



Le 19 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**  
**OAP ÉCONOMIE DP-06**  
**CORNE-NEUVE à Dompierre-sur-Mer**



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/>



Notre association CAPRES AUNIS a déjà eu l'occasion de formuler une observation sur ce projet, lors de l'enquête publique de 2019.

Voir mémoire du 3/07 (page 10) dont extrait ci-dessous

#### 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 ?)

**Sur le fond, le principe d'une zone tampon « mieux définie », d'une profondeur de 50 mètres et classée EBC, NF, NP, etc. reste d'actualité.**

**Dans l'OAP modifiée**, il est suggéré que cette zone tampon puisse servir d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Cela paraît incontournable, si on doit respecter le principe de conserver les eaux sur l'opération.

Un aménagement déblai-remblai sur place permettrait d'aménager :

- D'une part, un bassin de retenue,
- D'autre part, un merlon végétalisé, suffisamment fourni et suffisamment élevé, pour s'isoler de cette zone.



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/>

Par rapport à 2019, l'OAP incluse dans la modification du PLUi en cours d'enquête publique présente une modification du périmètre de l'extension de la zone d'activité de la Corne-Neuve, sans changer la destination des lieux.



#### QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

« A l'Ouest, la lisière doit s'épaissir avec la plantation d'arbres, arbustes et herbacées de taille et d'essence variées et le terrain peut être modelé pour permettre de créer un véritable filtre sonore et visuel entre le parc d'activités et le hameau de l'Abbaye. Cette lisière peut être le support de gestion des eaux pluviales le cas échéant. »

« L'implantation des aires techniques et de stockage de façon discrète ou dissimulée. Les implantations des bâtiments et des aires techniques doivent être conçus pour éviter les nuisances envers les espaces résidentiels proches. Les activités les moins nuisantes seront privilégiées à proximité du hameau. »

« La création d'espaces d'aménité pour les usagers du parc d'activités permettant la détente et le repos. L'espace situé à l'articulation entre le hameau de l'Abbaye et le parc d'activités de Corne neuve doit être planté et aménagé avec du mobilier adapté à l'usage du site (par exemple : tables de pique-nique, chaises longues, espace de jeux...). »

**Les points relevés ci-dessus sont particulièrement sensibles puisque la parcelle destinée aux activités artisanales est très proche d'une zone d'habitations et jouxte le Logis St-Léonard qui exploite des chambres d'hôte.**



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/>

**M. Yann HERVÉ, propriétaire du Logis St Léonard a déposé une observation sur le registre dématérialisé de l'enquête publique le 13/03 - N°46.**

Extrait

### NOS PROPOSITIONS

- Zone tampon de type EBC jusqu'à la conduite de gaz, en totale cohérence avec le projet « Forêt Bleue » soutenu par la coopérative carbone...
  - Zone de maraîchage bio (zone d'aménités) séparée par une haie d'arbustes.
  - Butte avec plantes/arbustes permettant de réduire l'impact sonore et de cacher les travaux durant la pousse des arbres.
  - Hauteur réduite des bâtiments les plus proches (4m?)
- Aménagement à réaliser le plus en amont possible des premiers travaux**  
(dès l'acquisition des terrains)



En cas d'extension future de la zone d'activité sur la partie non concernée par cette OAP, les mêmes besoins s'appliqueront

**CAPRES-AUNIS soutient les propositions du Logis St Léonard et souhaite que le maximum de précautions soient prises pour éviter les nuisances vis-à-vis des riverains.**

Notamment : en éloignant le plus possible les bâtiments, en classant la zone tampon en EBC, en modifiant la destination de la zone d'aménité.

Concernant la zone d'aménités, il serait important de l'éloigner le plus possible des habitations du hameau (et du Logis en particulier), pour ne pas ajouter de nuisances supplémentaires comme la circulation des véhicules, ainsi que les bruits divers et variés. Cette zone d'aménités, serait plus utile et plus profitable à tous si elle servait d'exploitation maraîchère non polluante et non bruyante.

**Le Logis St- Léonard est un bâtiment qui présente un certain cachet, fréquenté par des touristes exigeants et cette maison d'hôte bénéficie d'un classement « haut de gamme ». Il est édifié sur le site historique de l'ancienne abbaye cistercienne Saint Léonard des Chaumes (Présence de Saint Vincent de Paul à titre de commandeur en 1610).**

Juste à côté sur la zone artisanale, on implante des bâtiments totalement hétéroclites, sans aucune recherche d'harmonie avec l'environnement existant, qu'il soit naturel ou immobilier.

**Les demandes du propriétaire du Logis St Léonard sont donc parfaitement justifiées afin que son site soit à l'abri des nuisances visuelles et sonores générées par l'extension de la zone d'activité de la Corne-Neuve et que son environnement de qualité soit définitivement préservé.**

*NB : il est impératif que les aménagements dans le périmètre de protection soient réalisés le plus tôt possible afin de masquer les travaux y compris de voirie et entrepris en concertation avec les habitants du voisinage.*



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/>