



Note de présentation modification de projet

Examen au cas par cas

Commune de Dompierre-sur-Mer

Permis de construire

Construction d'un SUPER U

Rue du Général de Gaulle

Bureau d'études : SIT&A Conseil 	MOA : MANOLYS SAS DOMDIAL
--	------------------------------

Date	Novembre2025
------	--------------

Historique

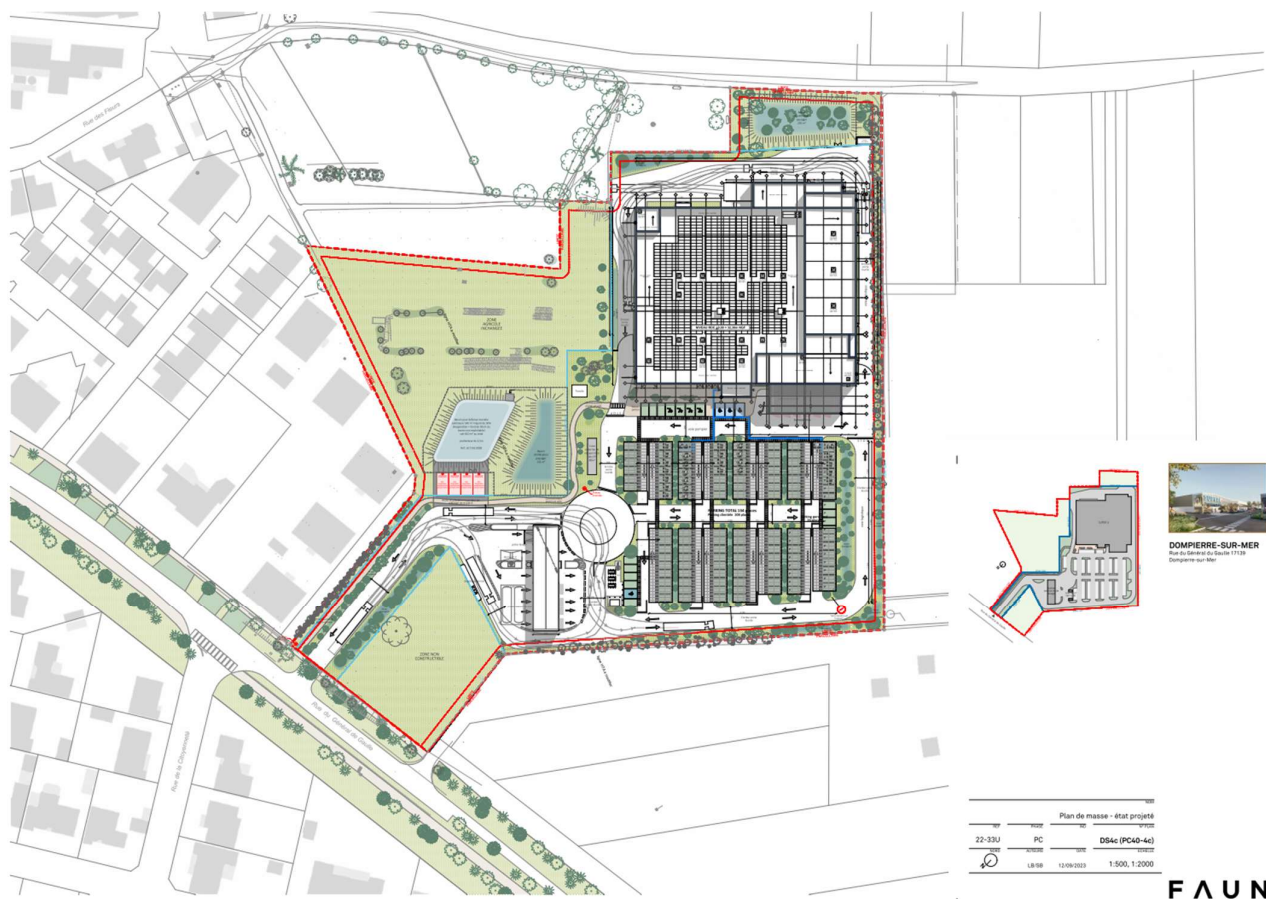
Le projet de transfert et construction d'un SUPER-U, sur la commune de Dompierre-sur-Mer, a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la DREAL pour les rubriques suivantes :

- Rubrique 30 : Panneaux photovoltaïque sur ombrières - Production réelle 417 kWc, bridage autour de 250 à 300 kVa
- Rubrique 41.a : 134 places de stationnement dont 108 destinées à la clientèle

A noter qu'aujourd'hui, l'installation de panneaux photovoltaïque sur ombrières au-dessus de stationnement n'est plus concerné par la rubrique 30 (Article R122-2).

L'instruction de la demande a statué sur le fait que **l'opération n'était pas soumise à la réalisation d'une étude d'impact** (arrêté du 22 décembre 2023).

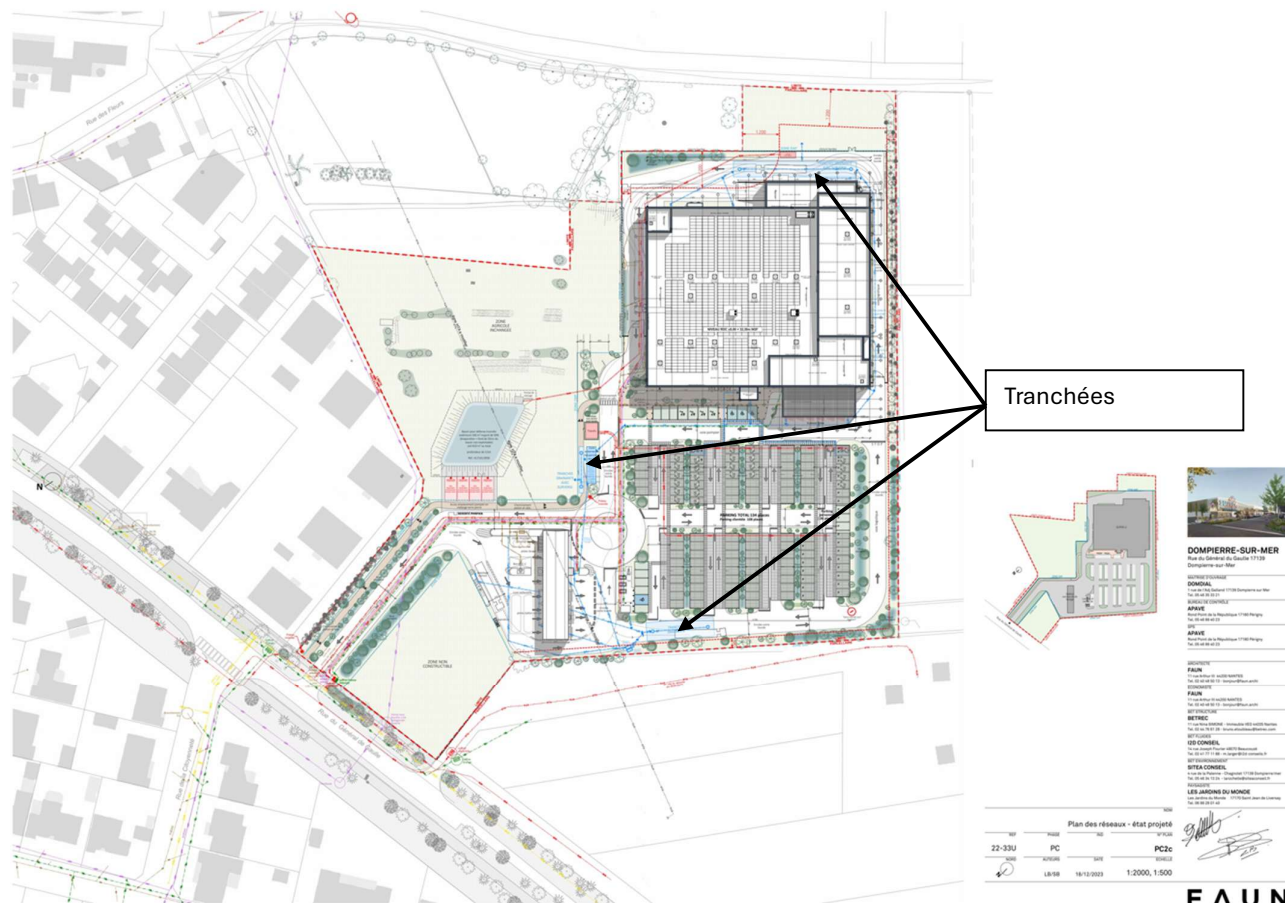
Il a été présenté dans cette demande d'examen au cas par cas, une gestion des eaux pluviales par l'intermédiaire de bassins d'infiltrations paysagers et revêtement perméable au niveau des stationnements.



Source : Plan masse du 12/09/2023 - FAUN

Après échange avec les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et selon le zonage des différentes parcelles, la localisation des bassins n'a pas été acceptée.

Ces deux ouvrages d'infiltration ont été remplacés par des tranchées drainantes situées sous voirie.



Source : Plan des réseaux du 18/12/2023 - FAUN

Cette modification a fait l'objet d'un nouveau permis de construire et de la rédaction d'une note, présentant les modifications apportées, à l'intention du service instructeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, pour solliciter leur avis sur le besoin ou non de redéposer une demande d'examen au cas par cas auprès de la DREAL.

Conclusion de la précédente note, rédigée en avril 2024 :

Cette modification n'engendre pas de modification de l'imperméabilisation du projet, les ouvrages étant situés sous les voiries de l'opération.

Les zones d'implantation des anciens bassins d'infiltrations resteront en espace vert sur lesquels pourra se développer une végétation spontanée.

Cette nouvelle solution permet de maintenir une gestion des eaux pluviales jusqu'à l'événement centennal.

Une notice hydraulique correspondant à cette solution a été transmise au service instructeur.

Suite à des échanges avec les services de la DREAL, de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la mairie de Dompierre-sur-Mer, il n'a pas été jugé nécessaire de déposer un nouveau dossier de demande d'examen au cas par cas.

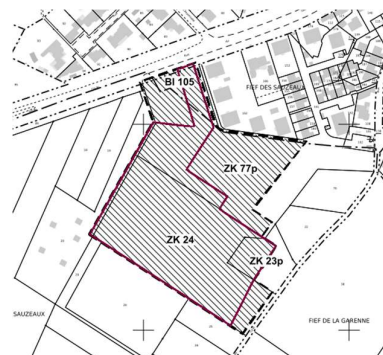
Nouvelles modifications – PC 2025

L'opération fait l'objet d'un nouveau permis de construire et d'un nouveau permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

Emprise d'aménagement PCAEC 2023 :

Section	Parcelles	Surfaces
BI	105	1 454 m ²
ZK	23p	1 280 m ²
ZK	24	14 250 m ²
ZK	77p	10 556 m ²

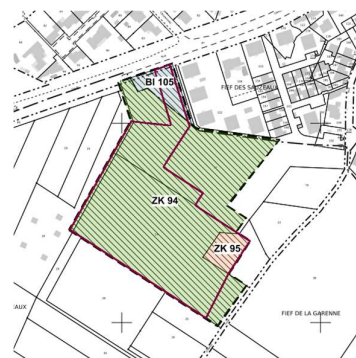
Surface cadastrale estimée : 27 540 m²



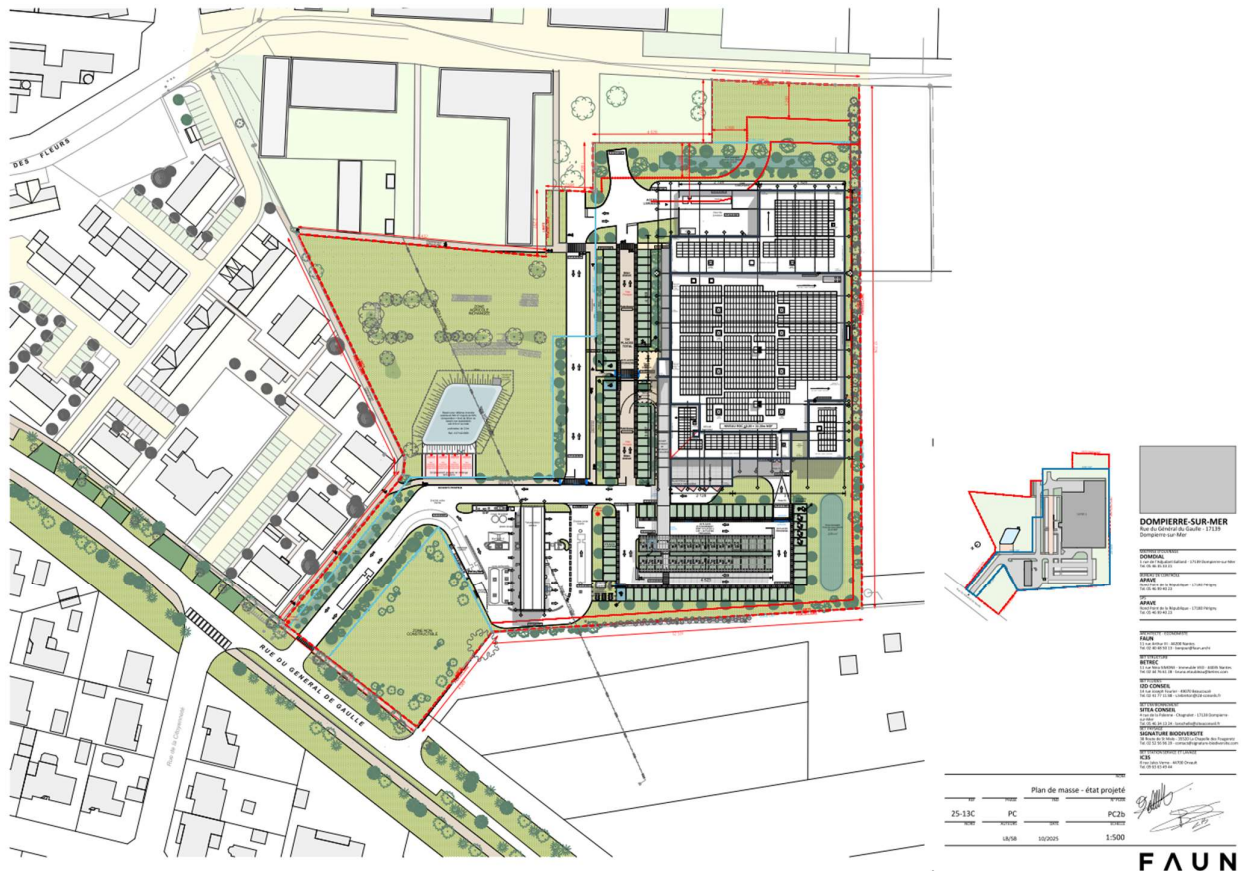
Emprise d'aménagement PCAEC 2025 :

Section	Parcelles	Surfaces
BI	105	1 454 m ²
ZK	94	24 907 m ²
ZK	95	1 280 m ²

Surface cadastrale estimée : 27 641 m²



Un bureau d'étude paysage a été associé au projet d'aménagement afin d'assurer une meilleure insertion paysagère du futur site commercial.



Source : Plan masse du 10/2025 - FAUN

Comparaison des surfaces artificialisées projeté entre le projet de 2023 et l'actuel de 2025.

Type	Surfaces (m ²)		
	PC2023	PC2025	Delta
Bâti	5070	4759	-311
Revêtement imperméable	8114	7027	-1087
Revêtement semi-perméable	1138	0	-1138
Revêtement perméable	1544	2943	1399
Surface naturelle ou végétalisées	11674	12912	1238
Total	27540	27641	

Données issues des plans d'artificialisation projeté du 15/09/2023 et du 24/11/2025

Conclusion et autoévaluation :

Les modifications apportées dans le cadre du nouveau permis de construire n'entraînent pas une augmentation de l'artificialisation du site ni l'artificialisation de nouvelles zones naturelles par rapport l'ancien permis de construire.

L'augmentation des surfaces de pleines terres au sein du projet permet un retour à une gestion aérienne des eaux, au travers de noues paysagères, comme présenté dans le dossier d'examen au cas par cas.

L'opération assurera toujours la gestion d'un événement pluviométrique de type centennal, conformément au PLUi de l'Agglomération de La Rochelle.

Une nouvelle note hydraulique accompagnera le permis de construire et un nouveau dossier loi sur l'eau sera déposé auprès de la DDTm17.

Il ne semble donc pas nécessaire de déposer un nouveau dossier d'examen au cas par cas auprès de la DREAL.