement de zonage	Concernant l'OAP celle-ci va être modifiée pour répondre aux objectifs de phasage en permettant à la zone qui est en 1AU à l'est de pouvoir se réaliser indépendamment de la partie en 2AU à l'ouest En ce qui concerne la demande de modification de zonage, cette demande a été validée en Copil et les secteurs en UD2 passeront en UV1. Ce changement permettra une meilleur densité sur ces secteurs.	oui
RP26 N°1	11/07/2025	Registre papier (Salles-sur-Mer)	Salles-sur-Mer	Objet : Demande de modification de zonage d'un terrain classé en zone agricole parcelle 000 AH213 et 214.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible dans le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	non
RP3 N°4	11/07/2025	Registre papier (Aytré)	Aytré	Monsieur le Commissaire enquêteur, Je souhaite m'exprimer au sujet de nos terrain. OAP N°9 Aytré- Terrain constructible. 1- Nous contestons vivement le blocage de nos terrains par le Préfet pour réserve foncière de l'hypothétique hôpital de territoire. 2- Nous contestons vivement le règlement graphique de l'OAP et son règlement écrit : en particulier le pourcentage social imposé qui nous parait déséquilibré pour faire un quartier agréable. 3- Nous contestons vivement l'objet tout logement sur cette OAP alors que les quartiers nord manquent de services et de commerces. Nous demandons une OAP plus générale et moins restrictive. Des possibilités de phasage plus petites seraient moins agressive pour la population. Plus d'habitats groupés de ville avec cours et jardins sont demandés par la population. Une mixité fonctionnelle serait bien venue car si l'on regarde l'ensemble des quartiers nord secteur Cottes-Mailles, il n'y a aucun service. L'accès au centre -ville est très difficile compte tenu de la voie SNCF le peu d'accès augmente les flux routiers qui sont déjà très saturés sur ces axes. Cette OAP avait été faite de façon très arbitraire par un architecte qui a travaillé pour les bénéficiaires d'une promesse unilatéral de vente et qui a travaillé pour la CDA en faisant adopter ses plans qui ont imposés l'OAP. il est évident que les règles déontologiques n'ont pas été respectées. Nous pensons que le PADD n'est pas adapté à une bonne vision de l'avenir d'Aytré et en particulier au devenir des quartiers actuels et à venir des Cottes Mailles. Le pourcentage d'habitat social est trop important pour cette ville qui en a déjà beaucoup.	OAP	L'arrêté pris par le préfet pour le projet d'Hôpital ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi mais fait partie d'une procédure à part. - En ce qui concerne l'OAP-AT-09 « ZI ces Cottes Mailles », elle a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI de 2019. Elle n'est pas concernée par la présente modification. Le pourcentage de logements sociaux est défini par le PLH qui doit être traduite par le PLUi. Le PLH actuel prévoit pour la commune d'Aytré, un taux de 33% de LLS qui correspond au rattrapage du déficit de logements sociaux calculé par rapport au nombre de résidences principales, il faut tenir compte du fait que ce nombre de résidences principales augmente dans le temps et doit permettre à la commune de maintenir son taux de logements sociaux conforme à la loi SRU. A noter que le futur PLH indique un taux de logements sociaux pour la commune d'Aytré de 30% au lieu des 33 susmentionnés. Ainsi, l'OAP pourrait ramener ce taux à 33% en anticipant le nouveau PLH. Ce point doit faire l'objet d'un arbitrage. Une modification du PADD ne peut être effectuée par une procédure de modification du PLUi. ce sujet pourra être ré abordé dans le cadre de la prochaine revision du PLUi.	Non
RP13 N°3	11/07/2025	Registre papier (La Rochelle)	Lagord	Remis ce jour au Commissaire Enquête lors de la permanence du 11 juillet 2025, 62 courriers collectifs repris à titre personnel par les membres de l'Association et des citoyens lagordais. Ces courriers sont complémentaires à la lettre, individuelle de l'Association "Agissons pour lagord" envoyée en lettre recommandée A/R au 6 rue Saint-Michel à l'attention de Mr Gérard BRAUD, à la Rochelle, qui vient compléter le registre signés de la population le 30 juin 2025 à la mairie de LAGORD. Pièce jointe : RP13_3 pièce jointe 1.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP13 N°4	11/07/2025	Registre papier (La Rochelle)	La Rochelle	Nous aimerions que l'essentiel de la zone comprise entre le boulevard Sautel, l'avenue Léopold Robinet et la rue Basse de Saint Eloi qui est actuellement classé UU5+ soit classée UU1, car le gabarit de la rue Basse de Saint Eloi et la présence de nombreux pavillons ne permet plus la construction de bâtiments de trop grande hauteur. La construction de l'ilot Robinet est aussi un motif d'inquiétude et de vue plongeante sur les maisons environnantes.	Sautel-Beauregard	La présente modification reclasse en UU1 le tissu urbain constitutif du front urbain le long de la rue Basse de Saint Eloi.	
RP14 N°1	28/06/2025	Registre papier (l'Houmeau)	L'Houmeau	Merci de bien vouloir remettre à l'ordre du jour l'existence d'une piste cyclable derrière les maisons existantes de "coeur de boeuf" afin de permettre comme initialement prévue de rejoindre les écoles en toute sécurité à partir de la rue de La Rochelle (derrière le petit lotissement à l'entrée du village en revenant de Lagord) et merci de bien vouloir confirmer que les maisons seront construites resteront en RC pour tout ce qui est à proximités des maisons déjà existantes - hauteur à préciser. Cordialement.	Piste cyclable	Cette piste n'apparait pas dans le schéma directeur des pistes cyclables mais dans le projet de ZAC Monsidun. Les maisons construites dans un zonage qui ne permet pas de faire d'étage resteront ainsi tant que le zonage ne sera pas modifié.	Non
RP6 N°1	05/06/2025	Registre papier (Clavette)	Sainte-Soulle	Directeur de l'Association UPAEL (Université populaire des Amis de l'Ecole laïque) est venue s'informer de l'eventuelle modification de zonage de la zone A (hors bois) en zonage As et At. Les plans ne font pas apparaître cette modification. Concerne la commun de Ste Soulle.	changement de zonage	Il convient de se référer à l'avis de la CDPENAF et à la reponse faite à l'avis PPA de la commune de Sainte Soulle sur ce dossier. (voir supra) En effet, la demande d'évolution du zonage du site demanderait de mettre en œuvre une autre procédure d'évolution du PLUI. Celle-ci ne pourra être mise en œuvre que lorsque le projet sera suffisamment mûr et porté par toutes les parties prenantes.	
RP6 N°2	05/06/2025	Registre papier (Clavette)	Clavette	Nous sommes venus prendre connaissance de l'enquête publique concernant "Les hopitaux" et le perimètre de protection du captage des Mortiers.	Hors objet de la modification		

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Observation	Thème	Réponse de l'Agglomération	modification du dossier
RP6 N°3	05/06/2025	Registre papier (CLavette)	Clavette	Sont à étudier : 1 - 120 maisons = 240 voitures cicrculation, accès déjà difficile 2- Alimentation en eau - capacité 3 - REUT non prévue 4 - Dents creuses non utilisées 5 - etc	divers	La commune a en effet un objectif de densification et de densification des dents creuses ce qu'elle fait réaliser, par exemple avec l'OAP n°3 au petit Rabeau. Elle a cependant des obligations de production de logements définie par le PLH qui implique une urbanisation nouvelle. La densité et le nombre de logement sont issus du SCOT nouvellement approuvé début juillet (https://scotlarochelleaunis.fr/wp-content/uploads/2025/07/III_DOO.pdf). Document supérieur au PLUi chargé de décliner les objectifs de l'etat en termes de réduction de l'étalement urbain (ZAN). Le réseau AEP sera calibré en conséquence et il est actuellement suffisant, cela est démontré dans le schéma directeur d'assainissement pluvial qui a fait également l'objet d'une modification dans le cadre de cette enquête publique.	
C1	02/07/2025	courrier	Lagord	Monsieur le président de la commission d'enquête, Absents de Lagord le 30 juin au matin, par la présente nous vous invitons à prendre connaissance de notre ferme opposition au projet "OAP-LG-02 Lagord, OAP dite "sans règlement" tel que présenté aux pages 32 à 41 du projet de modification de droit commun n° 2 du 20 mai 2025 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de La Rochelle. En liminaire, nous constatons que les nombreuses remarques présentées au cours des différentes réunions dites de concertation de l'année 2024 n'ont pas été prises en compte. Cette modification du PLUI aurait pour effet de modifier radicalement l'aspect de notre paisible bourg aux maisons basses en lui imposant des immeubles à quatre niveaux alors que la majorité des personnes présentes aux réunions de concertation a récusé les bâtiments R+3. Atlantech suffit ! Nous comprenons que la commune de Lagord souhaite progressivement se mettre en conformité avec les règles relatives au prorata de logements sociaux, encore faudrait-il que : - nous soyons clairement informés sur la situation actuelle de la commune au regard de la règlementation, - les développements éventuellement nécessaires de logements sociaux soient réalisés en respectant le modèle urbain de la commune. De plus, le projet que nous contestons ne fournit pas d'information au regard : - des infrastructures locales à créer en vue de l'intégration de 500 à 1000 véhicules supplémentaires dans une voirie, notamment avenue du 8 mai 1945 et rocade, déjà saturée chaque matin et chaque soir. - des conséquences d'une prévision d'augmentation de la population de notre commune d'au moins 1500 habitants au regard notamment des dispositions qui seraient à prendre pour assurer la sécurité des biens et des personnes et maintenir la tranquillité de Lagord. Nous vous assurons. Monsieur le président, de notre meilleure considération.	Puy Mou	Voir réponse à l'observation RD 147	Non
RP18 n°1	30/06/2025	registre papier Périgny	Périgny	Parcelles AH390 (zonage N et UL2) et AH445 (zonage N) Ces 2 parcelles située à côté du ruisseau « La Moulinette » ne sont accessibles que par un chemin communal de 3m de large dans le prolongement de notre parcelle AH149. Nous nous engageons à céder une bande de terrain de notre parcelle AH149 afin de permettre l'élargissement du chemin existant de desserte des parcelles AH390 et 445 (ce principe a déjà été mis en œuvre par un aménagement comparable rue du Château de Villeneuve. En contrepartie nous sollicitons respectueusement que les parcelles AH390 et AH445 soient reclassées en zone urbaine constructible dans le cadre de la modification du PLU prévue pour 2028.	changement de zonage	Le passage d'un zonage A (agricole) vers un zonage constructible n'est possible que lors d'une procédure de révision du PLUi. Cela n'est donc pas possible le cadre de la modification en cours. Cette demande sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.	Non

14. Arrêté de mise à jour des annexes n° 5 (29/01/2026)

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ARRETE DU PRESIDENT PORTANT MISE A JOUR N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-60, R.153-18, R. 151-51 à R. 151-53,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA), et ses évolutions successives,

Vu les délibérations du Conseil municipal des communes suivantes : Aytré en date du 10 novembre 2001, Saint-Xandre en date du 14 septembre 2006, Puilboreau en date du 28 septembre 2006, Châtelaillon-Plage en date du 29 septembre 2006, Clavette en date du 17 octobre 2006, Périgny en date du 8 février 2007, Saint-Vivien en date du 2 mars 2007, Yves en date du 17 septembre 2007, Montroy en date du 10 décembre 2007, Bourgneuf en date du 1er avril 2008, Thairé en date du 17 juin 2008, Esnandes en date du 20 août 2008, Sainte-Soulle en date du 26 mai 2009, Saint-Rogatien en date du 21 septembre 2009, Nieul-sur-Mer en date du 15 juin 2011, La Jarne en date du 22 mars 2013, La Jarrie en date du 25 juin 2015, Dompierre-sur-Mer en date du 4 décembre 2020 et Vérines en date du 8 septembre 2020, soumettant les ravalements à autorisation préalable en application de l'article R. 421-17-1 e du Code de l'urbanisme ;

Vu les délibérations du Conseil municipal des communes suivantes : Dompierre-sur-Mer en date du 23 octobre 2007, Yves en date du 5 novembre 2007, Périgny en date du 8 novembre 2007, Puilboreau en date du 6 décembre 2007, Clavette en date du 25 septembre 2008, Saint-Xandre en date du 11 décembre 2008, Vérines en date du 6 février 2009, Nieul-sur-Mer en date du 5 mai 2009, La Jarne en date du 29 juin 2009, Lagord en date du 30 juin 2009, Bourgneuf en date du 30 juin 2009, Aytré en date du 17 septembre 2009, Salles-sur-mer en date du 25 janvier 2010, Châtelaillon-Plage en date du 21 juin 2012, L'Houmeau en date du 21 mai 2012, Esnandes en date du 17 décembre 2013, Montroy en date du 16 mai 2014, Marsilly en date du 3 juillet 2018, Saint-Rogatien en date du 28 février 2018, Angoulins en date du 6 mai 2019, La Jarrie en date du 5 novembre 2020, Saint-Christophe en date du 17 mars 2022, Saint-Médard-d'Aunis en date du 5 mars 2024 et Thairé en date du 9 avril 2024 soumettant les clôtures à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d du Code de l'urbanisme ;

Vu les délibérations du Conseil municipal des communes suivantes : Aytré en date du 19 mars 2009, Bourgneuf en date du 24 novembre 2011, Châtelaillon-Plage en date du 21 juin 2012, La Jarrie en date du 5 novembre 2020, Vérines en date du 22 juin 2021, Saint-Rogatien en date du 28 février 2024, Saint-Médard-d'Aunis en date du 5 mars 2024, Thairé en date du 9 avril 2024, Salles-sur-Mer en date du 6 juin 2024, Yves en date du 27 août 2024, Saint-Christophe en date du 31 octobre 2024, Sainte-Soulle en date du 19 janvier 2025, instaurant le permis de démolir en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2023 instituant des servitudes d'utilité publique, dans le cadre de la cessation d'activités de la société Marchand Métaux Protection à la Rochelle,

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

Vu l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2025 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune d'Aytré,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2025 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de La Rochelle,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2025 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Lagord,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2025 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Périgny,
Vu le décret n°2024-1030 du 14 novembre 2024 redéfinissant le périmètre et la réglementation de la réserve naturelle nationale de la baie et du marais d'Yves (Charente-Maritime),
Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) signée le 20 mars 2025 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de Nieul-sur-Mer et la société Clairesienne sur le secteur de Champ-Pinson à Nieul-sur-Mer,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 17 avril 2025 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Prieuré Lafond à La Rochelle,
Vu la convention de PUP signée le 28 mai 2025 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de Vérines et la société Foncier Conseil sur le secteur Fief Charron à Vérines,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 29 janvier 2026 modifiant le zonage d'assainissement des eaux usées,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la CdA en date du 29 janvier 2026 modifiant le périmètre d'application du droit de préemption urbain,

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Constate la mise à jour du PLUi de la CdA à la date du présent arrêté afin :

- de modifier les servitudes d'utilité publique annexées reportant :
    - Les servitudes dans le cadre de la cessation d'activités de la société Marchand Métaux Protection à la Rochelle,
    - Les servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur les communes d'Aytré, de Lagord, de La Rochelle et de Périgny,
    - le périmètre et la réglementation de la réserve naturelle nationale de la baie et du marais d'Yves (Charente-Maritime),
- de modifier les annexes sanitaires :
    - pour y reporter la modification du zonage d'assainissement des eaux usées approuvée par délibération du 29 janvier 2026,
- de modifier les annexes informatives afin de reporter :
    - le périmètre où s'applique le droit de préemption urbain.
    - les périmètres de convention de PUP : celle signée le 20 mars 2025 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de Nieul-sur-Mer et la société Clairesienne sur le secteur de Champ-Pinson à Nieul-sur-Mer, et celle signée le 28 mai 2025 entre la CdA de La Rochelle, la mairie de Vérines et la société Foncier Conseil sur le secteur Fief Charron à Vérines.
    - le périmètre de la ZAC Prieuré-Lafond à La Rochelle créée le 17 avril 2025.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

- les périmètres à l'intérieur desquels :
  - les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application du d de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme ;
  - les travaux de ravalement sont soumis à autorisation en application du e de l'article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme ;
  - le permis de démolir a été institué en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 /

Les pièces 6.1.2 « listes des annexes » et 6.1.3 « notices explicatives » sont modifiées et complétées avec les éléments relatifs aux annexes informatives susvisées. Les documents graphiques (pièces 6.1.1) sont modifiés afin de reporter ces périmètres.

La pièce écrite 6.3.5 « Notice explicative concernant les réseaux d'eaux usées » est modifiée suite à l'approbation de la modification du zonage d'assainissement des eaux usées. Les documents graphiques référencés 6.3.3 « Schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées » sont modifiés pour y reporter les périmètres modifiés du zonage d'assainissement des eaux usées.

Les pièces 7.1.2 et 7.1.3 du Tome 7 du PLUi (servitudes d'utilité publique) sont modifiées afin d'y reporter les servitudes susmentionnées. Les documents graphiques (pièces 7.1.1) sont modifiés afin de reporter les périmètres de ces servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 /

La présente mise à jour du PLUi sera tenue à la disposition du public :

- En support papier au siège de la CdA, aux jours et horaires habituelles d'ouverture au public.
- En version dématérialisée sur le site internet de la CdA.

ARTICLE 4/

Le présent arrêté sera affiché au siège de la CdA et dans l'ensemble des 28 communes membres de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, aux emplacements réservés à cet effet, pendant un mois.

ARTICLE 5/

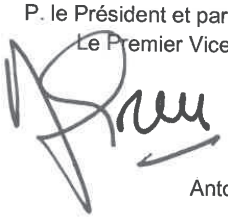
Copie du présent arrêté et des pièces du PLUi qui l'accompagnent est adressée à Monsieur le Préfet et à la Direction départementale des finances publiques.

ARTICLE 6/

Le Président de la CdA est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Rochelle, le 29 janvier 2026,

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



Antoine GRAU

NB : Délais et voies de recours

La présente décision 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.

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

La décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de Monsieur le 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

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

15. Délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n° 4 (05/03/2026)

16. Arrêté de mise à jour des annexes n° 6 (05/03/2026)

Conception : Instant Urbain - Impression : Document Concept 17 - Imprim'Vert - Impression sur du papier 100% recyclé.