



16 mars 2023

Modification de droit commun du PLUi

(Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

de l'Agglomération de La Rochelle

Observations de l'association CAPRES-AUNIS concernant deux OAP de Dompierre-sur-Mer

- I) OAP DP- 05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER »
- II) OAP DP- 04 HABITAT « GALLAND-HIRONDELLE DOMPIERRE SUR MER »



I) OAP DP- 05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER »

Notre association a déjà eu l'occasion de s'exprimer sur les transformations prévues sur ce secteur lors de l'enquête publique de 2019 (cf. Mémoire du 2/07 2019)

Extrait :

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.

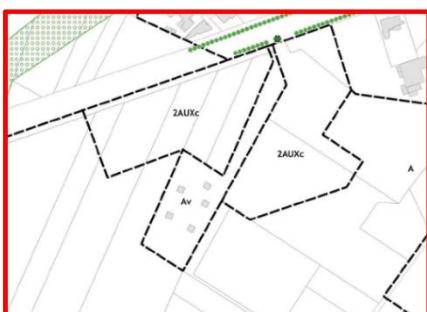
La création d'une grande surface commerciale alimentaire ne se justifie pas économiquement du fait de la proximité de l'immense zone commerciale de Beaulieu-Puilboreau et des recommandations de l'OAP mixité qui préconise le maintien des activités commerciales et de services en centre-ville.

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

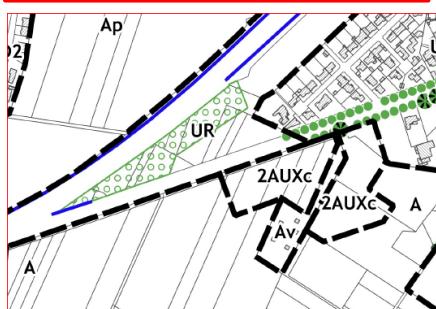
Qu'en est-il du sort des gens du voyage implantés sur site en zone AV ? Seront-ils expulsés pour la réalisation de ce projet ? D'autres zones AV sont prévues au PLUi (voir POINTS 8 et 11) : est-il justifié et équitable de prévoir deux nouvelles zones AV sur la même commune voire trois si celle existante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

CAPRES-AUNIS considère qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise initialement et que le PLUi ne respecte pas les prescriptions du PADD.



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/>

À noter également, page 74, du SCOT :

« L'équilibre dynamique entre développement des activités humaines et pérennité des patrimonialités environnementales est assuré principalement par l' « inversion » du regard habituel de l'aménageur en mettant en avant d'abord les espaces naturels et agricoles avant de considérer les espaces urbains ouverts potentiellement à l'urbanisation ».

Une autre observation a été déposée sur les registres le 22 juin 2022 durant la période dite de concertation préalable à cette modification du PLUi.

NOTA : Elle est visible page 7 et suivantes. Sur le fond, elle reste toujours d'actualité.

Entrée de ville 1,9 ha OAP-DP-05



Il est à noter que l'OAP présente n'est plus intitulée HABITAT mais... ENTRÉE DE VILLE ce qui dénote une certaine imprécision quant à l'évolution du projet !

Depuis cette période dite de concertation, la donne a changé : le projet de modification du PLUi tendait à faire passer les zones 2AUXc en 1AUXc. Il a été complètement revu. On découvre que le dossier actuel prévoit de ne pas toucher à la zone 2AUXc ouest d'entrée de ville, et prévoit une vaste zone 1AUXc entre l'emplacement des gens du voyage (GDV) et une zone agricole, seulement côté Est de l'entrée de l'Aire des gens du voyage.

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.



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/>

Dans le Bilan de la concertation produit par la CDA, il est indiqué (voir encart ci-dessous)

- Entrée de la commune de Dompierre sur Mer : Zone classée en « ZAU », donc pas d'urbanisation tout de suite. Ici il y a un enjeu fort pour la commune. Le supermarché du bourg a la volonté de déménager.. L'objectif communal n'est pas de proposer un déménagement du centre-ville, mais plutôt la volonté de créer un nouveau quartier. Il faut étudier toutes les possibilités. . Ambition d'accueillir du logement ? de l'activité ? Nous voulons développer ce nouveau quartier de façon ambitieuse. Des études ont été lancées pour voir ce qu'il est possible de faire. Nous sommes en cours de réflexion avec des bureaux d'études/architectes pour faire des propositions. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a mené une enquête via des questionnaires auprès des habitants et des commerçants. Les conclusions de cette enquête sont arrivées en décembre/janvier. Une fois que l'on sait ce qu'on peut faire en termes d'urbanisme, avec l'avis de la CCI, on reviendra vers le public pour voir ce que la population voudra mettre en place. Cela n'est pas simple, il faut faire coïncider les règles d'urbanisme avec les volontés de tous. Sur cet espace, l'objectif est de voir l'opportunité et d'effectuer un travail sur l'aménagement urbain de l'entrée de ville. Cela se fera automatiquement avec les habitants, une fois que tous les éléments seront disponibles pour pouvoir discuter. Une réunion se tiendra le 12 mai. »

Au cours de cette réunion, M. le Maire a indiqué publiquement que ce diaporama serait mis en ligne sur le site internet de la ville de Dompierre sur Mer et tenu à disposition des personnes intéressées.

Malgré les promesses et les demandes réitérées à plusieurs reprises, ce document ne nous a jamais été communiqué !
Après ces deux réunions de présentation, aucune réunion de « travail sur l'aménagement urbain de l'entrée de ville » n'a eu lieu avec les habitants, ce qui remet sérieusement en cause l'information et la concertation que chaque citoyen est en droit d'attendre.

On constate au fil du temps que les projets sont manifestement fluctuants et que les emprises foncières ont été différentes selon les époques.

« L'opération vise à urbaniser un terrain à l'entrée Ouest de la commune de Dompierre pour permettre le déplacement du supermarché installé actuellement dans le centre-bourg... »

Maintenant, la réalité consiste bien, EXCLUSIVEMENT, à favoriser le déplacement de ce qui est considéré comme « la locomotive commerciale du centre-bourg », selon l'expression du Maire, pour l'installer en périphérie.
 Contre toute cohérence vis à vis du PADD car, en effet, le PADD prévoit :

B) 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.

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.

D'autre part la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) indique dans son annexe technique et juridique de janvier 2023 :

- 1) « Il est convenu que les implantations commerciales s'orienteront vers ces espaces dits « préférentiels » - les centralités de ville »
- 2) « Nous notons que les termes de « centralité périphérique », sont un oxymore à la lecture du PLUi car une centralité ne peut pas, par définition, être désigné comme un espace périphérique » (et réciproquement pouvons-nous ajouter !)
- 3) *Elle est beaucoup plus mesurée en matière de besoin économique à vocation commerciale, le secteur subissant une nouvelle crise majeure et étant non remis de la crise Covid. Les enseignes nationales qui représentent le moteur des besoins fonciers de ce secteur présentent des difficultés importantes ou des gels dans leur programme de développement (ex : Camaïeu, Go Sport, Célio, André, Mirm, Conforama, Cotelac, Lidl, Habitat...).*



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/>

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-ville. (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.

D'autant que, dès août 2020, le premier ministre a publié une « **Circulaire sur le rôle des préfets en matière d'aménagement commercial dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation** » :

« La lutte contre l'artificialisation des sols est en effet un des objectifs assignés à l'aménagement commercial : les projets, pour être autorisés, ne doivent pas compromettre cet impératif »

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45033>

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.

PADD : Pour autant, pour une agglomération « à taille humaine », répondre positivement à l'attractivité doit se faire en s'appuyant sur les équilibres locaux et les ressources du territoire, et en développant la qualité du cadre de vie, composante essentielle de son attractivité.

« **faire cohabiter ville et campagne** » Sur le plan général, la qualité de nos espaces passe par la maîtrise paysagère de l'évolution des enveloppes urbaines. Il s'agit à cet égard de calibrer l'évolution des enveloppes urbaines, de gérer les covisibilités, de révéler le contexte paysager de chaque bourg dans le travail des franges : bâti, anticipation des futures franges, requalification des franges existantes par des dispositifs de protection.

Approche spatiale Conserver la nature aux portes de la zone urbaine - Maintenir et renforcer les coupures d'urbanisation entre chaque bourg, entre chaque commune ; - Accompagner l'évolution agricole dans les coupures ; etc.

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.



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/>

II) OAP DP- 04 HABITAT « GALLAND-HIRONDELLE DOMPIERRE SUR MER »

Cette OAP déjà inscrite dans le PLUi en vigueur, mérite que l'on y revienne à l'occasion du traitement des eaux pluviales parce qu'elle est **en relation étroite avec l'OAP DP- 05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER »** (voir observations précédentes)

Sa qualification « HABITAT » ne semble pas appropriée dans la mesure où la parcelle est actuellement occupée exclusivement par le supermarché U Express, **« locomotive commerciale du centre-ville »**, et que la Municipalité - comme la population - a toujours souhaité le **maintien d'un commerce de cette nature** sur les lieux.

Ce qui est bien conforme aux prescriptions du PADD.

« Le projet vise à aménager un quartier d'habitat en plein centre-ville (en lieu et place de l'actuel supermarché) »



À ce propos, selon le rapport de la CCI : « Une centralité dynamique à ne pas fragiliser par une nouvelle polarité ou par un risque d'évasion des petites surfaces »

Aucune alternative ne semble avoir été étudiée par le magasin U Express pour maintenir son magasin en centre-ville sur cet emplacement parfaitement approprié à ce type d'activité !

Pourtant, d'évidence, le maintien d'un supermarché sur ce site central et attractif, lié aux autres commerces locaux dont le marché et à la proximité de services publics, **permettrait de répondre aux prescriptions du PADD** en matière

de : « centralité, réduction des déplacements principalement alimentés par la périurbanisation, sobriété et développement durable, maîtrise de consommation foncière, réduction du développement urbain et du mitage sur la zone agricole, maîtrise de l'évolution des enveloppes urbaines, etc. »

GESTION DES EAUX PLUVIALES : Le site présente un risque de remontée de nappe. Une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes

Telle qu'elle apparaît sur le plan, une telle densification du bâti semble incompatible avec une bonne gestion de l'hydraulique. À tout le moins, un rééquilibrage entre les parties artificialisées ou non est indispensable pour améliorer l'infiltration sur la parcelle et pour prévenir le risque lié de remontée de nappe.

Il manque au dossier une étude alternative objective, proposant le maintien d'un supermarché alimentaire dans une conception adaptée aux nouvelles exigences des commerces actuels et futurs, assorti d'un parking végétalisé, qui corresponde aux besoins réels de l'activité commerciale laquelle doit représenter l'essentiel du projet d'urbanisation.

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.



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/>

Voir Contribution U Express N°50 sur le registre dématérialisé :

Concernant l'OAP "Galland - Hirondelles", après le déplacement du supermarché « U EXPRESS » de DOMPIERRE SUR MER vers un nouvel emplacement, le site actuel qui se trouve 1 rue Adjudant Galland va devenir une friche polluée qui, à ce jour, fait l'objet d'une OAP.

Le site doit accueillir un projet urbain conforme à la volonté de la commune de dynamisation de son centre-bourg.

Actuellement, cette OAP ne permet pas de faire muter la destination de cette future friche de façon satisfaisante au regard des différents objets de PLUi.

L'opération, qui comprendra un programme de logements, la réalisation d'espaces publics de qualité et la création de surfaces commerciales de proximité, a pour but de contribuer au dynamisme et à la densification du cœur de la commune, dans un esprit de renforcement de sa mixité fonctionnelle, notamment sur la rue du Général de Gaulle.

L'OAP actuelle va d'ores et déjà dans ce sens, mais elle paraît toutefois bien timide et grevée de certaines incohérences s'agissant d'assurer la réussite urbaine comme la faisabilité économique du futur aménagement. En effet, que ce soit d'un point de vue de la dépollution, de l'intention architecturale et urbaine ou de la mixité fonctionnelle et de production d'habitat, les principes édités par l'OAP ne répondent pas suffisamment aux objectifs de haute qualité de projet pour permettre de répondre à la mutation de ce foncier.

Nous portons une attention particulière sur le fait de faire évoluer l'OAP sur les différents points afin d'atteindre les objectifs cités ci-dessus :

Augmenter la hauteur autorisée au sein de l'OAP

Revoir à la hausse le nombre de logements

Favoriser la mixité fonctionnelle sur les rues de Gaulle, Hirondelles et Adjudant Galland.

Nous proposons en conséquence :

La réalisation d'une opération immobilière composée d'environ 40 logements.

Pour l'économie général du projet, la capacité à accueillir la mixité fonctionnelle souhaitée mais aussi, pour s'aligner sur les hauteurs déjà existantes des bâtiments des rues de Gaulle et Galland et permettre un geste architectural urbain cohérent, une dérogation à l'actuelle règle de hauteur au sein du périmètre de l'OAP de façon à pouvoir construire jusqu'à 10 mètres.

De revoir légèrement l'organisation spatiale au niveau des espaces libres et du parking pour permettre un front bâti plus important sur la rue Adjudant Galland.

Enfin, il faut autoriser la création de parkings semi-enterrés.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information au sujet de cette demande.

Déposée le 14/03/2023 11:52:49 (RegistreDemat)

Par Pour le U Express Dompierre Sur Mer Dugast Yohan

On comprend très bien l'intérêt financier, pour les propriétaires de U Express, de réaliser sur les lieux une opération immobilière à forte rentabilité, de ce qu'ils considèrent déjà comme une future « friche » à dépolluer dont ils sont les uniques responsables.

Au point d'exiger encore davantage que ce qui est déjà prévu : une hauteur portée à 10 mètres et des logements supplémentaires, un front bâti plus important, des parkings semi-enterrés, etc.

Les risques d'une hyper-densification à un endroit déjà problématique sont évidents en termes de nuisance visuelle, de stationnement des véhicules, de circulation et de sécurité par exemple.

Avis de CAPRES-AUNIS : il semblerait plus prudent d'étudier parallèlement un plan B sur ce site dans la mesure où le transfert du supermarché en entrée de ville [voir précédente observation OAP DP- 05] n'a rien d'acquis, que les autorisations ne seront pas forcément délivrées - notamment par les commissions d'urbanisme commercial - et que les permis seront très probablement contestés.



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/>



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-aménagement-et-de-programmation-r296.html>



Association CAPRES-AUNIS

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

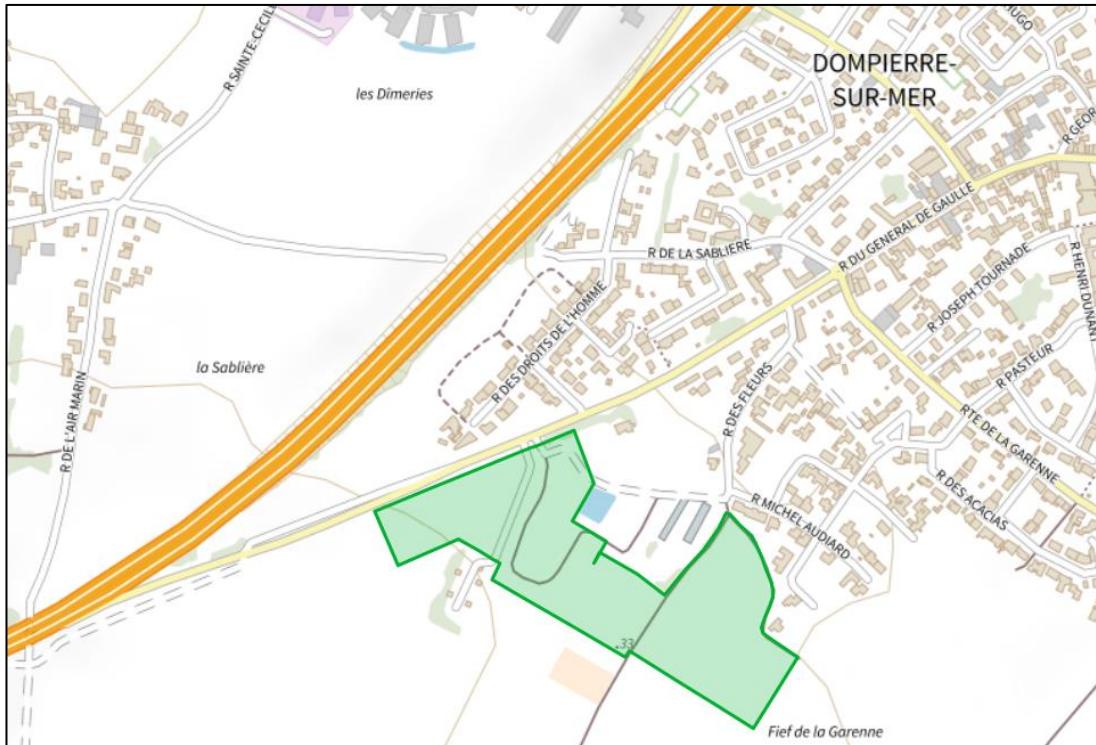
Adresse : 2, rue du Bois Doré - 17139 Dompierre sur Mer

Courriel : capres.aunis@gmail.com Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

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

OAP HABITAT de Dompierre sur Mer

Visuel disponible sur le site de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, dans le cadre de la consultation en cours



Telle qu'elle ressort des réunions publiques d'information, notamment l'étude « commerces » présentée le 12/05/2022 par la Chambre de commerce et de l'industrie de La Rochelle et celle de l'entrée de ville présentée le 25/05/2022 par l'agence d'architecture et d'urbanisme ZW/A, cette OAP dite Habitat (sic) concerne prioritairement le projet de déplacement du supermarché U actuellement situé en centre-ville.

Sur le plan réglementaire, ce transfert demandé par un porteur de projet privé dépend de l'évolution des zonages qui seront adoptés par les élus communautaires lors de la modification en cours ; mais également des décisions prises le moment venu par les commissions d'aménagement commercial (CDAC et CNAC).

Il est à noter qu'aucune alternative n'a été soumise à consultation, ni par maintien du magasin sur son lieu actuel d'activité en centre-ville, ni sur un autre espace approprié. À ce stade, les citoyens ne disposent d'aucune étude environnementale, d'impact sur les GES (Gaz à effet de serre), financière pour la part d'investissement public ou possibilités d'éventuelles subventions, etc.

Dans cette présentation de l'entrée de ville, (dont le diaporama n'a toujours pas été communiqué à ce jour en dépit de nos demandes !) il a également été question à plus long terme de l agrandissement et du réaménagement de l espace dévolu aux gens du voyages sédentarisés sur place et d éventuelles constructions de pavillons, d immeubles et de bâtiments dit d équipements. Cette éventualité ne sera possible que lors de la révision du PLUi (Plan Local d Urbanisme intercommunal) qui aura lieu dans les prochaines années puisqu un terrain agricole est situé au centre de l OAP alors qu une modification de droit commun ne permet pas d en changer l usage.



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/>

RAPPEL

Mémoire CAPRES-AUNIS du 3/07/2019

Cf. page 3

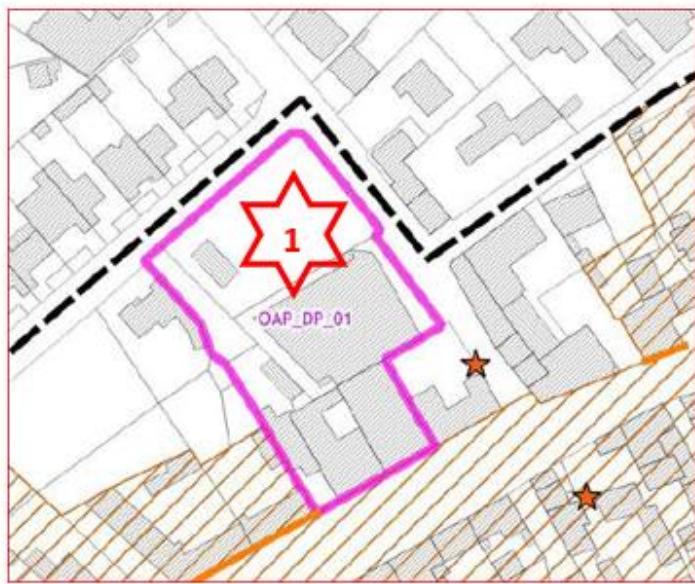
POINT 2 / Zone 2E06 Centre- Ville – Commerce U + La Fromagère

2) Plan 2E06 :

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

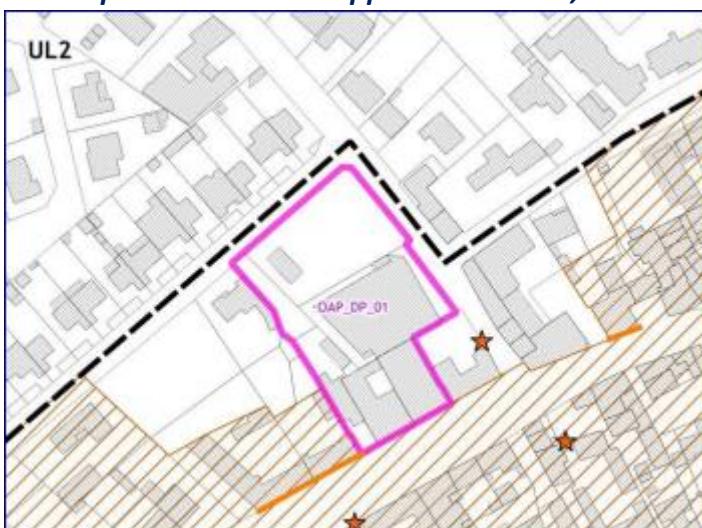
La modification n°1 « commerce U – vétérinaire + Crédit Agricole » en centre-ville consisterait à supprimer une OAP pour mettre en place une zone UV1.

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 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**

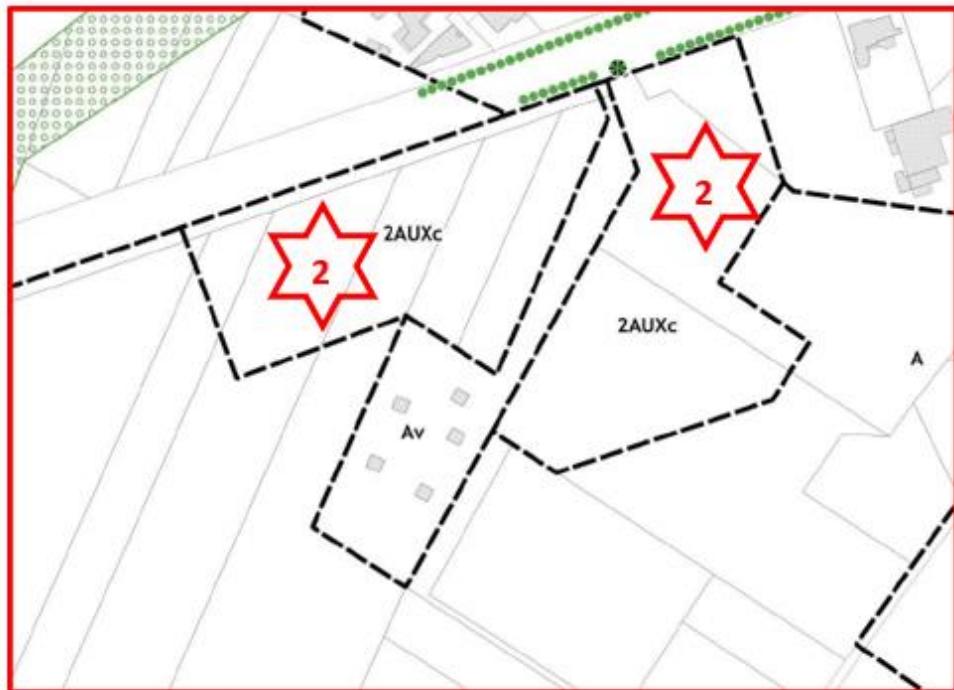
Comité Associatif de Promotion de la Ruralité, de l'Environnement et de la Solidarité

Adresse : 2, rue du Bois Doré - 17139 Dompierre sur Mer

Courriel : capres.aunis@gmail.com Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

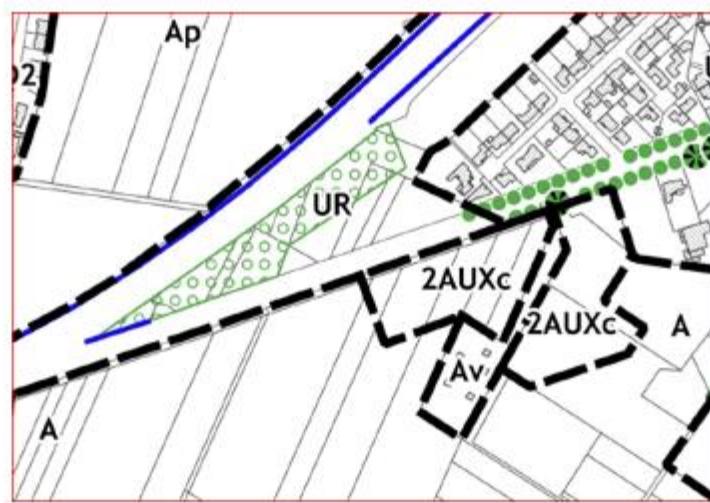
Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

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**

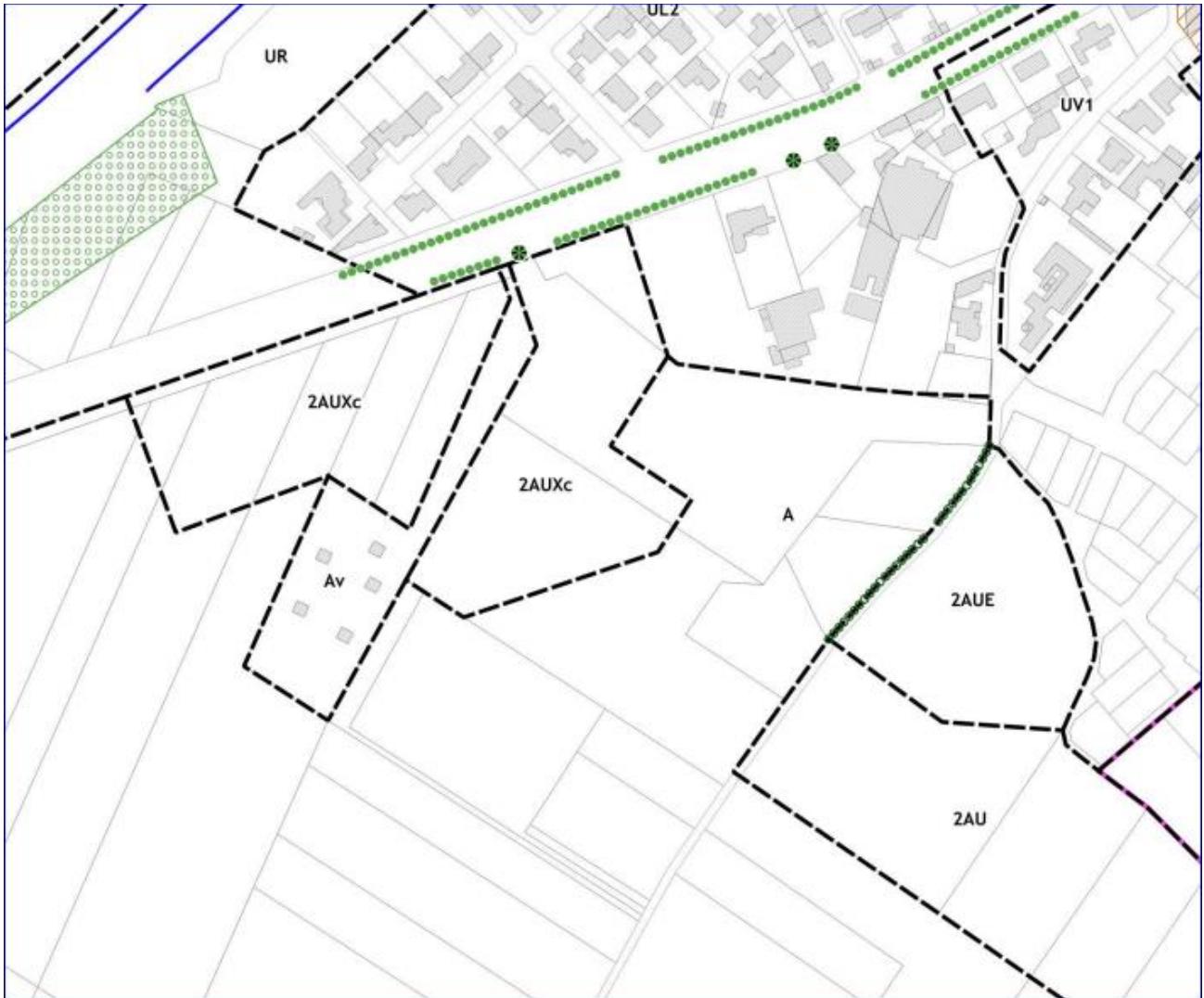
Comité Associatif de Promotion de la Ruralité, de l'Environnement et de la Solidarité

Adresse : 2, rue du Bois Doré - 17139 Dompierre sur Mer

Courriel : capres.aunis@gmail.com 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 m²) 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 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.agglo-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 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 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, apprécieront les effets des projets et refuseront 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)6 . 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 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

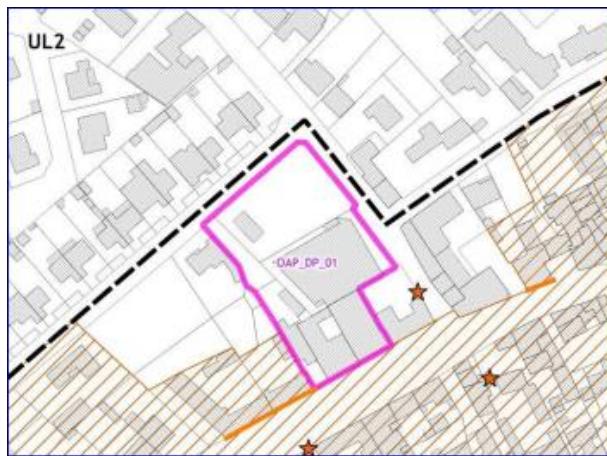
Un rapprochement de Beaulieu et de sa zone commerciale

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 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 Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

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