

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153- 20 et R.153-21,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant plan de déplacements urbains approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019 et modifié le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée,

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLUi en modifiant des dispositions du règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et spatialisées ainsi que des annexes sanitaires,

Considérant que cette évolution du PLUi prend en compte les besoins du territoire de l'agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment :

- L'orientation n°7 « la qualité de vie c'est aussi la sécurité, la préservation des ressources et la protection de la santé », motivée par la nécessité d'aller plus loin dans la prise en compte des objectifs en termes de transition énergétique, de protection de l'environnement et du cadre de vie en :
 - ajoutant des dispositifs relatifs à la politique menée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) en termes de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) aux OAP et au règlement, notamment dans le champs de « l'appel à initiative pour la gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain » de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne dont l'Agglomération est lauréate et en cohérence avec le nouveau guide à destination des aménageurs qu'elle a produit, dans le droit fil des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022–2027, qui demandent entre autres à limiter l'imperméabilisation des sols et des rejets à l'échelle de la parcelle ,
 - intégrant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration et notamment son volet éolien,
 - intégrant le Schéma Directeur d'Assainissement collectif (SDA), en cours d'élaboration,
- L'orientation n°9 « mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, répartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emplois et le réseau de transport » :
 - en créant et modifiant, voire en supprimant des OAP spatialisées dans les zones déjà urbanisées (U) et le règlement, de manière à intégrer les futures évolutions du Programme Local de l'Habitat (PLH) modifié, et traduire opérationnellement les outils

concourant à une production supérieure de logements sociaux, mais aussi à une densification adaptée aux tissus et contextes urbains existants, dans une vingtaine d'OAP.

- en modifiant certaines OAP en zone 1AU (environ sept OAP).
 - en ouvrant à l'urbanisation plusieurs secteurs aujourd'hui fermés à l'urbanisation, dans l'attente qu'un projet soit suffisamment mûr et que les réseaux soient suffisants, pour un volume d'une trentaine d'hectares,
 - en créant les OAP qui permettront d'encadrer ces développements. Cela représente environ douze OAP.
- L'orientation n° 2 « décliner la stratégie de l'agglomération en terme de développement économique et de création d'emplois » et l'orientation n° 6 « valoriser les atouts d'un territoire touristique, accessible à tous » :
- en créant de nouvelles OAP permettant d'encadrer des projets d'évolution de secteurs d'activité en zone urbaine,
 - en ouvrant à l'urbanisation plusieurs secteurs, aussi bien pour des projets d'activités que de commerce en centralité périphérique pour un volume d'une trentaine d'hectares,
 - en ouvrant à l'urbanisation plusieurs secteurs pour des équipements d'intérêt intercommunal de type équipement hospitalier ou de mobilité, pour un volume d'une dizaine d'hectares.
 - ouvrant à l'urbanisation un secteur pour recréer une offre de camping disparue suite à la tempête Xynthia pour un volume d'environ sept hectares,
 - en créant les OAP qui permettront d'encadrer ces développements. Cela représente environ neuf OAP .

Au total, c'est environ 80 hectares, soit environ 18 % du volume total de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers défini par le PADD. C'est-à-dire une consommation inférieure à celle envisagée sur 4 ans, soit environ 22 hectares par an (au lieu des 40 hectares annoncés dans les « objectifs chiffrés de la consommation d'espace » par le PADD).

Ces nouveaux secteurs destinés à produire de l'habitat concernent les communes de Clavette, Croix- Chapeau, La Jarrie, Montroy, Périgny, Puilboreau, Saint-Christophe, Saint-Rogatien, Saint-Xandre et Vérines. En ouvrant ces secteurs à l'urbanisation les communes seront en mesure de répondre aux objectifs de production de logements définis par le PLH, et pour les communes soumises à la loi SRU, de réaliser leurs objectifs de production de logements sociaux et abordables, lesquelles accusent un retard de production.

Les nouveaux secteurs destinés à accueillir des extensions de parcs d'activités et d'un nouveau secteur commercial de périphérie, concernent les communes de Clavette, Dompierre-sur-Mer, Saint-Médard-d'Aunis et Sainte-Soulle. Dans un contexte où la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Cda) n'aura plus de surfaces cessibles pour l'artisanat à la fin de l'année. L'ouverture de ces zones permettra à la CdA d'être en mesure de commercialiser de nouvelles surfaces artisanales et industrielles pour 2025, conformément à l'échéancier défini par le PADD.

Les nouveaux secteurs destinés à accueillir des activités touristiques ou l'extension de surfaces hospitalières ou d'équipements concernent les communes d' Aytré, Lagord et Puilboreau.

Considérant que l'évolution de plusieurs pièces du PLUi est nécessaire de manière à l'améliorer régulièrement et de manière continue :

- en adaptant certains zonages en zone urbaine (U) (notamment en redélimitant certains secteurs classés en UD au profit de zones UV ou UL ou en reclassant certains secteurs en zones à usage d'équipement), en ajoutant ou supprimant des emplacements réservés notamment pour des pistes cyclables ou en ajoutant des périmètres de dérogation pour réalisation de places de stationnement ou en faisant évoluer certains périmètres de mixité fonctionnelle, (par exemple).
- en modifiant ou en améliorant des dispositions du règlement, notamment dans le domaine des mixités fonctionnelles, de la gestion des hauteurs et des formes urbaines, du développement de la nature en ville, du cadre de vie ou du patrimoine bâti.
- en apportant les modifications nécessaires aux OAP thématiques et au règlement pour une plus grande efficacité et ceci en adéquation avec les objectifs poursuivis par les orientations du PADD.

Considérant que suite à la décision d'annulation partielle de la délibération du 19 décembre 2019 portant approbation du PLUi par le Tribunal administratif de Poitiers en date du 20 juillet 2021, le classement en zone agricole (Ap) des parcelles ZA 67 et 301 situées sur la commune de L'Houmeau et le classement en 2AUXc de la partie de la parcelle n° ZA 451 sur laquelle se situe le parking du centre commercial située sur la commune d'Angoulins doivent être modifiés.

Considérant l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 renforçant la fonction dévolue au PLUi en tant que document d'urbanisme visant à exprimer un projet urbain, document « vivant », adaptable, doté de règles favorisant une démarche d'urbanisme négocié mais aussi outil de programmation au service de stratégies diverses.

Considérant qu'au regard de ces évolutions, le PLUi doit en conséquence être soumis à une procédure de modification de droit commun en vertu de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme,

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées par la CdA ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en application de l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

ARRÊTE

ARTICLE 1 /

Une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée, est engagée.

ARTICLE 2 /

Les objectifs poursuivis par cette modification sont :

- approfondir la mise en œuvre de la prise en compte des objectifs de l'agglomération en termes de transition énergétique, de protection de l'environnement et du cadre de vie en ajoutant des dispositifs relatifs à la GIEP aux OAP et au règlement, en intégrant le PCAET et le schéma directeur d'assainissement collectif en cours d'élaboration,
- modifier les OAP et le règlement de manière à intégrer les évolutions du PLH en cours de modification,
- adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire, notamment :
 - en ouvrant environ quatre-vingt hectares de zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation, aussi bien pour des projets d'activités, de commerce, d'équipement, de santé, de mobilité, de tourisme que de logement,
 - en créant une vingtaine d'OAP spatialisées en zone 2AU suite à leur classement en zone 1AU encadrant leur développement,
 - en créant environ treize OAP et modifiant environ 10 OAP et supprimant 1 OAP en zone déjà urbanisée (c'est-à-dire classée en zone urbaine U),
 - en modifiant environ sept OAP en zone 1AU,
 - en supprimant une OAP en 1AU pour passage en 2AU,
 - en modifiant le règlement graphique et notamment certains zonages en zone urbaine (U), notamment les zones UD ou UE dans La Rochelle,
 - en modifiant des dispositions du règlement écrit.

ARTICLE 3 /

L'avis de l'Autorité Environnementale a été sollicité par courrier en date du 28 mai 2021 portant demande d'examen au cas par cas, afin de déterminer si une évaluation environnementale était requise dans le cadre de la présente procédure.

Par un avis en date du 23 juillet 2021, l'Autorité environnementale a conclu que la modification du PLUi est soumise à évaluation environnementale.

ARTICLE 4 /

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun fera l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation seront précisés par délibération du Conseil Communautaire de la CdA.

A l'issue de la concertation, le Conseil communautaire en arrêtera le bilan.

ARTICLE 5/

Le projet de modification sera notifié à Monsieur le Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des 28 communes de la CdA concernées par ladite modification.

ARTICLE 6/

Il sera ensuite procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et l'avis de l'Autorité environnementale, ainsi que le bilan de la concertation.

ARTICLE 7/

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, puis approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 8/

Le présent arrêté sera notifié à Monsieur le Préfet de Charente-Maritime. Il fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la CdA de La Rochelle et dans les mairies des communes membres concernées. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la CdA.

Fait à La Rochelle, le 19 janvier 2022,

P. le Président et par délégation
Le Premier Vice-président,



Antoine GRAU

Affiché le :