

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 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 mobilité approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions successives,

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 et le Programme d'orientation et d'actions (POA),

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°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 ouvrant à l'urbanisation plusieurs secteurs aujourd'hui fermés à l'urbanisation afin de développer des projets de logements permettant aux communes d'atteindre les objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les objectifs définis par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) bien répartis sur le territoire : communes de Clavette, La Jarrie, Puilboreau et Saint-Xandre.
 - en créant les OAP sectorisées qui permettront d'encadrer ces développements et de définir un programme, soit 4 nouvelles OAP.
 - en créant et modifiant, voire en supprimant des OAP sectorisées dans les zones déjà urbanisées (U) afin de favoriser un renouvellement urbain adapté aux tissus et à l'évolution des contextes. Cela concerne :
 - la création de nouvelles OAP dans les communes de Puilboreau, La Rochelle (secteur de la caserne de Mireuil, secteur A Sautel), Sainte-Soulle, Saint-Christophe,
 - la création d'une OAP à destination d'un site sportif à La Jarrie (zone 1AUE),
 - la modification des OAP des communes de Dompierre-sur-Mer (OAP DP04), La Jarne (OAP LJ03), Nieul-sur-Mer, (OAP NL03), Saint-Rogatien (OAP SR01), Saint-Xandre (OAP SX01 et OAP SX03), L'Houmeau (OAP LH01) et Saint-Vivien (OAP SV 04).
 - La suppression d'une OAP activité dans le secteur de La Pallice et deux OAP dans le territoire communal de Puilboreau.

- en modifiant 2 OAP classées en 1AU afin d'adapter le programme aux évolutions du contexte d'aménagement et pour faciliter leur sortie opérationnelle (Lagord (Puy Mou) et d'Aytré (Petite Courbe)).
- L'orientation n° 4 « accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante » et plus spécifiquement son chapitre « C/ les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace » :
 - Afin de limiter au maximum les ouvertures à l'urbanisation et ne pas dépasser les objectifs de réduction des consommations d'espace définis par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, il est proposé de ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de 17 ha,
 - Cette consommation potentielle de 17 ha sera compensée par des réductions de zones à urbaniser pour une surface au moins équivalente dans les communes de Lagord et de Puilboreau.
 - Ces 17 ha représentent environ 4,2 % du volume total de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers défini par le PADD. C'est-à-dire une consommation bien inférieure à celle envisagée par an, (40 hectares annoncés dans les « objectifs chiffrés de la consommation d'espace » par le PADD).

Considérant que l'évolution de plusieurs pièces du PLUi est nécessaire afin de l'améliorer régulièrement et aussi de façon à ce qu'il soit un outil au service des projets de la collectivité, il est nécessaire de :

- adapter certains zonages en zone urbaine (U), en créant des emplacements réservés ou en faisant évoluer certains périmètres de mixité fonctionnelle, en créant de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A sans consommation d'espace, ou en modifiant le zonage du stationnement pour l'adapter au nouveau réseau de bus, en complétant les protections environnementales, ...
- modifier certaines règles en :
 - zone à urbaniser, notamment pour donner plus de souplesse dans la conduite des projets urbains d'intérêt communautaire ou les projets d'aménagement de grande dimension qui se déroulent dans le temps long, et en favorisant l'urbanisme de projet,
 - zone urbaine pour produire des projets mieux insérés dans leur tissu et tirant mieux parti de leur contexte,
- traduire la stratégie immobilière conduite par la Direction du développement économique de l'Agglomération de La Rochelle dans le règlement,
- apporter les éventuelles modifications nécessaires à certaines OAP thématiques (OAP TVB et OAP activité notamment) et au règlement pour une plus grande efficacité et ceci en adéquation avec les objectifs poursuivis par les orientations du PADD,
- compléter le POA par la mise à jour des cartes des hubs ou l'ajout de nouvelles cartes concernant le nouveau réseau de bus et l'amélioration de sa performance par axe et la mise à jour du réseau de hubs.

Considérant l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme qui dispose que les PLU doivent « définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant », un tel échéancier concernant l'ensemble des secteurs à urbaniser sera mis en oeuvre.

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 six 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°2 du PLUi est engagée.

ARTICLE 2 /

Les objectifs poursuivis par cette modification sont :

- adapter le document aux projets portés par l'agglomération de La Rochelle et ses communes membre, notamment :
 - en ouvrant environ 8 ha de zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation pour l'aménagement d'un projet d'intérêt communautaire à vocation résidentielle majoritairement,
 - en ouvrant environ 9 ha de zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation pour le développement de projets de nouveaux quartiers d'habitat dans trois communes, dont deux n'avaient pu être ouvertes lors de la précédente évolution du PLUi en raison d'une insuffisance de la station d'épuration à laquelle elles étaient raccordées,
 - en créant les OAP permettant d'encadrer l'aménagement de ces secteurs, soit 4 OAP,
 - en créant 5 nouvelles OAP, modifiant 7 OAP et supprimant 3 OAP sectorisées,
 - en modifiant le règlement graphique et notamment certains zonages en zone urbaine (U) ou en zone agricole (A) pour la création de STECAL,
 - en modifiant des dispositions du règlement écrit,
 - en modifiant des dispositions des OAP thématiques,
 - en modifiant le POA
 - en ajoutant un échancier prévisionnel d'ouverture de zones à l'urbanisation pour l'ensemble des zones à urbaniser

ARTICLE 3 /

Une demande de saisine au « cas par cas » au titre de l'évaluation environnementale et selon les dispositions des articles R. 104-12 et R. 104-33 du Code de l'urbanisme sera effectuée auprès de la Mission

Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine afin de dé
environnementale est nécessaire dans le cadre de la présente procédure.

Envoyé en préfecture le 23/07/2024

Reçu en préfecture le 23/07/2024

Publié le 23/07/2024

ID : 017-241700434-20240712-A_EU24_21-AR



ARTICLE 4/

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 5/

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, l'avis de l'Autorité environnementale, et le bilan de la concertation.

ARTICLE 6/

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 ou de la commission d'enquête, 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.

Fait à La Rochelle, le 12 juillet 2024,

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

Antoine GRAU

Affiché le :