

## Enquête publique / CDA de La Rochelle

### Modification de droit commun #2 du PLUI

## OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION CAPRES-AUNIS

Lors de la consultation qui était organisée par la CDA de La Rochelle fin 2024, aucun document explicatif n'était consultable au moment de notre visite en mairie de Dompierre sur Mer le 11/12. Nous avons donc consigné sur le registre « *l'indigence des documents présentés à la consultation* ». Un courrier a été adressé à M. Guillaume KRABAL, maire de Dompierre sur Mer pour lui faire part de la situation. Nous avons déposé nos observations le 22 décembre.

### **Aucune réponse ne nous a été apportée à ces demandes.**

Accompagnés par un membre du Conseil des Sages de Dompierre sur Mer, d'un membre de Conseil de quartier et d'un représentant de NE17, nous nous sommes rendus en mairie ce 16 juin pour consulter les documents mis à disposition et rencontrer le commissaire enquêteur.

### **Zones agricoles**

À la question posée : « *comment sont justifiés les 20 ha ouverts à l'urbanisation et les 20 ha reclassifiés en zone agricole* » (Cf. site de la ville de Dompierre sur Mer), le commissaire nous a indiqué qu'il n'était pas en mesure de répondre précisément car toutes ces surfaces sont dispersées dans différents chapitres du dossier.

#### Remarque de la MRAe

*« Le calcul de consommation d'espace présenté dans le dossier devrait cependant être complété en intégrant les incidences des STECAL et des emplacements réservés »*

Par la suite, nous avons pu constater que cette recherche avait été menée par la Chambre d'agriculture qui conteste les données et conclue par un avis défavorable. Une analyse plus fine et incontestable devrait faire l'objet d'un récapitulatif sans que soient pris en compte, dans les espaces « dits agricoles » des parcelles qui n'ont aucune vocation à être cultivées : voies d'accès ou cheminements artificialisés, résidences privées clôturées, etc. ou que soient considérées comme « *rendus à l'agriculture* » ( ! ) des espaces qui n'ont jamais été urbanisés et ont toujours été exploités pour les cultures ou le maraichage.

« *Cela permettrait de mesurer réellement les effets sur les espaces agricoles* » comme l'indique fort justement la Chambre d'Agriculture.

#### Avis de la MRAe

*« La MRAe relève avec intérêt cette démarche de limitation de la consommation foncière. Le dossier est par contre imprécis quant aux incidences des STECAL et des emplacements réservés sur la consommation d'espace.*

*Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de présenter un tableau exhaustif des consommations d'espaces NAF depuis 2021, des évolutions de la modification n°2 générant de la consommation d'espace et de celles qui les réduisent, par communes, en tenant compte des évolutions des zones 1AU, 2AU, des emplacements réservés et des STECAL. »*

Relevé dans une observation déposée sur le registre numérique (cf. GFA LAPINS)

*« L'article R. 151-22 Code de l'urbanisme précise que les zones agricoles, désignées sous le terme « zones A », incluent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Ainsi, il ressort de ces dispositions qu'une zone agricole ne peut être légalement retenue que pour des terrains présentant un potentiel avéré sur le plan agronomique, biologique ou économique, en cohérence avec les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A cet égard, le Conseil d'État retient, de manière constante, que : « Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. » (Conseil d'État, 10ème - 9ème chambres réunies, 27/01/2025, n°490508).*

## **Accès aux informations**

**Une nouvelle fois, nous déplorons l'énormité et la complexité des pièces mises à disposition et la difficulté de les interpréter :** à titre d'exemple, les plans de zonage seulement numérotés sont difficiles à identifier malgré l'outil de repérage et aucune voie ou bâtiment public ne sont indiqués pour en faciliter la lecture.

Le numérique est encore et toujours privilégié ce qui n'est guère équitable pour les personnes qui n'en maîtrisent pas l'usage. À croire que seuls les professionnels sont en droit de comprendre les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir, d'autant qu'aucune réunion publique n'a précédé cette enquête publique pour donner localement toutes les explications utiles !

Au cours d'une seconde visite pour étudier plus précisément le dossier, nous ne disposons que d'une petite table dans le hall d'accueil ce qui doit être le cas dans d'autres mairies et se révèle très inconfortable pour compulsier les classeurs et les plans.

Difficile également de détecter dans les nombreux classeurs ce qui relève des nouvelles modifications par rapport au PLUi en vigueur.

Avis de la MRAe :

*« Compte-tenu de la multiplicité et de la disparité des objets de cette procédure, une présentation mettant mieux en évidence la hiérarchie de leurs enjeux semble indispensable pour permettre l'appropriation du dossier par le public. »*

## **Captages eau potable**

**Nous approuvons l'avis de l'ARS et l'observation de NE17** sur l'extension du périmètre de captage Les Mortiers » à CLAVETTE (17220) pour préserver la qualité de l'eau prélevée. Cette excellente mesure devrait d'ailleurs être généralisée à l'ensemble des captages situés sur le territoire de la CDA.

## **Grands projets**

**Nous n'avons trouvé aucune indication sur de grands projets d'aménagement et d'équipement du territoire** comme celui de la ZAC des Salines, du futur hôpital, du contournement ferroviaire pour raccorder le port de La Pallice, etc. De telles omissions nuisent à la cohérence d'ensemble des opérations qui sont envisagées à court, moyen ou long terme alors qu'elles sont déjà à stade d'étude très avancé voire en phase de réalisation très prochaine.

## **OAP-DP-04 - Galland-Hirondelles**

À Dompierre sur Mer, l'OAP Galland-Hirondelles a pour objet principal « *d'assurer la mutation du supermarché en quartier à dominante d'habitat incluant quelques commerces et services de proximité.* »

Nous avons déjà maintes fois contesté le déplacement du magasin U en lisière de la ville pour des raisons objectives : consommation de terres agricoles, non-conformité avec les prescriptions du PADD, du Scot du PLUi qui prévoient de privilégier les centralités ce qui est également l'avis de la Chambre de Commerce qui soulignait « *un vrai risque de déstructuration par la création d'une polarité* ».

Or, le projet prévoit une dominante habitat alors que c'est le maintien d'un magasin alimentaire et généraliste dynamique qui permettrait de répondre à l'attractivité et à la vitalité du centre-bourg, en liaison directe avec les autres commerces existants, le marché, les services publics, etc.

Ce déplacement a d'ailleurs fait l'objet d'un **avis défavorable de la CNAC** (Commission nationale d'aménagement commerciale) le 12/09/2024 dont une motivation est parfaitement claire sur ce point : « *la création d'un supermarché en entrée de ville risque de favoriser l'attractivité de celle-ci au détriment du centre-ville* ».

### **Avis défavorable donc de notre association sur cette OAP**

#### **Politique habitat**

Objectif : « *Satisfaire les demandes de logements à des prix accessibles au profit des habitants du territoire dans leur diversité...* » (Cf. JM SOUBESTE, Conseiller communautaire – 3/07/2025)

En ce qui concerne l'habitat d'une manière générale, plusieurs adhérents et sympathisants nous ont signalé la contradiction entre, d'une part, la volonté affichée dans la communication et les documents d'urbanisme de développer du logement et, d'autre part, les contraintes de certains zonages. Exemple avec l'UD2 trop restrictif qui pourrait évoluer vers une densification raisonnable, sans nuire à l'environnement et au coefficient de biotope. Ces zonages devraient être revus dans le détail avec une grande précision, commune par commune, quartier par quartier, parcelle par parcelle, en concertation avec les habitants pour éviter les anomalies constatées où, dans un même secteur, des affectations différentes sont définies sans justification réelle.

Les propriétaires de biens découvrent les modifications du PLUi longtemps après son approbation, parfois au cours d'une vente, d'une succession ou d'un besoin d'agrandissement de leur maison, sans comprendre pourquoi ils avaient été soudainement privés d'un droit à construire dont ils bénéficiaient de tous temps. Et se sentent à juste titre injustement spoliés !

Comme il a été indiqué lors du débat sur le PLH (Programme Local pour l'Habitat) lors du Conseil communautaire du 3/07/2025, l'augmentation du nombre de logements ne doit pas se faire au détriment de l'habitat permanent. C'est pourtant ce qui s'est produit au cours de ces dernières années avec des effets pervers pour les personnes qui travaillent ou étudient localement et ne trouvent aucune location ou vente accessible et doivent donc se loger à longue distance. La raison principale, c'est l'attractivité indéniable de La Rochelle qui attire de très nombreux visiteurs en toute saison. Cet afflux a provoqué une demande importante en meublés touristiques. Les investisseurs en ont profité abusivement : c'est donc un secteur qui demande rapidement une régulation pour éviter les excès.

Par ailleurs, il serait souhaitable de mobiliser les logements vacants très nombreux aussi bien en centre-ville de La Rochelle que dans les communes de la CDA. C'est un gisement disponible à exploiter...

Les recommandations établies par le CODEV (Conseil de Développement) et présentées au Conseil communautaire du 3/07/2025 sont une piste intéressante pour améliorer la politique de l'offre, actuellement insuffisante et inadaptée. Il serait dommage de ne pas tenir compte de ces préconisations dont certaines doivent pouvoir s'intégrer dès maintenant dans cette modification du PLUi

Il est impératif que de nouveaux secteurs soient ouverts à l'urbanisation pour répondre aux exigences du Scot et du PADD et combler le retard. La densification connaissant des limites, il convient d'étudier cette extension sur les communes périurbaines qui disposent de foncier « administrativement urbanisable » (Zones 1AU et 2AU) et intégrer ces espaces destinés à la construction de logements dans une version augmentée de cette modification du PLUi.

## **Équilibre**

Un juste équilibre doit être impérativement trouvé entre une urbanisation outrancière dénoncée par la majorité des nombreux contributeurs à cette enquête publique, notamment des quartiers de St Éloi et Bd Sautel, Gare/Bd Joffre, Puilboreau, Lagord, etc. (densification, hauteur des constructions, bétonnisation, etc.) et une augmentation maîtrisée du nombre de logements laquelle doit être harmonieusement répartie sur l'ensemble du territoire de la CDA de La Rochelle.

## **Conclusion**

### **Notre association CAPRES-AUNIS émet un avis défavorable à cette modification de droit commun #2 du PLUi**

De notre point de vue, les conséquences de cette modification du PLUi ainsi présentée sont trop importantes pour que cette modification soit approuvée en l'état.

Elle doit donc faire l'objet d'une réétude complète et être à nouveau soumise à enquête publique dans une version corrigée et améliorée, tenant compte de la multitude des remarques légitimes communiquées à M. le Commissaire Enquêteur.

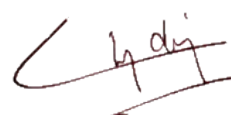
Cette nouvelle version devra être précédée de réunions publiques pour informer loyalement l'ensemble des populations concernées et inclure d'éventuelles nouvelles observations qui surviendraient dans le débat public.

Une véritable concertation en amont est indispensable pour recueillir l'adhésion des citoyens à cette modification du PLUi afin d'éviter les contestations et les recours.

Pierre RIVAUD  
Président



Catherine NORMANDIN  
Vice-présidente



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)

**Site internet :** [capresaunis.fr](http://capresaunis.fr) - Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis