

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À
la révision allégée n°1 du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de
la communauté d'agglomération de La Rochelle

Du 16 au 30 janvier 2023

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : monsieur Dominique Lebreton

DESTINATAIRES : - Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de La Rochelle
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Poitiers

Page laissée intentionnellement blanche

L'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle a été prescrite par l'arrêté du 16 décembre 2022 de monsieur le premier vice-président de la communauté d'agglomération de La Rochelle par délégation de monsieur le président.

L'objectif est de prendre en compte le jugement du 20 juillet 2021 rendu par le tribunal administratif de Poitiers qui a annulé partiellement la délibération d'approbation du PLUi pour trois parcelles cadastrées AA 305, AA 306 et AA 307 classées en zone agricole, sur la commune de Croix-Chapeau, suite à l'introduction d'un recours contentieux contre ce classement. Le tribunal administratif a en effet jugé que ce secteur constitue une véritable dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie du centre-bourg par la proximité des maisons d'habitation voisines et ne présente aucune vocation agricole de par son usage comme jardins d'agrément entourés de haies paysagères.

Il est proposé de classer les trois parcelles concernées dans un zonage équivalent à celui qui leur était attribué par le document d'urbanisme précédemment en vigueur (à savoir le PLU de Croix-Chapeau approuvé le 27 juin 2013), c'est-à-dire en zone à urbaniser à long terme (2AU), appelée dans ledit document 1AU.

La notice explicative du dossier d'enquête précise que « de manière à permettre une urbanisation organisée et optimisée du secteur, il convient de maintenir ce secteur fermé à l'urbanisation de manière à ne pas obérer un futur développement qui se ferait dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et un changement de zonage dans le cadre d'une future évolution du PLUi. L'accès pourrait se réaliser à terme via la rue des champs ».

1. Conclusion sur la compatibilité avec le PADD du PLUi

L'augmentation de surface à urbaniser de 4029 m² est compatible avec l'orientation 4-C « LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE » en ne modifiant pas de façon significative (0,47 %) la surface « d'environ » 90 ha affectée au développement de l'habitat pour les communes de la 2ème couronne (§3), d'une part, et en étant dans un bourg au plus près des centralité (§5), d'autre part.

Le classement 2AU est compatible avec l'orientation 9-C « ORGANISER LA RÉPARTITION SPATIALE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS », en ne modifiant pas de façon significative les équilibres territoriaux entre les communes et le centre de l'agglomération (alinéa 1), d'une part, et prévoyant l'urbanisation de ce secteur via une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour mobiliser le foncier de façon optimale (alinéa 2), d'autre part.

Le projet présenté est compatible avec la PADD du PLUi.

2. Conclusion sur la compatibilité avec le SCoT

Le SCoT élaboré sur un territoire de 18 communes a défini l'année 2010 comme année de référence (T0) pour l'analyse de la consommation d'espace et son suivi.

Il cadre cette consommation dans une enveloppe de 400 ha répartie en 200 ha pour l'activité et 200 ha pour l'économie (SCoT, DOG, p.55) soit une consommation moyenne d'environ 40 ha par an.

Avec l'intégration de 10 nouvelles communes au 1er janvier 2014, cette enveloppe a été augmentée proportionnellement de 10% ; ce qui correspond au gain de population observée par l'extension du périmètre de l'EPCI. La consommation autorisée s'élève ainsi à 440 ha.

Dans le rapport de présentation du PLUi, § 1.4 « Justification des choix » il est exposé :

- Page 40 : un objectif d'une consommation d'environ 230 ha pour l'habitat sur les 28 communes en 10 ans a été fixé par le PADD.

- Page 46 : en termes de développements économiques en extension, dont des projets agricoles (silos) sur la zone agricole ou touristiques ou encore d'équipements culturels ou sportifs, le besoin total est estimé à 190 ha environ.

L'objectif du PLUi est donc une consommation d'espace de 420 ha. Il reste donc un reliquat de 20ha disponible par rapport à la limite fixée par le SCoT.

Le projet de révision allégée, avec une augmentation de 4029 m², est compatible avec le SCoT.

3. Conclusion sur le cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Le projet a fait l'objet d'un examen conjoint par l'Etat, la commune et les personnes publiques associées.

L'évaluation environnementale n'a pas été requise par la MRAe.

Le cadre juridique est respecté.

4. Conclusion sur la présentation et le contenu du dossier

La constitution du dossier tant sur le fond que sur la forme était cohérente et bien organisée. La notice explicative et l'extrait de zonage présentent clairement les motivations de la procédure, les enjeux du secteur du point de vue urbanistique et la réponse proposée.

Le dossier présenté à l'enquête permet une information correcte du public concourant à une bonne compréhension de la priorités privilégiée par la communauté de commune et de sa déclinaison en une règle opposable.

5. Conclusion sur la publicité relative à l'enquête publique

La publicité relative à l'enquête a respecté les points réglementaires relatifs aux actions et aux délais imposés.

La mise en place des avis d'enquête, à la fois au siège de la communauté d'agglomération et à la mairie de Croix-chapeau, était nécessaire pour l'information du public.

La publicité relative à l'enquête publique était adaptée pour susciter la participation du public.

6. Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions du code de l'environnement. Aucun incident n'est survenu.

Les locaux mis à disposition par la municipalité étaient parfaitement adaptés pour accueillir et recevoir le public dans de bonnes conditions.

Les conditions d'organisation et de réalisation étaient réunies pour assurer l'information et la participation du public.

7. Conclusion sur la participation, la réaction et les observations du public

La participation du public ayant été faible.

Seule les personnes propriétaires des parcelles concernées et un voisin se sont manifestés.

Les quatre contributions recueillies demandent que les parcelles objets de la présente enquête publique soient affectées d'un zonage qui permette une constructibilité immédiate.

La constructibilité immédiate n'est pas envisageable pour l'instant du fait de l'enclavement réglementaire des parcelles (Cf. § 10 ci-après).

8. Conclusion sur la proposition de zonage 2AU des parcelles objet de la présente enquête publique

Le classement des parcelles AA n° 433,434,435, 307, 416 et 415 en zone d'urbanisation à long terme (2 AU) ramène à la situation du dernier PLU communal qui avait, alors, été approuvé et validé conformément à la réglementation.

La volonté d'optimisation spatiale de la CdA, exprimée par le classement en zone d'urbanisation à long terme (2AU) répond aux exigences de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de la densité des espaces urbanisés édictées par l'article L102-2-1 du code de l'urbanisme.

Cette optimisation sera maîtrisée par l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Concernant plus particulièrement la parcelle 307, celle-ci n'est pas le terrain d'assiette de l'habitation. Ce dernier, la parcelle 308, présente une surface offrant la possibilité de constructions annexes, dans la limite toutefois du coefficient de biotope, répondant de façon mieux appropriée à l'exigence d'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

Concernant plus particulièrement la parcelle 433, la limitation de l'exercice du droit de propriété induite par le PLUi évoqué n'est pas le fait de la présente révision allégée.

La possibilité de décaler légèrement la limite du zonage UV1 vers le sud sur les parcelles AA 307 et AA 433, afin de permettre la réalisation d'annexes ou de petites extensions des constructions existantes sur les espaces adjacents aux constructions existantes qui apparaissent comme déjà "artificialisés" proposée par la CdA me semble pragmatique.

Le zonage 2AU proposé permettra à terme d'optimiser l'étalement urbain et la densité des espaces urbanisés comme l'exige la loi.

Décaler légèrement la limite du zonage UV1 vers le sud sur les parcelles AA 307 et AA 433, offre aux propriétaires de ces parcelles une petite latitude bienvenue pour envisager un projet d'aménagement.

9. Conclusion sur la protection des haies paysagères présentes sur les parcelles

Les visites sur place ont permis de constater que les haies bordant les parcelles objets de la présente enquête publique étaient essentiellement constituées de bambous et de tuya ne présentant pas d'intérêt particulier pour l'environnement.

L'absence de protection de ces haies dans le projet de révision allégée me paraît ainsi justifiée.

10. Conclusion sur l'enclavement des parcelles

Aujourd'hui, l'accès aux parcelles concernées par la présente révision allégée du PLUi, notamment à la parcelle AA433 comportant une maison d'habitation, se fait via la parcelle AA 304 située en zone agricole. Si l'accès est bien réel, il n'est pas pour autant réglementaire ne répondant pas au § 1.9 du règlement du PLUi. Cet accès répond à un besoin particulier. De plus, cette problématique d'accès existe depuis au moins 2007 et n'est donc pas le fait de la présente révision allégée.

Aussi, conditionner l'urbanisation de ces parcelles à l'établissement d'une OAP, comme le propose la CdA, permettra d'étudier, à terme, une solution d'accès rationnelle en termes de consommation d'espace et de densité des espaces urbanisés. Ce cadre offrira, en outre, la possibilité de résoudre le problème de l'accès à la maison sise sur la parcelle AA 433.

La considération de l'enclavement des parcelles dans la présente analyse du dossier est justifiée du point de vue réglementaire.

11. Conclusion sur la limitation de l'exercice du droit de propriété sur la parcelle AA433

La répartition entre la zone urbaine et la zone à urbaniser à long terme sur la parcelle AA433 existe depuis la mise en application du PLU de la commune de Croix-Chapeau régulièrement approuvé le 27 juin 2013.

La restriction du droit de propriété sur la parcelle AA433 n'est pas le fait de la présente révision allégée

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet présenté répond à la décision du tribunal administratif de Poitiers de retirer les parcelles objet de la présente enquête publique de la zone agricole.

Le zonage 2AU proposé permettra ,à terme dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), d'optimiser l'étalement urbain et la densité des espaces urbanisés conformément aux exigences de l'article L102-2-1 du code de l'urbanisme.

Le zonage 2AU se justifie également à ce stade par l'enclavement de ces parcelles du point de vue réglementaire. L'enclavement des parcelles n'est pas le fait de la présente révision allégée. L'OAP permettra d'étudier une solution d'accès rationnelle en termes de consommation d'espace et de densité des espaces urbanisés.

La restriction du droit de propriété sur la parcelle AA433 n'est pas le fait de la présente révision allégée.

Le projet présenté est compatible avec la PADD du PLUi ainsi qu'avec le SCoT de la communauté d'agglomération de La Rochelle actuellement en vigueur.

Les conditions d'organisation et de réalisation étaient réunies pour assurer l'information et la participation du public : le cadre juridique a été respecté, le dossier présenté à l'enquête permettait une information correcte du public, la publicité était adaptée pour susciter la participation du public, les locaux mis à disposition permettait l'accueil du public dans d'excellentes conditions.

La proposition du service des études urbaines de la communauté d'agglomération de décaler légèrement la limite du zonage UV1 vers le sud sur les parcelles AA 307 et AA 433, offre aux propriétaire de ces parcelles une petite latitude bienvenue pour envisager un projet d'aménagement.

J'émet donc un **AVIS FAVORABLE** à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle **SOUS RESERVE** de décaler légèrement la limite du zonage UV1 vers le sud sur les parcelles AA 307 et AA 433.

Fait à Rétaud, le 27 février 2023
Par monsieur Dominique Lebreton

