



MÉMOIRE

*Présenté par l'association CAPRES-AUNIS
à l'attention des commissaires enquêteurs
dans le cadre de l'enquête publique
du PLUi de la CDA de La Rochelle*

CAPRES-AUNIS

2, rue du Bois Doré
17139 Dompierre sur Mer



PRÉAMBULE - OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces observations concernent plus particulièrement la commune de Dompierre sur Mer.

Lors de l'élaboration d'un PLUi, l'État fixe des ambitions et des objectifs qui doivent être impérativement respectés :

- Cohérence.
- Efficacité.
- Solidarité.
- Démarche participative avec une logique de communication instaurant le dialogue et la concertation avec la population locale.

Ces enjeux ont été officiellement rappelés lors de la réunion de la CDA du 19 novembre 2015 et approuvés par toutes les communes ; **or cette ambition essentielle et partagée n'a nullement été respectée.**

Il est apparu en 2019, au moment du vote (16/04/2019) de la commune de Dompierre sur Mer sur l'acceptation du PLUi que les habitants et la plupart des élus découvraient le projet, notamment les zonages (signification, délimitation application, etc.) ce qui prouve à l'évidence que **le processus essentiel de communication voulu par l'État a failli dans sa réalisation.**

L'information n'est donc pas passée et la concertation avec la population locale n'a pas eu lieu.

Ce n'est d'ailleurs que lors de cette réunion du conseil municipal du 16 avril 2019 qu'ont été proposées des modifications de dernière minute

L'instruction du PLUi s'est effectuée sans relation avec les administrés. De plus, **le plan général**, datant de 2017, consultable en mairie et téléchargeable en version numérique **jusqu'à mi-mars était caduc**. Le 26 mars, suite à une demande à l'accueil de la mairie de Dompierre sur Mer, aucune documentation, ni plans ou registre n'étaient disponibles ! L'agent renvoyait sur le site web de la CDA...

Ce n'est que le 29 mars, lors d'une réunion publique que les plans ont été affichés... mais non laissés à disposition pour consultation !

Tout au long de l'élaboration du PLUi, **l'accès quasi exclusif par internet aux innombrables pièces de ce dossier complexe** pose un problème d'inégalité de traitement des citoyens directement concernés. En effet, tout le monde ne dispose pas des moyens matériels ou intellectuels pour comprendre les tenants et aboutissants des orientations décidées par une « élite » composée d'un petit cercle d'élus privilégiés et de techniciens avertis qui maîtrisent les innombrables difficultés de compréhension et d'interprétation du projet PLUi. Les délais d'étude pour réclamer d'éventuelles modifications à l'enquêteur public semblent dérisoires par rapport aux enjeux d'un programme global qui affecte sur le très long terme la qualité de vie et les patrimoines des populations.

La lettre du PLUi éditée par la CDA de La Rochelle n'est pas parue entre octobre 2017 et juin 2019.

Ces défauts d'information et de concertation ont été formulés verbalement lors de la réunion publique du 29 mars 2019.

Il apparaît également que ce PLUi présente des contradictions par rapport aux orientations générales et aux documents officiels préalables à son élaboration (SCOT, PADD, PLH, PAECT, POA, OAP, etc.)

Il comporte des incohérences, des erreurs manifestes d'appréciation et des éléments abscons, incompréhensibles pour les populations à qui s'adresse l'enquête publique.

Ce sont les raisons pour lesquelles CAPRES-AUNIS porte à la connaissance du commissaire enquêteur des informations et des observations d'intérêt général que les habitants, s'ils avaient été suffisamment informés, auraient pu être en mesure de formuler.



CRITIQUES DU PLUi EN 18 POINTS PRÉCISÉS SUR PLANS ANNEXÉS ET PROPOSITIONS

A - Modifications du PLUi votées en conseil municipal du 16 avril 2019

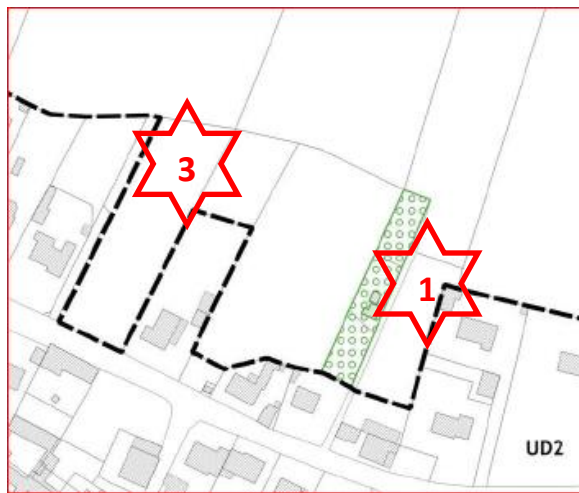
Les textes dans l'encadré rouge correspondent aux modifications votées par le conseil municipal

POINT 1 / Zone 2E05 Les Brandes - rue des Vergers

1) Plan 2E05 :

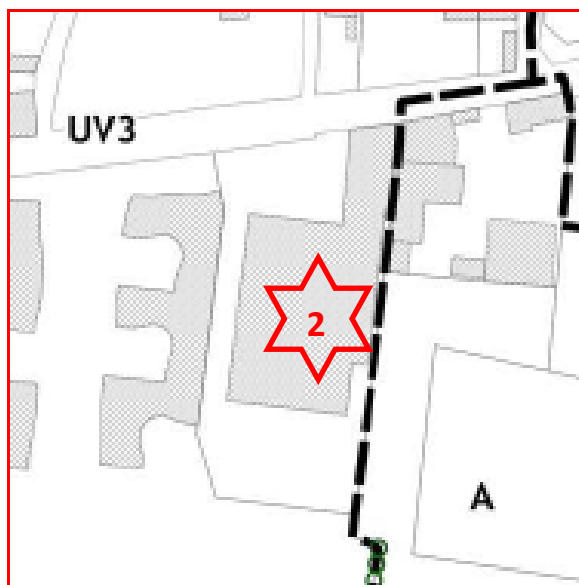
- conserver la parcelle BE 0038 en zonage UD2 ;
- préserver le secteur A autour du bâtiment agricole parcelle BE 0066 ;
- conserver en zone UD2 la parcelle BE 0256.

Il s'agit de 3 parcelles de propriétaires privés qui n'ont pas eu connaissance en temps utile des modifications de zonage affectant leurs propriétés.



Les modifications n°1 et n°3 votées en tenant compte de la demande des propriétaires n'entraînent pas d'observation de CAPRES-AUNIS dans la mesure où la cohérence d'urbanisme a été rétablie.

La modification n°2 de la parcelle DENIS concerne une remise en zone agricole d'une parcelle classée U.



CAPRES-AUNIS considère que la réclamation du propriétaire est fondée dans la mesure où il n'a aucune activité en relation avec l'agriculture et qu'il y aurait donc une contradiction à remettre en zone A une parcelle déjà construite, enclavée entre deux habitations ; contradiction également avec l'objectif de densification des zones déjà urbanisées.



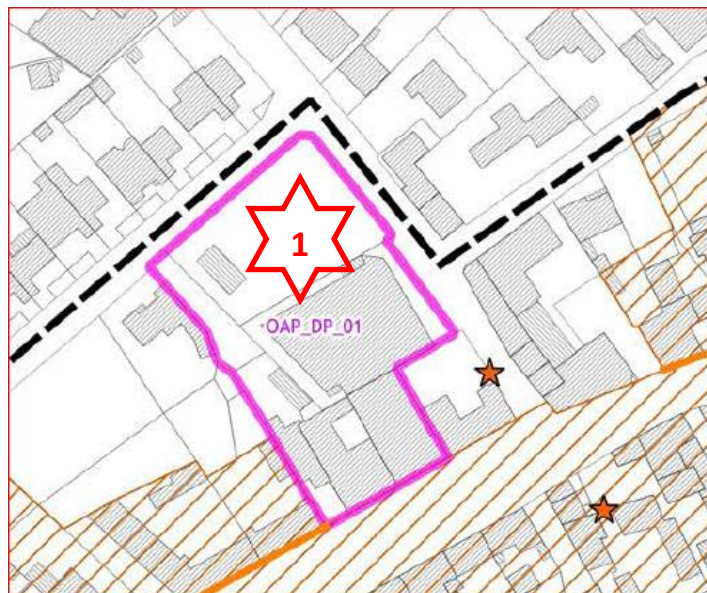
POINT 2 / Zone 2E06 Centre- Ville – Commerce U + La Fromagère

2) Plan 2E06 :

- supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) numéro 01;
- conserver le zonage existant UL2 sur la parcelle BL 0134.

La modification n°1 « commerce U – vétérinaire + Crédit Agricole » en centre-ville consisterait à supprimer une OAP pour mettre en place une zone UV1.

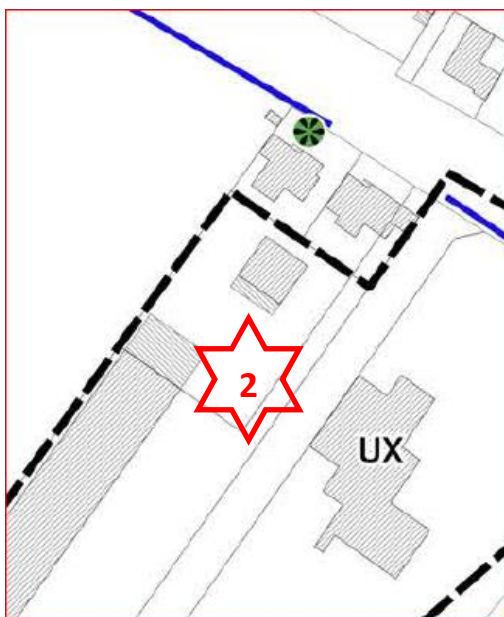
Rien ne semble justifier la suppression de ce zonage commercial conforme à l'OAP mixité qui préconise le maintien des activités commerciales et de services en centre-ville.



C'est la raison pour laquelle CAPRES-AUNIS émet un avis défavorable à cette suppression d'OAP.

La modification n°2 située à La Fromagère, concerne une parcelle classée UX comportant une maison d'habitation et une partie d'un hangar qui serait classée en UL2 ; cette coupure du hangar paraît illogique.

Le principe de classement en UL2 dans la continuité de l'existant paraît cohérent par rapport aux réglementations applicables du PLUi sous réserve de conserver l'unité du hangar.



CAPRES-AUNIS propose donc le classement de la parcelle en UL2 en excluant toutefois la partie du hangar qui est construite sur cette parcelle.



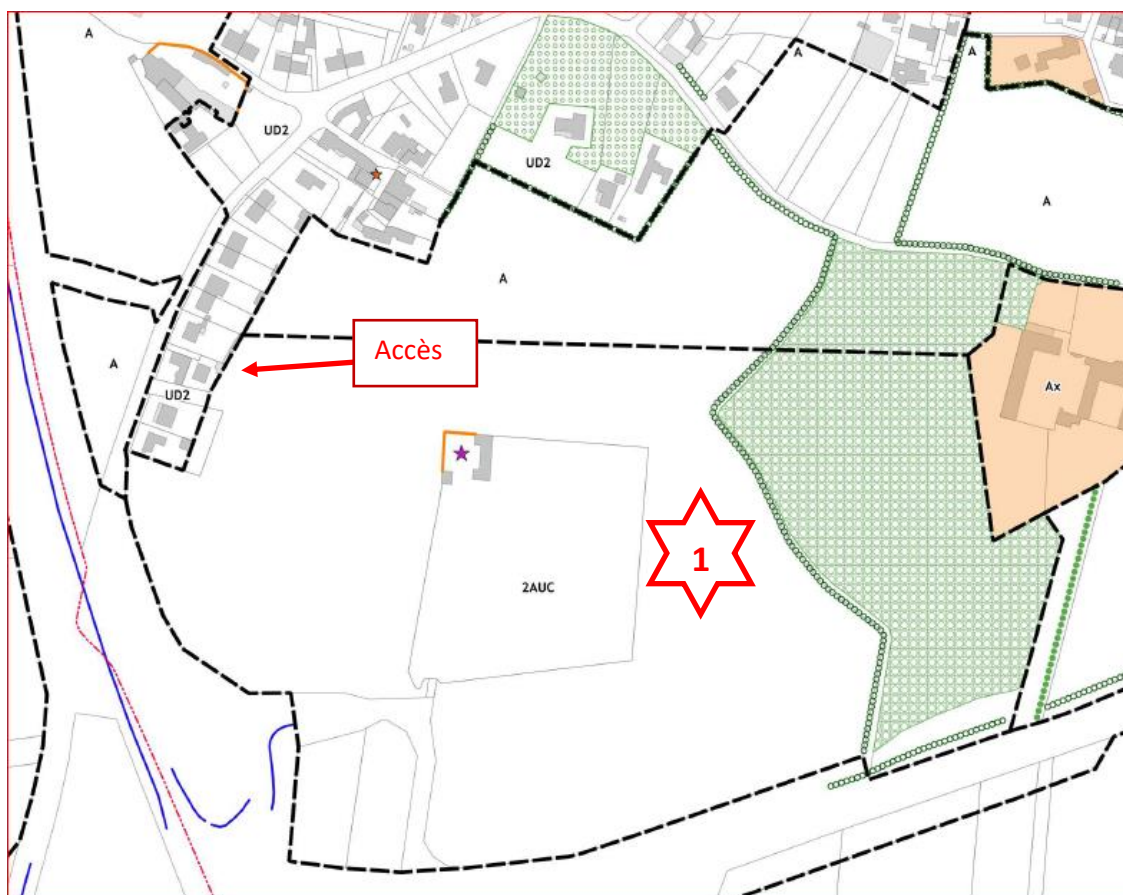
POINT 3 / Zone 2F06 Les Brandes + Chagnolet

3) Plan 2F06 :

- supprimer la zone 2AUC sur la parcelle BD 0029, création et extension du zonage Ap afin de garantir la continuité du corridor ;
- corriger le zonage Ag en Nf, les parcelles BA 0036, BA 0423, BA 0027, BA 0026, BA 0025, BA 0452, BA 0453, BA0471, BA0470, BA 0015.

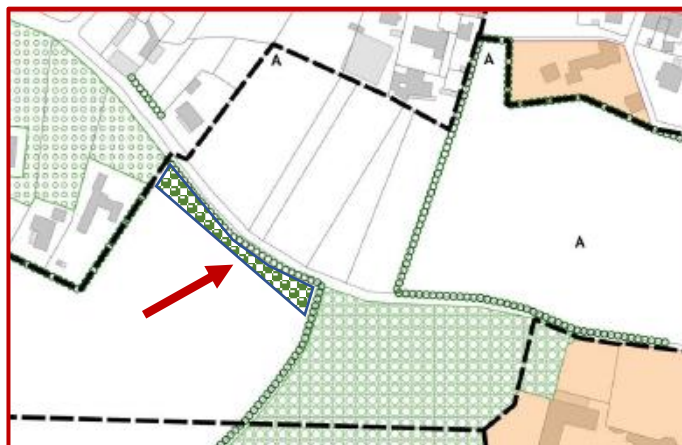
La modification n° 1 concerne le zonage AP d'origine du domaine du château de La Motte qui doit être converti en zonage 2 AUC pour réaliser un parc d'hébergement de loisirs (camping, habitations et résidences de loisir, bungalows, mobiles-homes, camping-cars, camping, équipements et aménagements des espaces, etc.). Ce projet englobe une partie d'un bois classé et détruit d'excellentes terres agricoles d'un seul tenant sur 15 ha, un paysage remarquable en zone rurale, une trame verte favorisant la biodiversité végétale et animale (qui est d'ailleurs très riche et très variée : chevreuils, lièvres, perdreaux, faisans, bécasses, huppés, milans, couleuvres, papillons, etc.). Il est disproportionné et mal situé. Il a soulevé une vague d'indignation d'une partie de la population à l'origine d'un collectif citoyen qui en a contesté la pertinence. Le bien fondé de ses arguments a été, semble-t-il, retenu par la municipalité et la CDA.

Des engagements officiels de revenir à l'ancien zonage AP ont été donnés publiquement par M. Caron, maire de Dompierre sur Mer. Confirmation à la CDA (21/03/2019) : suppression zonage 2AUC et classement en zone AP « espace à protéger en raison de la qualité des corridors ouverts ».



CAPRES-AUNIS approuve totalement cette position de retour en zone AP conformément notamment au PADD, orientation n° 8 et point 3-1-2 de l'OAP thématique paysage et trame verte et bleue.

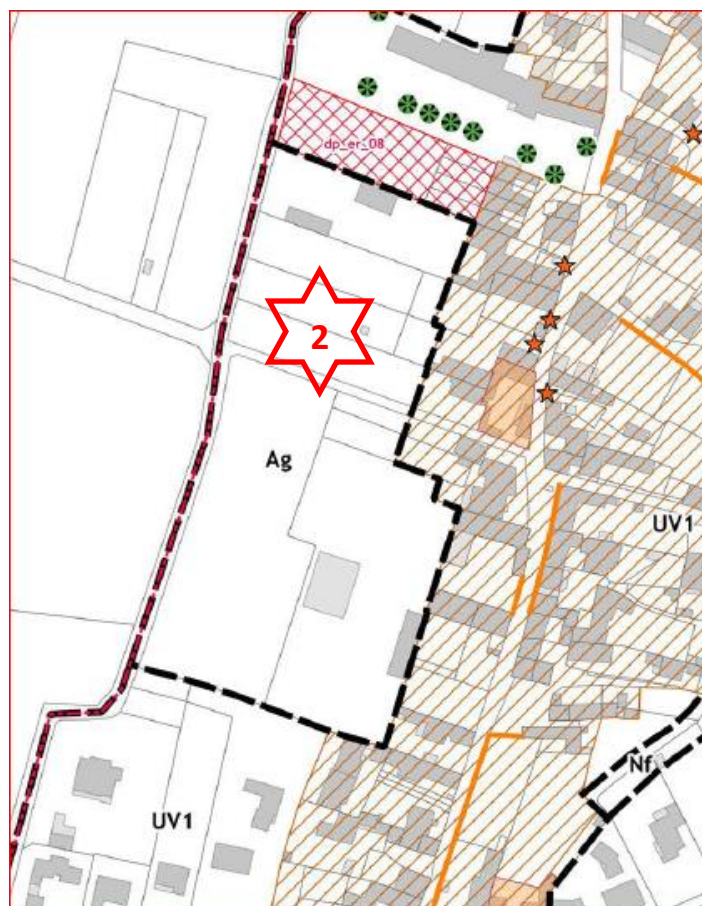
CAPRES-AUNIS propose aussi de réparer un oubli : traiter le chemin d'accès au château de La Motte, situé entre deux maisons en bordure de la rue de la Greleterie dans le même zonage que la parcelle principale c'est à dire en zone AP.



En complément, il est proposé que le chemin rural (parcours découverte) en prolongement de la rue du Bois Doré soit bordé d'une zone boisée classée assurant la continuité entre les 2 espaces boisés classés existants (Proposition Pierre Rivaud déposée sur le registre PLUi le 10/10/2017). Ceci pour favoriser l'agrément des promeneurs, la biodiversité écologique avec un corridor vert, etc. Nota : observatoire LPO à l'étude...

La modification n°2 concerne à Chagnolet un zonage AG qui doit être converti en zonage NF.

Là encore, c'est l'illogisme qui semble prévaloir : on se situe au cœur du hameau de Chagnolet, dans une zone encadrée de bâtiments, particulièrement favorable à l'habitat individuel. Ce secteur, placé en continuité de la zone UV1, devrait logiquement être ouvert à l'urbanisation future. Ce qui correspond d'ailleurs au vœu de certains propriétaires.

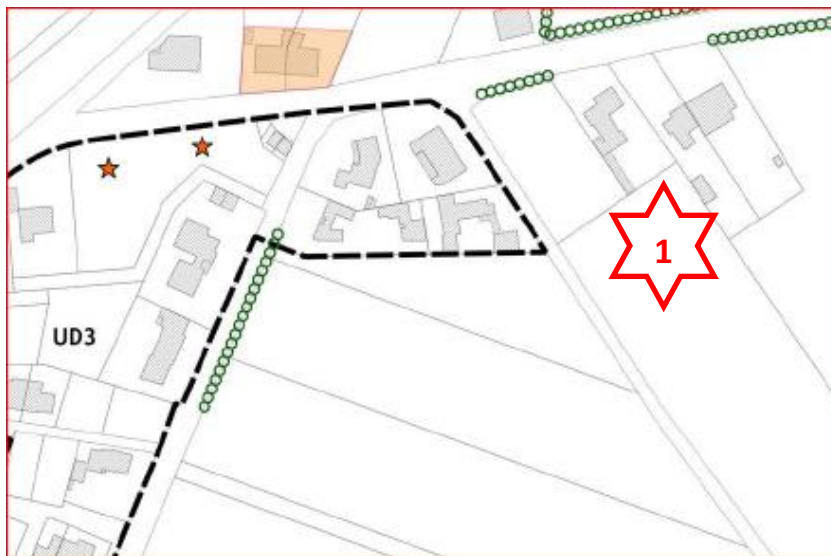


CAPRES-AUNIS propose, conformément aux directives du PLUI, de rétablir cohérence et efficacité et donc de classer cette zone en 2AU.

**POINT 4 / Zone 2F07 Corne Neuve – Entrée Dompierre sur Mer sud****4) Plan 2F07 :**

- agrandir la zone UD3 aux parcelles ZS 0082, ZS 0060, ZS 0061 et ZS 0073 ;
- agrandir les zonages 2AUXc pour obtenir une superficie de 2HA pour chaque zone soit en totalité une superficie de 4HA ;
- en extension du zonage 2AUXc, créer un zonage 2AUe d'une superficie de 1.5 hectares et suppression de la zone 2AUe inscrite au plan en remplacement.

La modification n°1 concerne les parcelles agricoles situées à la Corne-Neuve classées A qui doivent être converties en zone UD3.



La modification n°1 votée en tenant compte de la demande des propriétaires n'entraîne pas d'observation de CAPRES-AUNIS dans la mesure où la cohérence d'urbanisme a été rétablie.

La modification n°2

Le projet consiste à convertir une zone agricole en « zone commerciale de proximité », seul cas constaté sur les 28 communes de la CDA. Il serait donc prévu de déménager du centre bourg un supermarché pour le placer en entrée de ville.

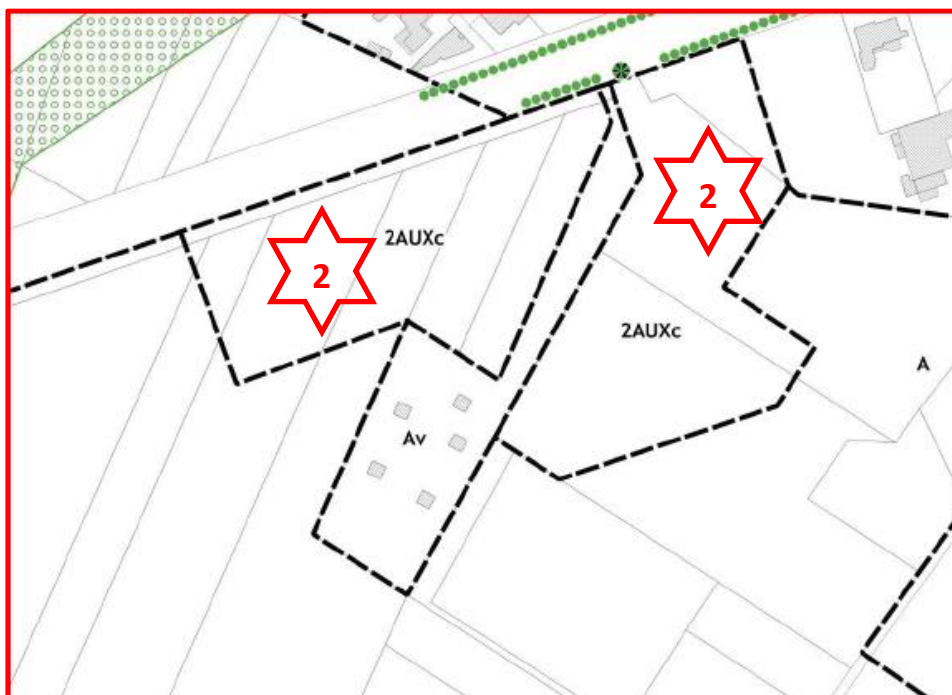
La création d'une grande surface commerciale alimentaire ne se justifie pas économiquement du fait de la proximité de l'immense zone commerciale de Beaulieu-Puilboreau et des recommandations de l'OAP mixité qui préconise le maintien des activités commerciales et de services en centre-ville.

Imprécision du périmètre du zonage 2 AUXC noté comme susceptible d'agrandissement à 2 X 2ha soit 4ha.

Qu'en est-il du sort des gens du voyage implantés sur site en zone AV ? Seront-ils expulsés pour la réalisation de ce projet ? D'autres zones AV sont prévues au PLUi (voir POINTS 8 et 11) : est-il justifié et équitable de prévoir deux nouvelles zones AV sur la même commune voire trois si celle existante se trouve impossible à déménager ?

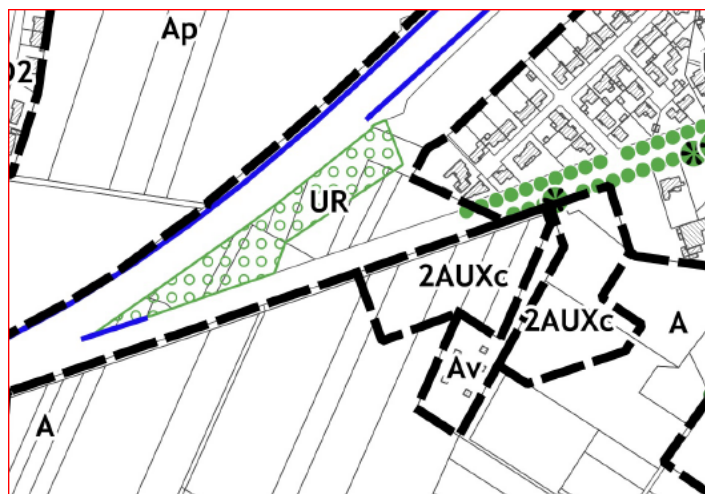
On sacrifie de bonnes terres agricoles périurbaines en entrée de ville alors qu'il conviendrait plutôt de traiter les lieux par « une palette végétale », conformément aux recommandations des OAP.

La création de cette nouvelle zone commerciale engendrera des contraintes sur le plan des accès, voiries, et réseaux dont les coûts augmentés des frais de déménagement des gens du voyage seront considérables pour les contribuables.



CAPRES AUNIS ayant précédemment formulé des objections (POINT 2) sur la suppression de l'OAP mixité qui préconise le maintien des activités commerciales et de services en centre-ville, ne peut approuver cette création de grande surface commerciale en contradiction avec l'OAP mixité, et au détriment des terres agricoles périurbaines et du paysage.

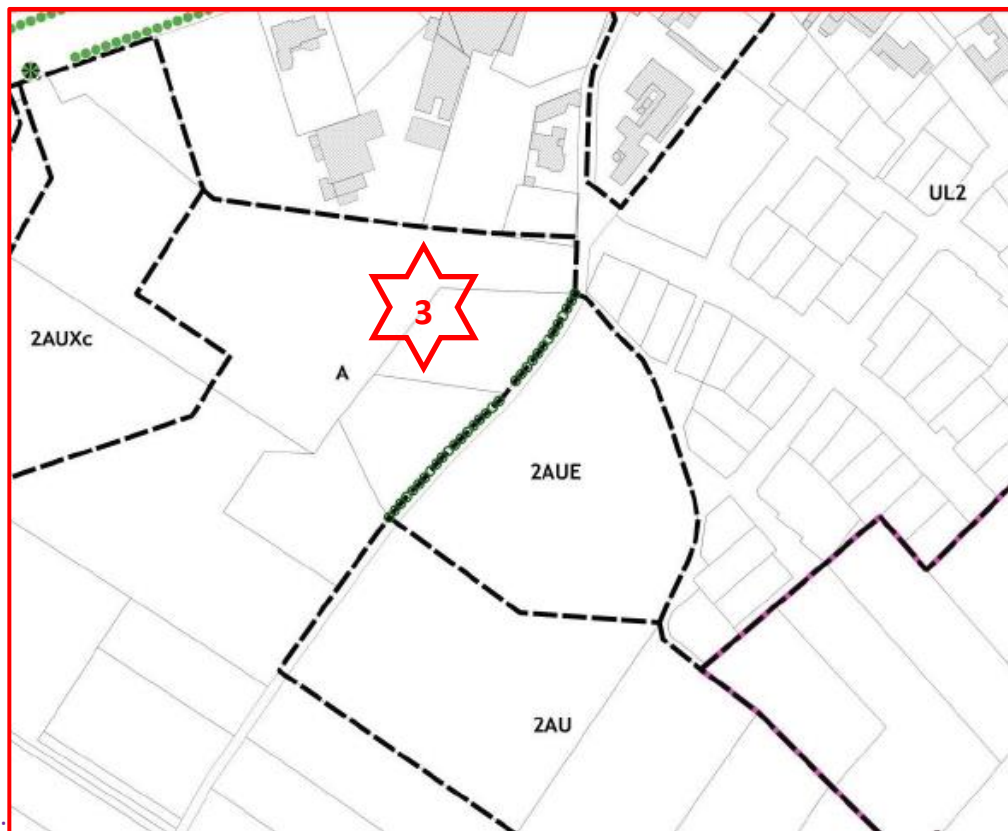
La pointe de l'entrée de Dompierre sur Mer entre la RN11 et la rue du Général De Gaulle est zonée UR. Ce nouveau zonage ne peut se justifier que pour une amélioration de la sécurité routière en entrée de ville et non pour desservir une zone commerciale privée. Cette entrée est arborée : elle doit conserver son caractère paysager à améliorer plutôt qu'à dégrader comme le préconise l'OAP paysage.



CAPRES-AUNIS préconise que la zone UR soit traitée de manière à assurer exclusivement la sécurité de l'entrée de ville en préservant son aspect paysager.



La modification n°3 consiste à supprimer la zone 2AUE inscrite au plan, d'en créer une nouvelle de 1,5ha en extension du zonage 2AUXC... sans autre précisions ! La destination de cette zone concernerait un équipement collectif (type salle des fêtes multiusages ?). La délimitation de ce zonage n'est pas précisée sur le plan !



CAPRES-AUNIS considère que l'ensemble de ce secteur est traité avec une grande imprécision quant à la nouvelle destination des zones supprimées et à l'étendue des zones modifiées. En conséquence, CAPRES-AUNIS ne peut qu'émettre une objection formelle sur ces modifications envisagées.

**POINT 5 / 2 F08 Bellecroix****5) Plan 2F08 :**

- supprimer le classement en Espaces Boisés Classés pour les parcelles BX 0174, BX 0175 et BX 0176, aucun arbre remarquable n'existant sur ces trois parcelles.

La modification consiste à convertir 3 zones « d'Espace Boisé Classé » contiguës, qui seront probablement rattachées à la zone UL2 voisine. Or, ces 3 parcelles sont dans la continuité d'un bois classé. L'ensemble représente un attrait certain pour les habitants du quartier et apporte un poumon vert dans cette zone pavillonnaire. Ce secteur comporte de très beaux arbres contrairement à l'affirmation de la municipalité. Même si tel était le cas, il existerait une obligation légale de replantation.



CAPRES-AUNIS émet un avis totalement défavorable pour cette modification qui est en contravention de la réglementation sur les EBC.

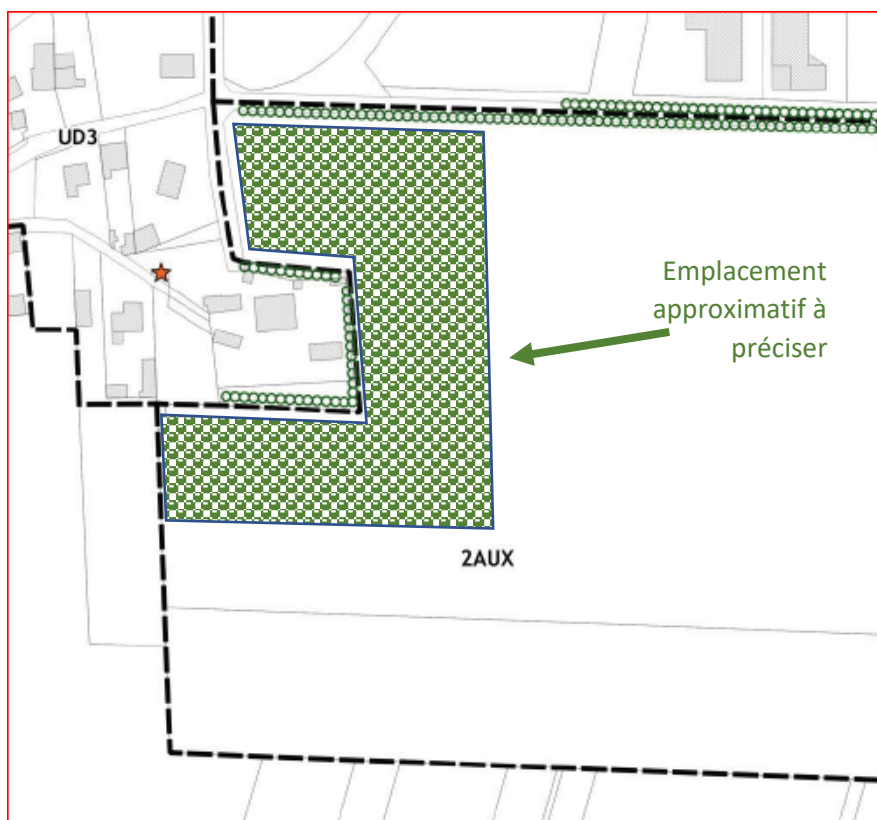


POINT 6 / 2 G06 L'Abbaye

6) 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.

La modification consiste à créer une zone tampon entre la zone habitée et le parc d'activité en projet.



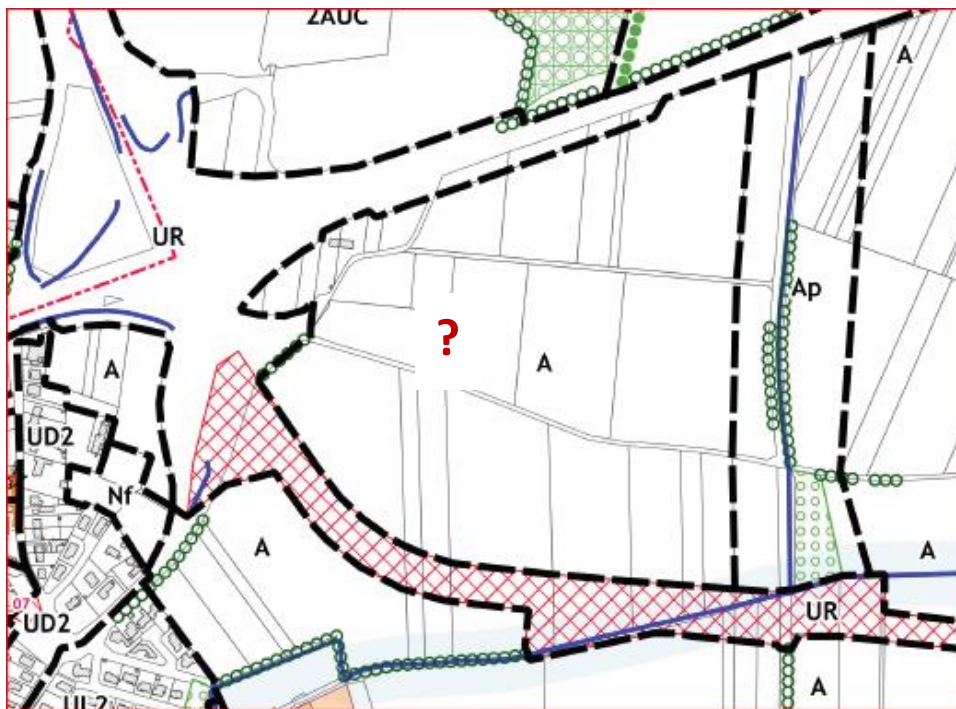
CAPRES-AUNIS approuve le principe de cette zone tampon et préconise qu'elle soit mieux définie :

- Sur sa profondeur (d'au moins 50 mètres)
- Sur sa nature (EBC ? NF ? NP ?)

**POINT 7 / 5C03 - Chagnolet (?)**

7) Plan 5C03 :
- supprimer le classement Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

La modification concerne un plan 5C03 non répertorié. Néanmoins, il s'agit d'un ancien classement ZAD destiné à accueillir des activités tertiaires. Ces projets ont été déplacés sur une autre commune. Ce classement n'a donc plus d'objet. La zone doit revenir à son précédent classement en zone A et ainsi préserver durablement l'ensemble agricole.



CAPRES-AUNIS regrette le manque de précisions sur plans de cette modification mais approuve le principe de la suppression de la ZAD et son reclassement en zone A.



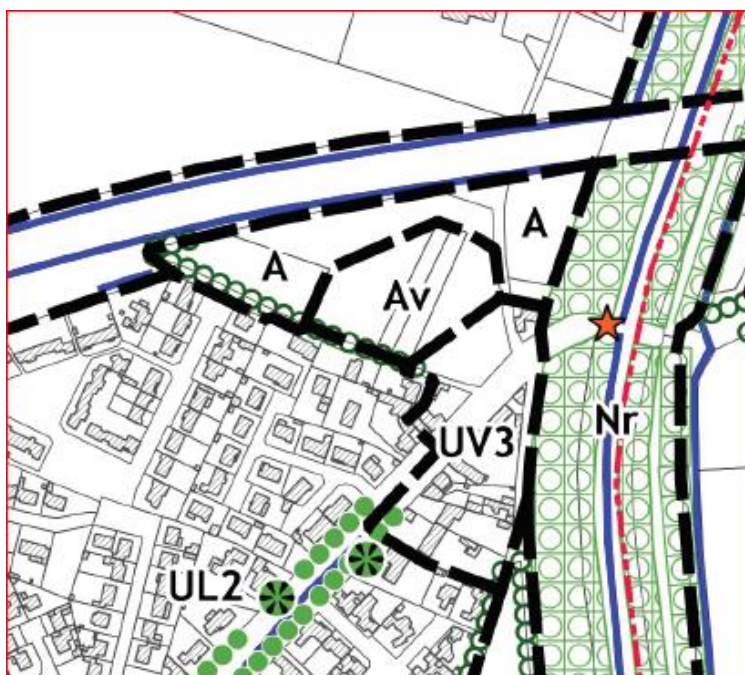
B - Autres points

Quelques points emblématiques seulement car...
une étude exhaustive demanderait un temps long et la participation des citoyens !

POINT 8 / Entrée DsM Nord (pont de Grolleau)

Ce zonage complexe ne semble pas adapté.

- ❖ Côté sud de l'avenue de la Libération, une sous-section UV3 complexifie le zonage du PLUi sans véritable fondement. La continuité de la zone UL2 semble s'imposer.
- ❖ Le côté nord de l'avenue de la Libération est divisé en 2 zones, A et AV, qui ne se justifient pas plus l'une que l'autre :
 - La zone AV destinée aux gens du voyage parce qu'elle se retrouverait enclavée dans une zone bâtie.
 - La zone A parce qu'elle se retrouverait elle aussi enclavée et quasi inaccessible à l'exploitation agricole.



CAPRES-AUNIS préconise

Pour le côté sud : le rattachement à la zone UL2

Pour le côté nord : conformément à l'OAP paysage, de créer un périmètre de préservation en zone NF avec cheminement piétonnier et cyclable et de créer au centre une zone tampon N type NJ ou NS

- Nj correspondant aux espaces dévolus aux jardins familiaux ou partagés situés en milieu naturel,
- Ns correspondant aux espaces dévolus à des équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques sans hébergement, situés en milieu naturel,



POINT 9 / Fief des Fontaines

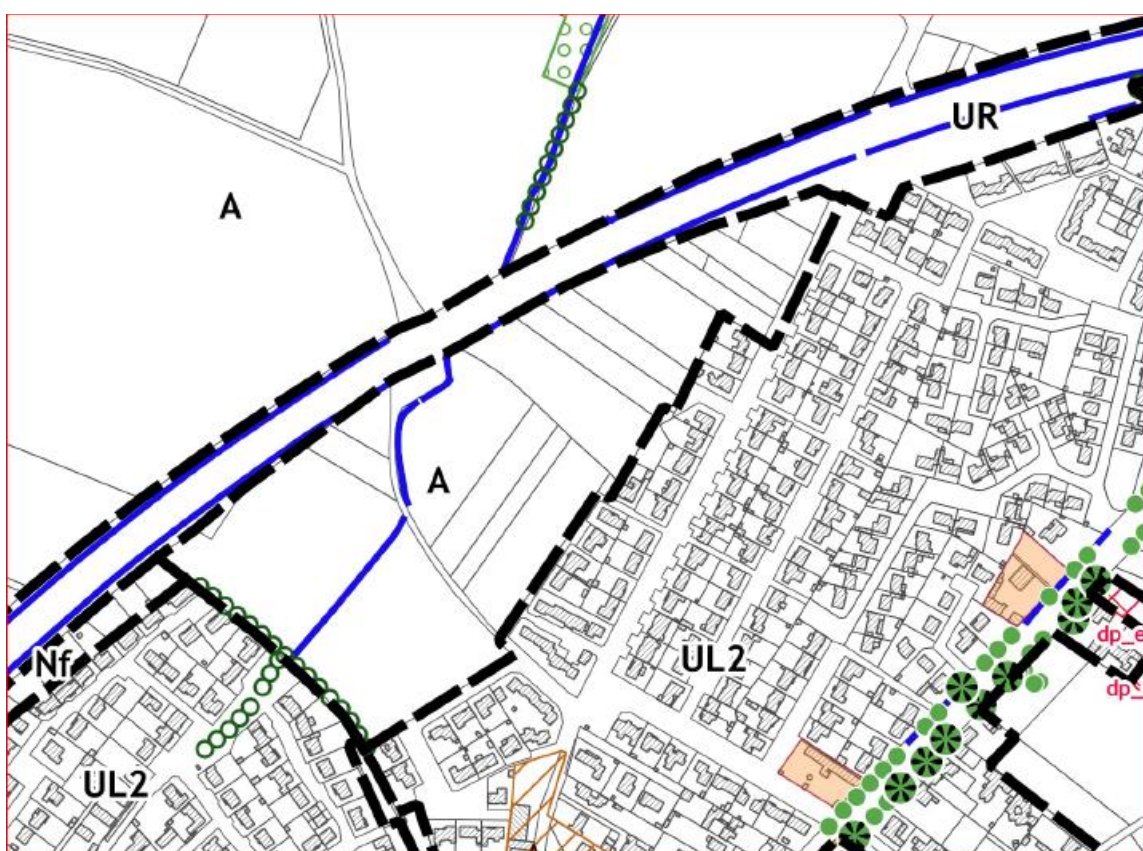
Le PLUi a transformé une vaste zone U en zone A. Ce nouveau zonage donne le change ; il semble avoir été fait pour respecter une volonté de pourcentage de terres agricoles à préserver. Néanmoins, il paraît totalement illogique. Le développement urbain du bourg de Dompiere sur Mer se trouve coincé entre la RN11 et le canal. Tout projet d'augmentation de l'habitat doit tenir compte de ces contraintes.

Par ailleurs, de bonnes terres agricoles en dehors du bourg (Cf. POINTS 4, 10, 14) ont été ouvertes à l'urbanisation, ce qui semble une erreur manifeste d'appréciation dans la politique générale d'élaboration du PLUi.

À proximité du Fief des Fontaines, l'environnement pavillonnaire UL2 extrêmement dense, mal pensé et mal conçu a ignoré des besoins essentiels de la population qu'il conviendrait de rectifier.

Ce vaste emplacement exceptionnel du Fief des Fontaines, à proximité du cœur de ville, mérite une étude spécifique approfondie : zonages, fonctions et usages, accès et voiries, dessertes, espaces de convivialité, commerces et services, équipements publics, implantations, énergie, mobilité, etc. : voir OAP thématique « Construire aujourd'hui », PADD, PLH, ...

Pourquoi ne pas profiter de cet espace « à urbaniser » pour un projet novateur type *Écoquartier* séparé de la RN11 par une zone N en continuité de la zone NF ?



CAPRES-AUNIS préconise :

- ✓ Que la RN11 soit séparée de l'urbanisation par une bordure paysagère avec cheminement piétonnier et cyclable.
- ✓ Que l'ensemble de cette zone du Fief des Fontaines bénéficie d'une étude spécifique pour un projet d'envergure répondant aux impératifs de l'OAP thématique « construire aujourd'hui » : un nouveau quartier sur le thème de l'écocitoyenneté.
- ✓ Que ce projet soit concerté avec la population.



POINT 10 / Fief de la Garenne, Secteur sud

La zone 2AU d'environ 8 ha est créée sur des terrains agricoles dans un but d'extension de la zone 1AUO-2 d'environ 15 ha, qui la jouxte. S'il peut apparaître logique d'ouvrir cette zone 1AUO-2 qui reliait des constructions déjà existantes en zone UL2 aux bâtiments Plastym, il est par contre illogique d'ouvrir une zone 2AU en excroissance de l'alignement des constructions futures, sur des terres agricoles de qualité. On a vu par ailleurs (POINT 4-3) que le conseil municipal avait voté la suppression de la zone 2AUE, d'environ 1ha, inscrite au plan. Dans quelle zone serait-elle alors rattachée ? Soit à la zone UL2 ? Soit au projet de zone 2AU ?

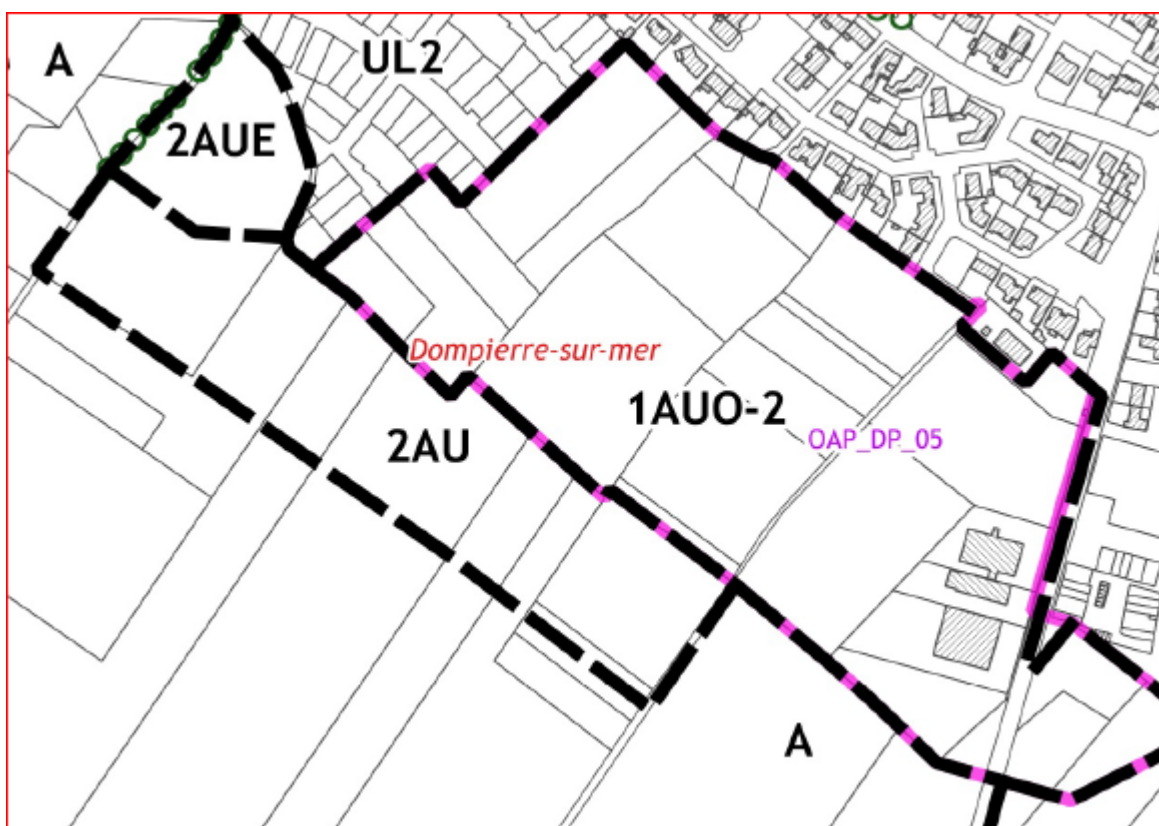
Une zone 2AU d'environ 10ha, située à cet emplacement, suscite nombre d'interrogations quant à sa justification... Par surcroît, l'avis du département entraîne la suppression du zonage 2AU pour les motifs détaillés ci-dessous.

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 incluses 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).



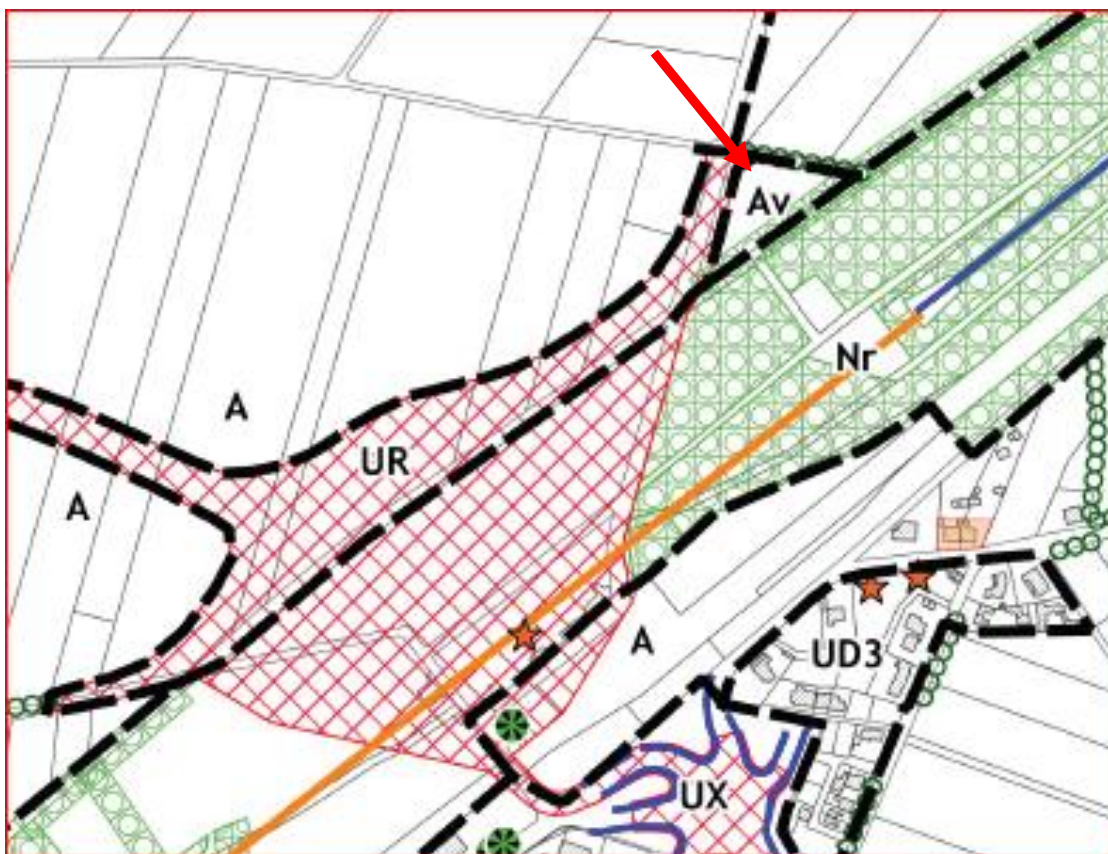
CAPRES-AUNIS préconise l'abandon pur et simple de ces zonage 2AU et 2AUE et leur maintien en zone A.



POINT 11 / avenue de la Gare – Bois de Pins

La création d'une petite zone AV destinée aux gens du voyage « sédentaires » actuellement logés dans un espace clos, en retrait de l'entrée sud de la ville, (voir POINT 4-2) pose de véritables problèmes :

- ❖ Par rapport à leur emplacement actuel, certains pourront se plaindre justement de leur mise à l'écart des établissements publics (écoles, etc.), du centre-ville et de tous ses services.
- ❖ Terrain sous dimensionné si on tient compte des retraits nécessaires par rapport aux contours du camp.
- ❖ Sécurité-Bruit-pollution :
 - L'Emplacement de cette zone est particulièrement mal choisi en raison du projet routier de liaison RD9 Chagnolet-Corne-neuve. De plus sa situation en bordure de l'avenue de la Gare est défavorable car le projet routier augmentera la circulation sur un axe déjà très fréquenté et dangereux. D'où les risques d'accidents pour les personnes dont notamment les enfants.
 - La proximité de ce nœud routier apportera de fortes nuisances au détriment des gens du voyage.
 - La Vélodyssée et Vélofrancette longent cette zone AV ce qui risque de poser des problèmes supplémentaires de sécurité des pistes cyclables.
- ❖ Coût considérable pour le contribuable d'une opération superflue.



CAPRES-AUNIS considère inopportuniste de créer cette zone AV à cet emplacement alors que la situation actuelle ne semble pas soulever de problèmes majeurs et émet donc un avis très défavorable.

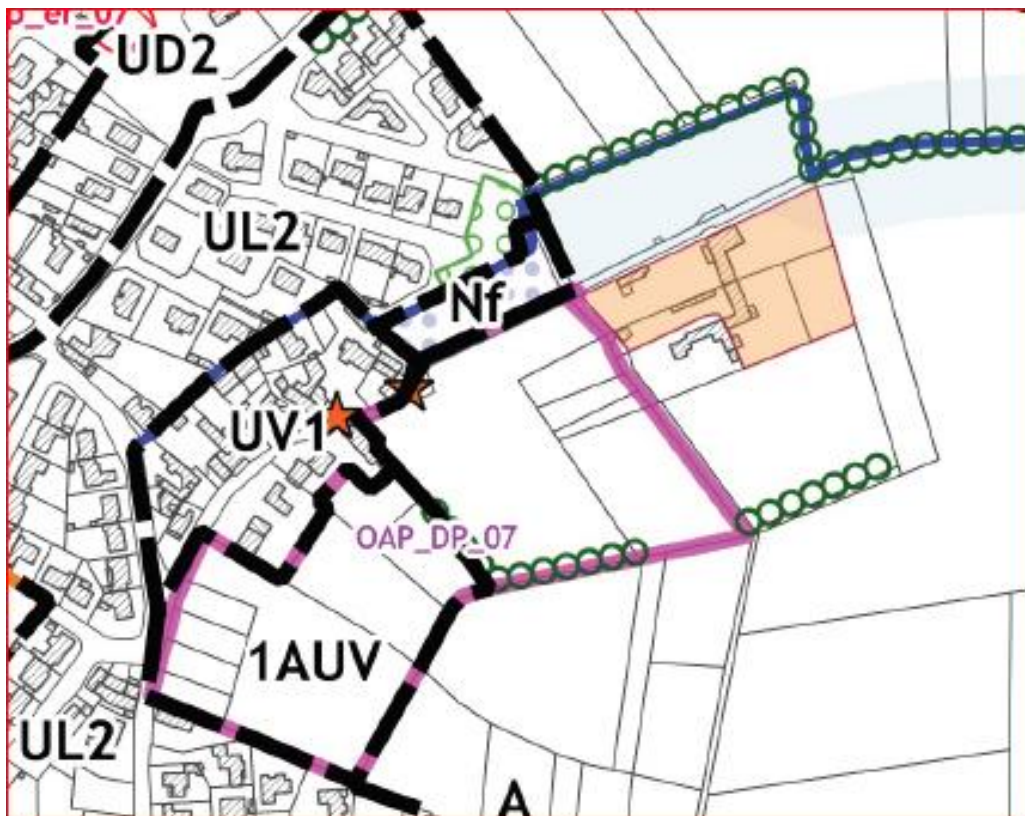


POINT 12 / Chagnolet Maubec-Métairie

Le nouveau zonage 1AUV restreint la constructibilité d'un zonage précédent qui jouxtait la Métairie.

Il s'agissait d'une zone assez étendue qu'il convenait de traiter par un plan d'urbanisation mieux réfléchi et sans doute plus vaste, incluant des dessertes qui sont actuellement insuffisantes dans le bourg de Chagnolet.

L'extension de l'urbanisation de Chagnolet s'établit naturellement dans cette partie « est » du bourg ; elle mériterait une étude approfondie de l'ensemble du développement urbain. On éviterait ainsi une urbanisation improvisée sous forme de mitage qui n'apporterait aucun résultat satisfaisant sur le long terme.

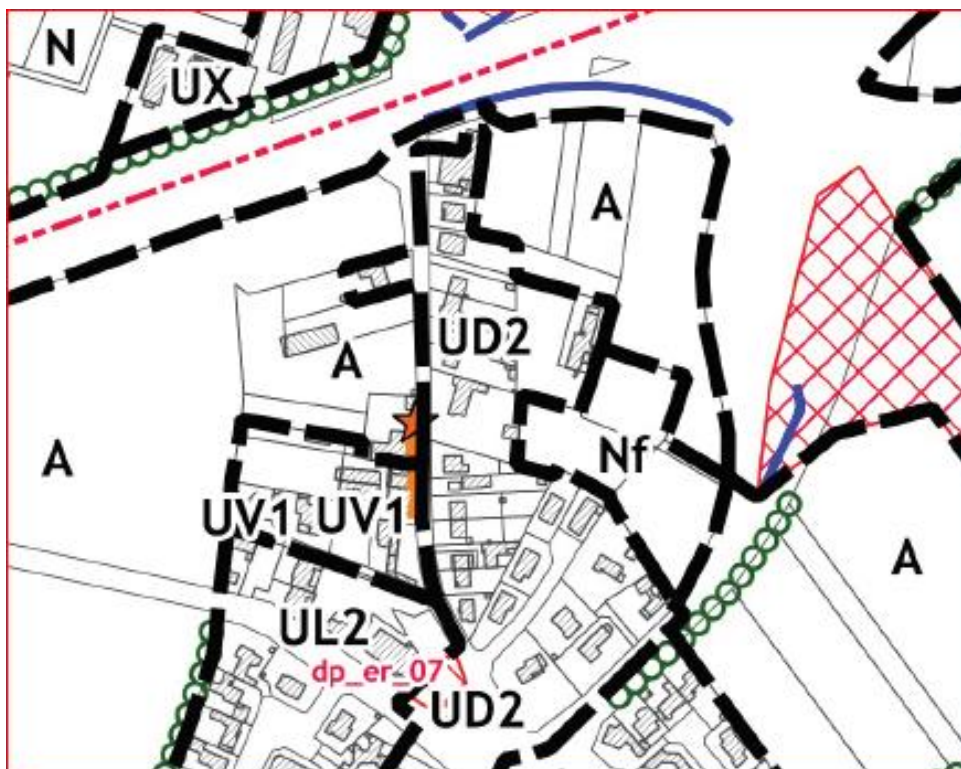


CAPRES-AUNIS considère que la proximité du hameau de Chagnolet de la ville de La Rochelle entraînera nécessairement une extension de son urbanisation. Toutefois en l'absence de plan d'ensemble, il serait cohérent de maintenir le secteur en zone A pour repenser l'augmentation de l'habitat selon les directives réglementaires (PADD, OAP, etc.) et en améliorer la qualité pour ses habitants, en concertation avec eux.



POINT 13 / Rue du Moulin – rue des Sauzeaux

Le découpage de cet espace enclavé en deux zones A et NF n'est pas cohérent. Il mériterait une concertation avec les riverains pour recueillir leur avis en vue de statuer sur son devenir et de déterminer un zonage adapté.



CAPRES-AUNIS émet des réserves sur un tel découpage et préconise une évolution ultérieure en accord avec les riverains.

**POINT 14 / La Fromagère****ZONE 2AU - Terrain CCAS**

La zone 2AU se situe en entrée de ville côté « est » en provenance de St Xandre et en bordure de la route venant des Brandes. La superficie de ce zonage est évaluée à plus de 2ha sur un terrain qui appartient au CCAS d'environ 4,5ha. Nous ignorons les dispositions testamentaires de la donatrice, Mme Rieux, pour l'affectation de ces terrains agricoles. Si celles-ci préconisaient la conservation des terres agricoles, elles doivent être respectées. En l'absence de dispositions précises, c'est la cohérence du PLUi qui doit prévaloir.

En l'espèce, la cohérence commande le maintien du zonage A pour les motifs suivants :

- Espace non encore ouvert à l'urbanisation ; le PADD préconise de lutter contre le mitage agricole
- Conservation des terres agricoles de qualité
- Préservation du paysage
- Préservation du corridor écologique
- Pas de qualification précise du projet municipal, ni de justification d'intérêt général

Remarques intéressantes reçues d'un habitant, concernant l'ex-domaine Rieux:

« C'est une ferme et des terres qui marquent l'identité de la commune de Dompierre ! »

Cette zone a déjà été extrêmement défigurée par les projets réalisés, qui sont critiquables par rapport aux volontés testamentaires.

La remise en activité de la ferme honorerait :

- la mémoire des lieux,
- ses fonctions premières,
- la réappropriation des savoir-faire tournés vers la pédagogie des plus jeunes et la reconnexion des plus âgés avec la terre mère,

Elle permettrait un renouveau remarquable de production agroécologique pour alimenter la crèche et les écoles de la commune.

Ce serait un axe prioritaire pour que cela reste dans la logique testamentaire.

Un classement en ZAP et encore mieux dans un PAEN figerait le caractère propre et identitaire de la ferme.

L'agglomération de La Rochelle va se doter d'une convention SAFER proactive et lancera des consultations pour axer la mise en place de nombreuses terres agricoles en PAEN !

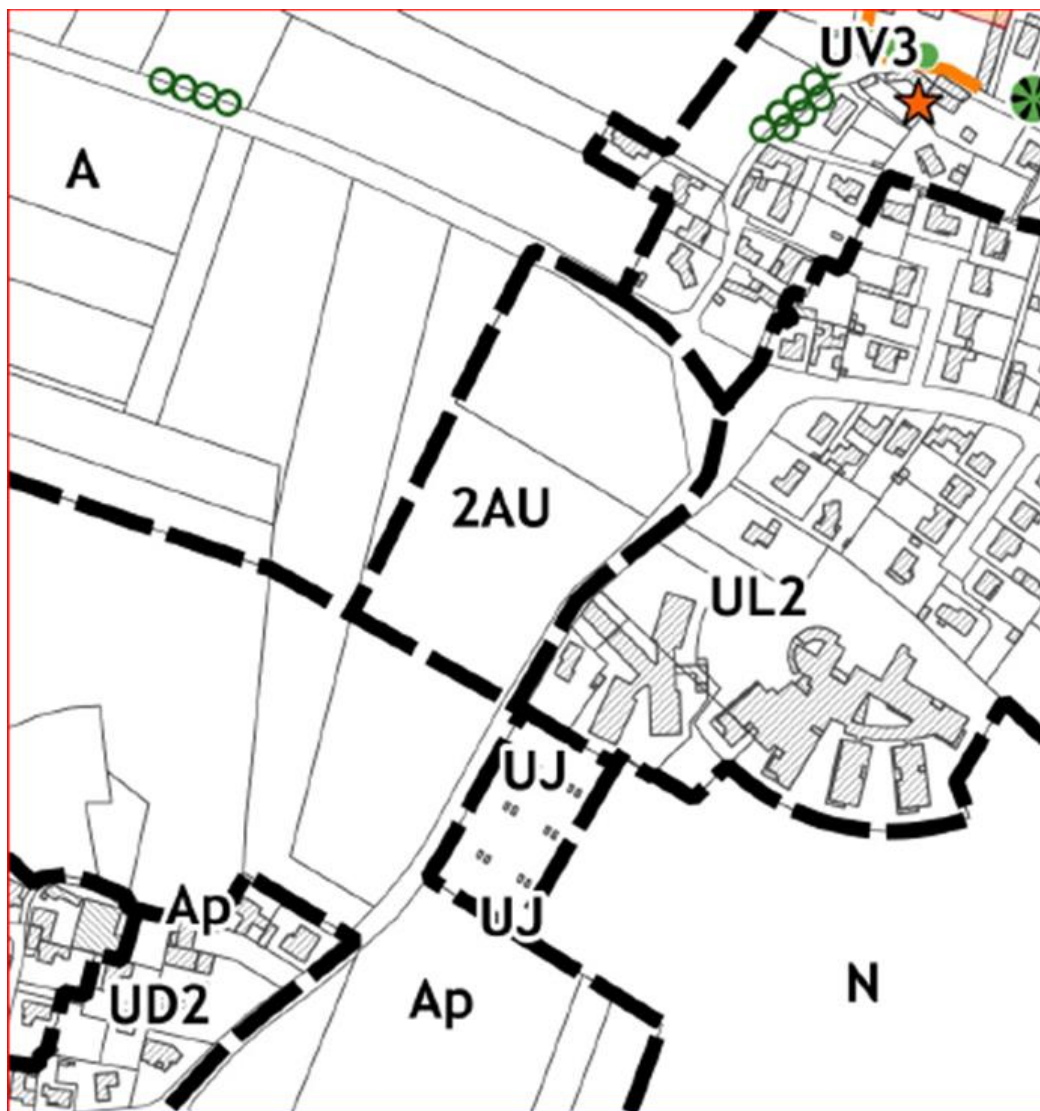
Cette préservation du caractère agricole des terres et des bâtis serait un marqueur supplémentaire pour un territoire résilient qui respecterait la stratégie alimentaire votée à l'unanimité lors du conseil communautaire du 12 décembre 2018.

Les bâtiments de la ferme Rieux, dévolus à l'exploitation agricole, devraient bénéficier d'un zonage A en concordance avec les terrains du CCAS



BOIS D'ARLETTE

Actuellement zoné N. En fait, il s'agit d'une plantation d'arbres d'essences très variées, sur une parcelle donnée dans ce but par Mme Arlette Rieux. À ce titre, s'agissant d'un bois remarquable qui a vocation à devenir un lieu unique et partagé sur la commune, il convient de le préserver par un zonage EBC matérialisé en vert.



CAPRES-AUNIS considère que la zone 2AU doit être impérativement maintenue en zone A conformément aux diverses recommandations des documents d'urbanisme.

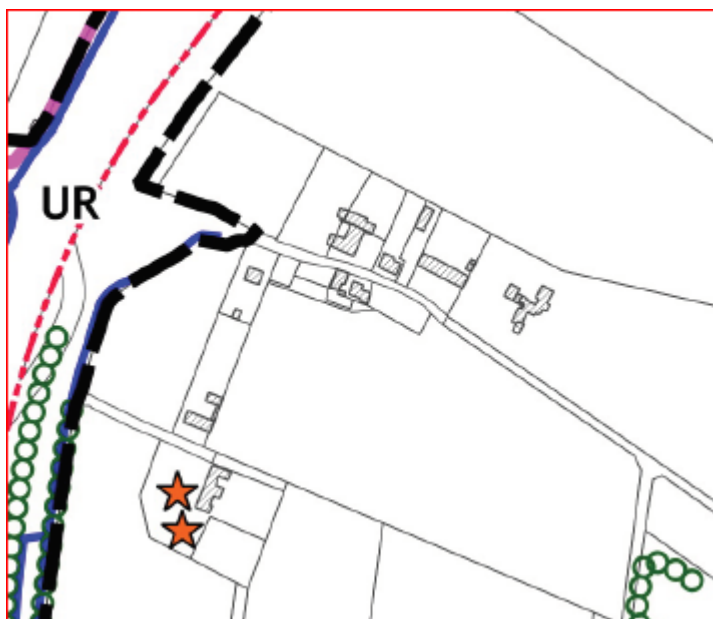
CAPRES AUNIS émet le vœu que bâti et le terrain agricole de l'ex-domaine Rieux, soient classés A et que la ferme retrouve son activité comme il est suggéré plus haut (remarques intéressantes...)

CAPRES-AUNIS demande que la zone du bois d'Arlette, véritable poumon vert de la commune, soit définitivement classée EBC, conformément à la volonté de la donatrice, et qu'il soit matérialisée en vert sur le PLUi.



POINT 15 / La Richerie-Chichillon

Zone urbanisée classée A



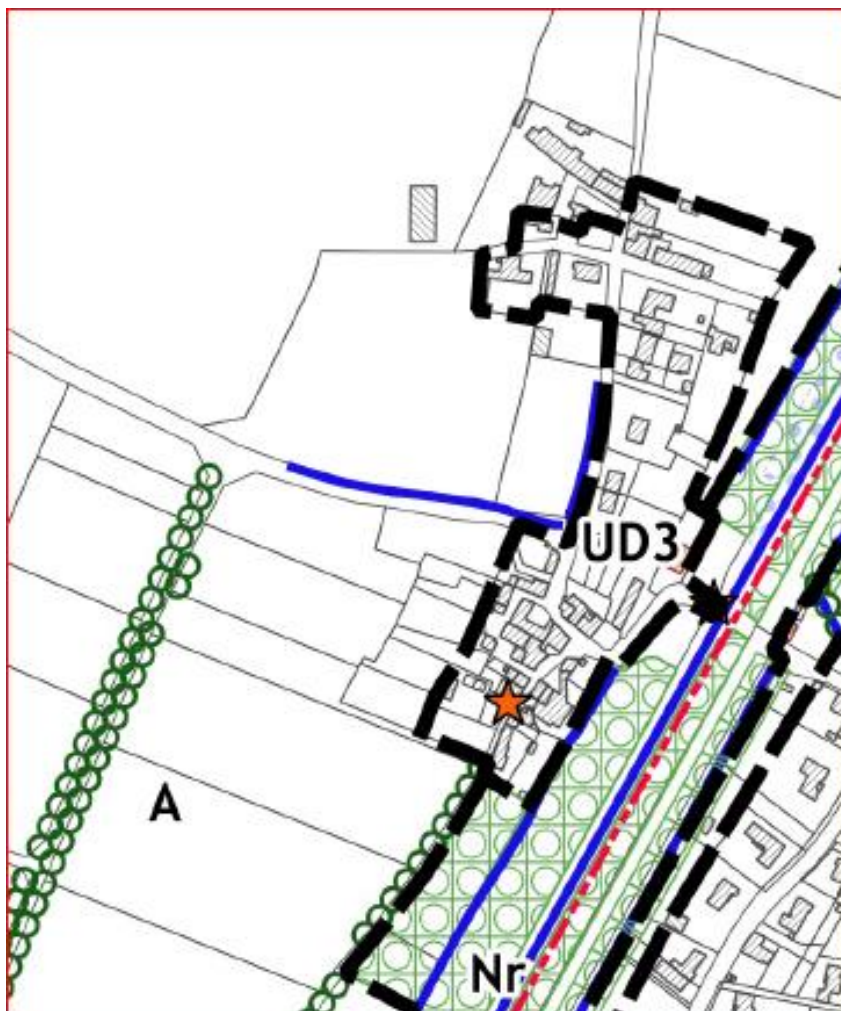
*CAPRES-AUNIS s'interroge sur le maintien en zone A de parcelles habitées sans lien avec l'activité agricole.
Ne serait-il pas plus judicieux de revoir ce classement pour permettre des évolutions en concertation avec les habitants ?*



POINT 16 / Mouillepied

CAPRES-AUNIS s'interroge sur le bien-fondé d'un zonage UD3 qui ne respecte pas le foncier parcellaire et laisse-en zone A des fonds de jardins qui sont inexploitables pour l'agriculture.

Si on peut comprendre que ce n'est pas un secteur où l'urbanisation doit se développer, il faut néanmoins conserver une logique d'urbanisation tenant compte de l'existant et permettant aux propriétaires de modestes modifications.



CAPRES-AUNIS apprécierait, là encore, une véritable concertation avec les intéressés qui ont certainement une vision intéressante du devenir de leur quartier.

CAPRES-AUNIS souhaiterait un zonage qui tienne compte des réalités et du contexte.



POINT 17 / Gâte Bourse

Commune de Périgny - Terrain en lisière de commune de DsM

Il s'agit d'une zone AV destinée à accueillir les gens du voyage (grand passage) pour lesquels la CDA a l'obligation légale de réserver des emplacements. Ces emplacements doivent être équitablement répartis sur l'ensemble du territoire de la CDA sur les secteurs nord, est et sud. Actuellement cette répartition équilibrée n'est pas respectée.

D'autre part, cet emplacement de Gâte Bourse se trouve en bordure d'une route extrêmement passagère qui a vocation à être recalibrée pour desservir au mieux la grande zone industrielle de Périgny et rejoindre également Chatellaillon par St-Rogatien et la Jarne. On peut donc craindre d'énormes problèmes de sécurité routière liés à la desserte de ce camp des gens du voyage. S'y ajoutent d'autres problèmes de nuisances dus à la proximité de l'unité de compostage et de celle de la fabrication d'enrobé.

L'emplacement choisi, qui ne dispose d'aucun raccordement entrainera de lourds travaux routiers, de voiries, de réseaux, d'aménagements divers... ce qui représentera un coût considérable à la charge des contribuables.



CAPRES-AUNIS critique vigoureusement ce choix non concerté pour les motifs précités considérant qu'il existe au sein de la CDA des emplacements dont la situation serait mieux comprise car mieux équilibrée (au nord de la CDA) et mieux choisie sur le plan technique (par exemple : proximité d'une viabilisation existante)

**POINT 18 / avenue de la Gare – échangeur RD9 – secteur gare et Corne Neuve**

Dans un futur proche, s'installera un échangeur entre le prolongement du RD9 et l'avenue de la Gare, au niveau du Bois de Pin, de l'ancienne gare de Dompierre sur Mer et de la zone d'activité de la Corne Neuve.

Il s'agit d'un lieu stratégique du fait de son emplacement et des multiples activités existantes et à venir.

Cet endroit aura vocation à recevoir un grand afflux de circulation, y compris poids lourds, en direction de la D111 elle-même recalibrée pour mieux desservir la ZI (Zone Industrielle) de Périgny, les villes de St Rogatien, La Jarne, Angoulins vers la RN137 (Rochefort- Bordeaux).

Il faudra également inclure la réflexion sur le parcours entre le bourg de Dompierre sur Mer et la nouvelle gare à reconstruire en vue de desservir la liaison cadencée Marans-La Rochelle par voie ferrée ; cette liaison engendrera un grand besoin de stationnement aussi bien pour les voitures que pour les deux-roues (parc relais + covoiturage). Il y a donc nécessité, de réserver dès maintenant dans le PLUi, des espaces pour la réalisation de ce projet multimodal indispensable qui devra comprendre également une jonction avec le réseau Yelo de la CDA.

À cela s'ajoutera la liaison du centre bourg avec la zone d'activité de la Corne neuve et la desserte de l'espace de loisir/détente du Bois de Pin.

À cela s'ajoutera encore le développement de la zone 1AUO2 et de la zone 2AU (celle-ci précédemment contestée : POINT 10) qui augmenteront les flux de déplacement, sans compter la présence de la zone AV (celle-ci également contestée précédemment : POINT 11)

La route de la Gare deviendra alors notoirement insuffisante et sous dimensionnée.

C'est la sécurité des voitures, des deux roues, des piétons qui sera en jeu.

Aucune indication n'est donnée sur l'avenir du passage à niveau, donc du passage des voies, qui resterait une incongruité si l'on considère les augmentations de trafics routiers et ferroviaire, et donc la nécessité de sécuriser ce point noir.

Un devoir de sécuriser tout ce secteur incombe au PLUi.

On constate que les terrains qui constituaient autrefois « l'espace gare », devenus des friches, ont été classés en zone A ce qui constitue une véritable faute d'appréciation en incohérence avec le monde agricole !



CAPRES-AUNIS, conscient de l'évolution programmée de ce secteur et de l'absence d'étude pour y parvenir, propose d'inclure dans le PLUi les éléments de réflexion développés ci-dessus et d'inscrire les zonages et dispositions adéquats pour la réalisation de l'ensemble du projet.

CAPRES-AUNIS préconise également de respecter les prescriptions de véritable concertation à organiser avec les usagers, les riverains et les organismes citoyens : PPA (Personnes Publiques Associées), associations, Conseils de Quartiers, Conseil des Sages, etc.)

En ce qui concerne la zone A, CAPRES-AUNIS émet un avis défavorable et préconise un découpage en zonages appropriés, en phase avec le projet global d'aménagement du secteur.



CONCLUSIONS

L'État demande :

1. Que l'établissement du **PLUi respecte avec logique tous les documents d'urbanisme** établis antérieurement, en collaboration avec les communes.
2. Il y ajoute une **nécessité de concertation de la population** avant sa publication qui le rend opposable à tous.
3. Par ailleurs, **le PLUi nous informe qu'il tient lieu de PDU** (Plan de Déplacement Urbain)

Nous remarquons, avec bien d'autres associations, organismes, administrés, etc., que ces impératifs, n'ont nullement été respectés.

La grande défaillance générale du PLUi est de s'exonérer de nombreuses contraintes légales.

Le PLUi s'inscrivant comme document général incluant d'autres réglementations comme celles du PADD, PLH, PAECT, POA, OAP... devrait comprendre, dans le règlement écrit, des zonages et des prescriptions en accord avec les projets de développement. Dans ce domaine on ne peut que déplorer une véritable carence car on ne retrouve pas, ni dans les articles ni sur les plans, l'application des principes généraux.

L'enquête publique en cours doit porter sur 3 objets comme elle l'annonce elle-même :

Cette enquête, unique, portera sur 3 objets :

- Le PLUi tenant lieu de PDU,
- Le schéma d'assainissement des eaux pluviales,
- Les périmètres délimités des abords des communes de Lagord, Esnandes, Saint-Rogatien et Salles-sur-Mer.

- Quand le PDU préconise, par exemple :

3.2 - Développer l'usage du vélo	
29	Adopter et mettre en œuvre un nouveau schéma cyclable
30	Développer l'offre de stationnement vélo

Comment ce projet peut-il se réaliser si le PLUi ne le précise pas dans les tracés et dans les prescriptions ?

- En quoi consiste ce « schéma d'assainissement des eaux pluviales » ? Pourquoi ne pas s'intéresser également aux eaux potables et aux eaux usées ? Lors de la réunion publique d'arrêté du PLUi par la CDA le 23 mai 2019, M. Christian Grimpret, maire de Ste Soulle en charge de ces questions, a d'ailleurs émis de fortes réserves sur les possibilités d'expansion de certaines communes en raison de l'insuffisance des possibilités d'approvisionnement et de traitement de l'eau.
- Comment comprendre « les périmètres délimités des abords » de certaines communes distinguées, dans cette enquête ?

On remarque également des manques concernant la mobilité : transports en commun, stationnements, covoiturage, liaisons douces « partagées » entre le bourg, les hameaux et les villes voisines, etc. ainsi que l'absence de visibilité de l'emprise des voies ferrées devant raccorder le port de La Pallice : aucun tracé sur toutes les communes concernées.

On note, par surcroît, un manque d'égalité de traitement des citoyens dans l'accès aux informations ainsi qu'une quasi impossibilité de comprendre et de maîtriser un document technocratique complexe, dans le temps très bref de l'enquête publique.

CAPRES-AUNIS a reçu en communication, différentes observations de particuliers, d'associations ou de comités de quartiers qu'elle soutient dans leur réflexion globale d'absence de concertation et dans leurs revendications.

Voir onglet « Actualité » du site internet : <https://capresaunis.wordpress.com/2019/07/01/actualite/>

En conséquence, le PLUi, qui comporte d'innombrables anomalies ou d'erreurs manifestes d'appréciation, paraît à notre association CAPRES -AUNIS, un document insuffisamment achevé dans sa réflexion pour pouvoir être arrêté en l'état puis publié et devenir opposable à l'ensemble de la population.



Liste d'abréviations

(Il en existe plusieurs centaines relatives à l'urbanisme !)

ALUR (loi)	Loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové
CDA	Communauté d'Agglomération
EBC	Espace Boisé Classé
MAET	Mesures Agricoles Environnementales Territorialisées
OAP	Orientation d'aménagement et d'Orientation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAPI	Programme d'Action et de Prévention des Inondations
	NGF-IGN 65 = nivellement général de la France
PC	Permis de Construire
PACET	Plan Climat Air Énergie
PDA	Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POA	Programme d'Orientation et d'Actions
PPA	Personnes Publiques Associées
PRAD	Plan Régional de l'Agriculture Durable
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de La Rochelle
PPRL	Plan de Prévention des Risques du Littoral
PVE	Plan Végétal pour l'Environnement
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SRU (loi)	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
STECAL	Secteurs de Saille et de Capacité d'Accueil Limités
SUP	Servitude d'Utilité Publique
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

PLUi

<https://www.agglo-larochelle.fr/grands-projets/plan-local-d-urbanisme-intercommunal?article=qu-est-ce-que-le-plui->

Règlement écrit

<http://www.registre->

[dematerialise.fr/document/registerDocument/get/34665/5.1%20R%C3%A8glement%20%C3%A9crit](http://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/34665/5.1%20R%C3%A8glement%20%C3%A9crit)

Dépôt d'observations en ligne

<http://www.registre-dematerialise.fr/1359/observation>

**LEXIQUE du règlement écrit**

	Pages	
<u>Zones urbaines</u>		
UC	68	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UD	75	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UE	107	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UJ	114	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UL	118	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UM	147	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UP	183	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
		UPp, UPm
UPM	191	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UQ	198	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
		UQa
UR	207	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UT	210	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UU+	218	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
		Plot, Émergence, etc.
UV	286	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UX	322	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
UXA	331	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
<u>Zones à urbaniser</u>		
1AU	340	1, 2, 3, 4, 5
1AUE	414	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
1AUX	421	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
2AU	430	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8
2AUC	433	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8
2AUE	436	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8
2AUX	439	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8
<u>Zones agricoles</u>		
A	442	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
AO	451	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
<u>Zones naturelles</u>		
N	458	1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9
		Nf, Ng, Nj, Np, Nr, Ns, Nt

TOTAL = 467 Pages...



Code général des collectivités territoriales – Article L 2141-1

Le droit des habitants de la commune à être informés des affaires de celle-ci et à être consultés sur les décisions qui les concernent, indissociable de la libre administration des collectivités territoriales, est un principe essentiel de la démocratie locale. Il s'exerce sans préjudice des dispositions en vigueur relatives notamment à la publicité des actes des autorités territoriales ainsi qu'à la liberté d'accès aux documents administratifs.

.....

CAPRES-AUNIS

Comité Associatif de Promotion de la Ruralité, de l'Environnement et de la Solidarité

L'association CAPRES-AUNIS exerce son action principalement à Dompierre sur Mer et en Aunis, dans le cadre global de l'ÉCOCITOYENNETÉ.

CAPRES-AUNIS s'intéresse à tout ce qui concerne le développement durable, les transitions, l'écologie, la biodiversité, les milieux naturels, la ruralité et les espaces agricoles, l'aménagement du territoire, l'urbanisme, la mobilité, le patrimoine, les projets innovants et donc, plus généralement, à tous les sujets qui touchent notre environnement.

La vocation de CAPRES-AUNIS est de défendre l'intérêt général des populations concernées par les différentes évolutions de l'environnement en soutenant au mieux toutes les initiatives qui concourent au bien-être des personnes, à une excellente qualité de vie [donc s'opposer à toutes formes de nuisances et de pollutions] et à la préservation des patrimoines.

Contacts: **CAPRES-AUNIS**

(2, rue du Bois Doré - Dompierre sur Mer)

Courriel: capres.aunis@gmail.com

Facebook: Capres-Aunis / @capresaunis

Web: www.capresaunis.wordpress.com