



Le 22 juin 2022

## **Modification de droit commun du PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) **de l'Agglomération de La Rochelle**

### **Observation de l'association CAPRES-AUNIS concernant l'OAP HABITAT de Dompierre sur Mer**

#### **OAP**

##### Définition

Au sein du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Créées par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 et complétées par la loi Grenelle II de 2010, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se sont révélées être des outils de planification efficaces et largement plébiscités par les auteurs de plans locaux d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux. En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

Pour en savoir davantage :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/les-orientations-d-amenagement-et-de-programmation-r296.html>



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>



## RAPPEL

Mémoire CAPRES-AUNIS du 3/07/2019

Cf. page 3

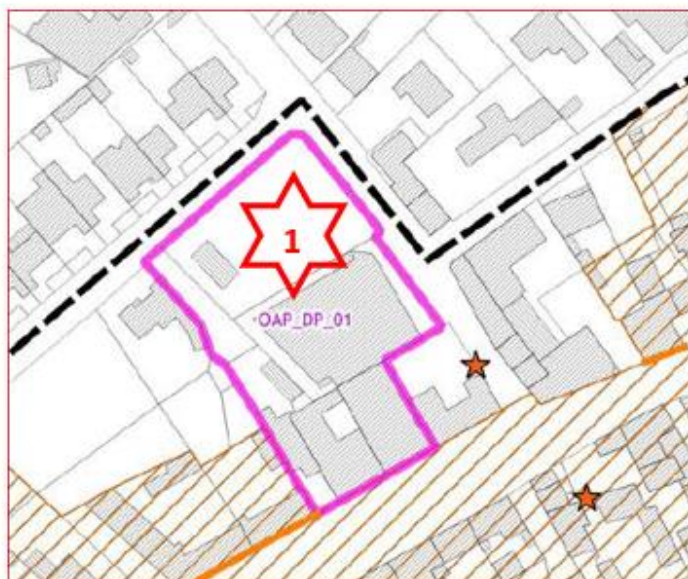
### POINT 2 / Zone 2E06 Centre- Ville – Commerce U + La Fromagère

#### 2) Plan 2E06 :

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

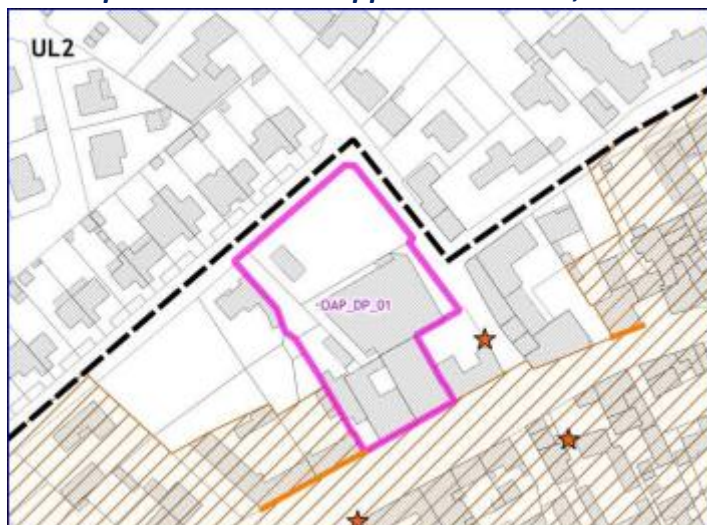
**La modification n°1** « commerce U – vétérinaire + Crédit Agricole » en centre-ville consisterait à supprimer une OAP pour mettre en place une zone UV1.

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.*

**Remarque : dans le PLUI approuvé en 2019, cette OAP a bien été maintenue**



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

Cf. page 6

#### 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°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.



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

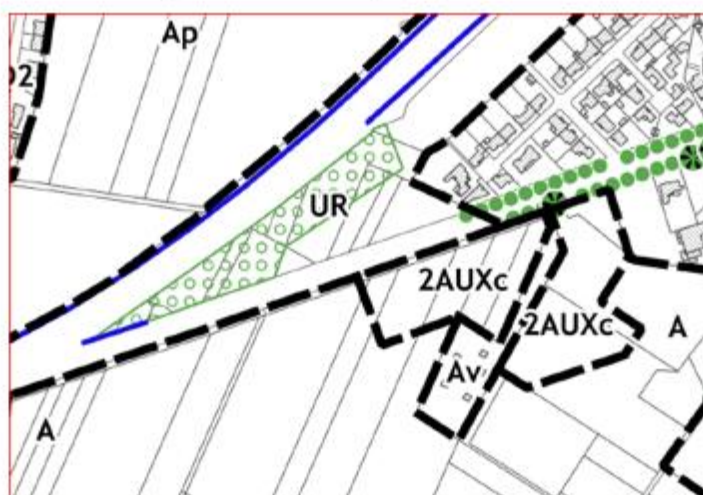


Cf. page 7



*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.*



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

## SITUATION ACTUELLE / PLUi 2019



L'OAP recouvre un secteur complexe car les terrains sont en zones 2AUXc, Av, 2AUE et 2AU. Mais aucune documentation n'est mise à disposition qui permettrait de connaître, avec précision, la volonté des élus sur les futurs zonages, sachant qu'il est exclu que soit modifiées les zones A et Av.

Notre association ne peut donc baser son étude que sur les présentations publiques de la CCI (Chambre de Commerce et de l'Industrie) et de l'agence d'architecture et d'urbanisme ZW/A, au sein desquelles, manifestement, **le projet de transfert du supermarché U est déterminant dans l'évolution des lieux** aussi bien dans l'immédiat (création d'un bâtiment commercial avec réserves, stationnement et pompes à carburant sur plusieurs milliers de m<sup>2</sup>) que futur (habitats divers et équipements, voiries, réseaux, eau potable, énergie, mobilités, sécurité routière, etc.)

**On ne peut que regretter le manque d'éléments formels et aboutis qui pourraient être mis à disposition du public pour organiser une véritable concertation en toute transparence...**

Voir par ailleurs les observations préalables de CAPRES-AUNIS sur le site web :  
<https://capresaunis.wordpress.com/urbanisme-plui> )



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

Néanmoins, pour analyser la situation il est possible de se référer aux documents régissant l'urbanisme.  
<https://www.aqglo-larochelle.fr/projet-de-territoire/plan-local-d-urbanisme-intercommunal>

## **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

### *Quelques extraits significatifs*

Le PLUi participe à l'émergence d'un nouveau modèle de développement : celui d'une agglomération dynamique, à la fois plurielle et protectrice de l'environnement, puisant ses racines dans les cadres de vie et les paysages qui ont façonné son identité. **Un développement vertueux centré sur le renouvellement urbain plutôt que l'étalement, dans la perspective d'une transition énergétique assumée. À travers ce modèle, l'Agglomération se donne ainsi des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'espace et de production d'énergie renouvelable**

Ne plus développer les hameaux et les écarts, **concentrer les développements urbains au plus près des centralités**, du cœur de l'agglomération et des pôles d'appui ;

Dans une perspective de sobriété et de développement durable, l'approche du développement économique de la Communauté d'Agglomération se construit d'abord dans le cadre d'une requalification et d'une **densification des Parcs d'Intérêt Communautaires existants et nécessairement dans le cadre d'une consommation foncière maîtrisée**,

Concentrer le développement urbain :

À cet égard, le projet : - **Autorise un développement effectué uniquement dans les bourgs, les villages et les villes, au plus près des centralités**,

Pour un développement urbain et un aménagement des bourgs cohérent avec l'histoire des sites, mais aussi pour une reconquête des centres-bourgs qui ont tendance à se vider et à s'appauvrir dans certaines communes, ils sont proposés : - **une protection et une revalorisation des centralités, en développant tous les facteurs qui concourent à l'intensité des cœurs de ville, de bourgs et de villages ;**

Protéger les zones agricoles en ne maintenant les zones ouvertes à l'urbanisation que si elles sont nécessaires.

Pour servir un territoire créatif, la Communauté d'Agglomération souhaite développer la ville des proximités où la plupart des déplacements « de vie de quartiers » sont réalisables à pied ou à vélo, **maillée par des espaces verts ou des espaces publics de proximité qui renforcent les centralités. C'est le sens d'une compacité qui œuvre pour une qualité de vie encore accrue et qui libère de la dépendance à la voiture particulière.**

**La mise en œuvre d'une stratégie de revitalisation urbaine basée sur la proximité et les centralités :**

L'Agglomération s'est dotée d'une stratégie fondée sur des principes d'équilibre, de proximité et de centralité favorables au développement de la revitalisation des centres bourgs et centres-villes de l'agglomération, de leur attractivité et de la mixité fonctionnelle des espaces urbains.

**Pour protéger le commerce de centre bourg, revitaliser les villages et réduire la production de mètres carrés commerciaux déconnectés de la croissance démographique**, la Communauté d'Agglomération souhaite : - accueillir le plus d'habitants possible dans les centralités ; - favoriser l'implantation des professions médicales, d'équipements de proximité, des immeubles tertiaires, et des services publics en centralité. **En un mot, il s'agit d'assurer la multifonctionnalité des centralités, avec des implantations des professions médicales, d'immeubles tertiaires, de services au public et d'équipements de proximité.**

**Des implantations commerciales, de services et d'équipements orientées vers des espaces dits « préférentiels » :**

**Les centralités sont affirmées comme les espaces prioritaires de développement pour le commerce de demain, les services et les équipements de proximité.**



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

De plus la volonté de l'agglomération est de limiter absolument les implantations hors des pôles commerciaux existants, de façon à préserver et renforcer les lieux de vie, leur intensité (centralités urbaines et centres-bourgs) et de ne pas accroître le phénomène de déconnexion entre la croissance des mètres carrés commerciaux et celle de la population.

La conséquence directe, est la volonté de limiter significativement l'évolution des espaces non commerciaux. L'objectif est d'exclure l'implantation de commerces hors des centralités, et des espaces commerciaux de périphérie.

**À noter dans l'OAP Thématique, Paysage et trame verte et bleue, les orientations voulues pour :**

« BIEN AMÉNAGER UNE LISIÈRE URBAINE » et pour Dompierre sur Mer une « Entrée de ville principale actuelle à conforter ».

*Comme nous l'a signalé fort justement l'un de nos adhérents :*

- Le PADD est très clair : il faut protéger et développer les services et commerces de centre-bourg, pour favoriser la proximité, les relations sociales, le bien-vivre ensemble, les déplacements doux. À l'évidence, le déplacement du U en périphérie du bourg va totalement à l'encontre du PADD, et donc du PLUI.
- Les pouvoirs publics sont très attachés à minimiser la consommation d'espaces agricoles pour aménager des zones commerciales. Pour ces motifs, Le Préfet de Charente-Maritime n'a pas donné de suite favorable au déplacement d'un supermarché de type « Intermarché » à Matha (17).  
Nul doute que le projet de déplacement du U de Dompierre/Mer sera refusé.
- Très récemment, le 29 juin dernier, la CDA a lancé une consultation pour engager "une étude de stratégie de revitalisation des centres bourgs". La remise des offres est pour le 3 septembre prochain. Ce n'est donc pas au moment où la CDA va mettre en place cette stratégie qu'elle va autoriser le déplacement du U express, lequel est qualifié très justement de « locomotive du commerce dans le bourg de Dompierre sur Mer » par le Maire.

**En résumé, les obligations édictées par le PADD, s'opposent à tout aménagement commercial « périphérique » car elles vont à l'encontre du renforcement des centralités.**

**Ce serait donc une erreur manifeste d'appréciation des élus et des services que de vouloir entériner un projet qui ne correspond pas aux prescriptions impératives du PADD.**

#### **C'est quoi le PADD ?**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune ou de l'ensemble des communes concernées si le PLU est inter- communal.



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>



Depuis l'approbation du PLUi en 2019, est intervenue une Loi dite **Climat et Résilience**, dont certains articles sur l'objectif d'absence d'artificialisation des sols doivent absolument être pris en compte.

## LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

À ce titre, une des dispositions phares de la loi se trouve dans son article 215 relatif aux équipements commerciaux : **une autorisation d'exploitation commerciale ne peut plus être délivrée pour une implantation ou une extension qui « engendrerait une artificialisation des sols au sens du neuvième alinéa de l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme »**

**Une circulaire du premier Ministre, en date du 7 janvier 2022, conforte cette disposition de la loi Climat et Résilience**  
(extraits)

1.2- Depuis la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, « les implantations extensions, transferts d'activités existantes et changement de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme (. . .), dans le cadre d'une concurrence loyale ». A cette fin, s'agissant en particulier des objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable, les critères d'appréciation des effets des projets ont évolué pour insister sur la localisation et l'intégration urbaine des équipements commerciaux, sur leur qualité environnementale et sur la nécessité d'une limitation des nuisances de toute nature sur l'environnement proche et d'une consommation économe de l'espace.

C'est en prenant en compte ces critères que les commissions d'aménagement commercial, le cas échéant sous le contrôle des juges, apprécient les effets des projets et refusent l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) aux équipements qui pourraient compromettre les objectifs d'intérêt général rappelés supra, au premier rang desquels la lutte contre l'artificialisation des sols

1.3- Sans porter d'atteinte disproportionnée au principe de libre établissement, il y a lieu d'exercer une vigilance toute particulière sur le respect du principe de consommation économe de l'espace dans l'examen des projets d'équipements commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC)<sup>6</sup>. C'est le seul moyen propre à garantir, en l'état, la réalisation de l'objectif poursuivi.



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

À la suite d'une Étude commerciale de la commune de Dompierre-sur-Mer, la CCI (Chambre de Commerce et de l'Industrie) a présenté son rapport au conseil municipal du 8/02 et au public le 12/05/2022.

Notre objet n'est pas de commenter ici le bien-fondé ou non du déplacement du supermarché U sur le plan purement commercial mais de l'analyser sous l'aspect urbanistique et écocitoyen.

## **RAPPORT de la CCI (Chambre de Commerce et de l'Industrie) de La Rochelle**

On y relève de ce point de vue un certain nombre d'arguments défavorables :

**Une centralité dynamique à ne pas fragiliser par une nouvelle polarité ou par un risque d'évasion des petites surfaces.**

Une zone 2Aux qui nécessite une modif du PLUi,

Un nouveau dessin de site à créer, en intégrant la problématique de l'entrée de ville, son intégration, sa protection et la zone des gens du voyage

Un délai assez long à prévoir pour permettre l'émergence d'un projet

**Des critères CDAC à mobiliser pour un dossier acceptable**

**Un vrai risque de déstructuration par la création d'une polarité et nécessite un très fort encadrement**

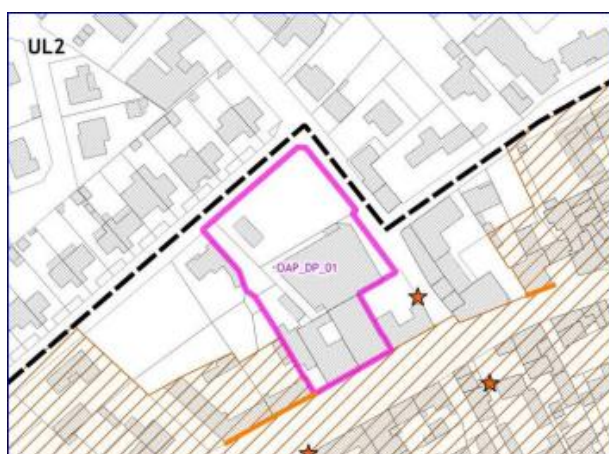
Un rapprochement de Beaulieu et de sa zone commerciale

**Bilan : un site proche permettant une accessibilité aisée, mais qui nécessite un travail d'encadrement serré, car il présente tous les critères de risque d'accueil d'une seconde polarité commerciale.**

**Un enjeu qui reste à évaluer avec les hypothèses d'aménagement du site**

**Sur les bases de cette étude de la CCI de La Rochelle qui souligne au passage les incertitudes, les obstacles et une approche à finaliser,**

**mais aussi en l'absence de plan B, notamment celle d'un réaménagement de l'emplacement actuel dans le cadre de l'OAP DP 01...**



...ou d'un autre emplacement à déterminer,

**il est impossible d'accepter le principe du fait accompli que serait le déménagement du supermarché en périphérie.**



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

## CONCLUSION

*Ce projet présente objectivement tous les critères de risque d'accueil d'une seconde polarité commerciale, déstabilisant toute la partie commerciale du centre bourg actuel et c'est aussi sur ce point crucial que notre Association lance un cri d'alarme.*

*Notre association CAPRES-AUNIS a fait **des observations précises** précédemment à l'approbation du PLUi approuvé en 2019 **qui concluaient à l'inadaptation des mesures envisagées dans le secteur de l'entrée ouest de Dompierre sur Mer** et notamment sur le projet de réimplantation d'un espace commercial déplacé du centre-ville vers la périphérie de la commune.*

***Non seulement ces observations sont fondées mais elles sont aujourd'hui renforcées et solidifiées par rapport à la modification qui va intervenir, parce que depuis l'approbation du PLUi, sont intervenues de nouvelles législations et de nouvelles obligations urbanistiques, notamment une Loi Climat et Résilience qui conforte cette position.***

***Donc, aujourd'hui, nous ne pouvons que renouveler nos observations, nous ne pouvons que les renforcer, car nous considérons que ces observations sont en parfaite conformité avec les lois d'urbanisme qui sont intervenues depuis l'approbation du PLUi.***

Le Président  
Pierre RIVAUD



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](mailto:capres.aunis@gmail.com) Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>