
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME	SÉANCE DU 24 JANVIER 2019 à VAUCANSON (PERIGNY) Sous la présidence de, M. Jean-François FOUNTAINE (Président),
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE	Autres membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LÉONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON, Vice-présidents ; Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. David BAUDON, M. Yann HÉLARY, M. Dominique GENSAC, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Éric PERRIN, autres membres du Bureau communautaire. M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Patrick BOUFFET, M. Michel CARMONA, Mme Sally CHADJAA, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Mireille CURUTCHET, M. Vincent DEMESTER, Mme Nadège DÉsir, Mme Patricia DOUMERET, Mme Sylvie DUBOIS, M. Philippe DURIEUX, Mme Patricia FRIOU, Mme Magali GERMAIN, M. Didier GESLIN, Mme Béangère GILLE, M. Christian GUÉHO, M. Patrice JOUBERT (à la 1 ^{ère} question), M. Jonathan KUHN (à la 1 ^{ère} question), Mme Véronique LAFFARGUE, Mme Line LAFOUGÈRE, M. Jacques LEGET, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Pierre MALBOSC, M. Jean-Michel MAUVILLY, M. Jean-Claude MORISSE, M. Jacques PIERARD, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN, M. Pierre ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Salomé RUEL, M. Yves SEIGNEURIN, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Anna-Maria SPANO, Mme Nicole THOREAU, Mme Chantal VETTER, M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers. Membres absents excusés : M. Michel SABATIER procuration à M. Christian PEREZ, Vice-présidents, Mme Séverine AOUACH-BAVEREL procuration à M. Pierre MALBOSC, Mme Brigitte BAUDRY, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Vincent COPPOLANI, Mme Samira EL IDRISSE, Mme Sophorn GARGOULLAUD procuration à Mme Anna-Maria SPANO, M. Dominique HÉBERT, M. Arnaud JAULIN procuration à M. Serge POISNET, Mme Anne-Laure JAUMOILLIÉ procuration à Mme Mathilde ROUSSEL, M. Brahim JLALJI, M. Patrice JOUBERT (à la 2 ^{ème} question) procuration à M. Yves SEIGNEURIN, M. Jonathan KUHN (à la 2 ^{ème} question), M. Pierre LE HÉNAFF procuration à M. Jean-Luc ALGAY, Mme Catherine SEVALLE procuration à M. Jean-Louis LEONARD, M. Alain TUILLIÈRE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Conseillers. Secrétaire de séance : Mme Martine VILLENAVE,
Date de convocation 18/01/2019	
Date de publication : 07/02/2019	

N° 1

Titre / ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE - ARRET DU PROJET.

Monsieur Grau expose que,

I- EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) pour les 10 prochaines années.

Il constitue également un outil réglementaire qui fixe les modalités de mise en œuvre de ce projet par la définition de règles d'utilisation des sols (excepté sur la partie du territoire couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de La Rochelle).

Par délibération en date du 24 novembre 2014, le Conseil communautaire de l'Agglomération de La Rochelle a prescrit l'élaboration du PLUi couvrant l'ensemble des 28 communes qui composent son territoire. Par la même délibération, le Conseil communautaire a défini les objectifs poursuivis au travers de ce document ainsi que les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Les modalités de la collaboration avec les communes membres de la CdA ont été arrêtées par délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2014.

L'élaboration du PLUi a été conduite en articulation avec les documents de portée supérieure qui s'appliquent au territoire : que ce soit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 26 avril 2011 ou encore le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 26 janvier 2017 et en intégrant les dispositions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 29 novembre 2012 et du Plan Climat Energie Territorial (PCET) approuvé le 23 avril 2015 (actuellement en révision).

Depuis, le Code de l'urbanisme a par ailleurs été réformé par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce décret a pour objectif de faire primer le projet sur la règle qui devient alors un outil de sa réalisation.

A ce titre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent concourir à mettre en place un aménagement plus qualitatif, aussi bien dans les zones d'extension d'urbanisation que de renouvellement urbain et favoriser un urbanisme négocié.

Ce décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Toutefois, pour les procédures d'élaboration initiée avant le 1^{er} janvier 2016, les collectivités ont la faculté d'opter pour l'application de ces dispositions dans le cadre d'une délibération intervenant au plus tard lors de l'arrêt du projet.

Le Conseil communautaire décide donc par la présente délibération d'intégrer dans le PLUi le contenu modernisé de la réforme. Le projet du PLUi a donc été construit conformément aux articles R151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme.

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur pour la nouvelle Agglomération dans la mesure où il traduit le nouveau projet de territoire qu'appelle l'élargissement de son périmètre.

La délibération du 24 novembre 2014 a fixé les objectifs suivants :

- Décliner les objectifs des lois Grenelle I et II et de la loi ALUR, ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (anciennement L121-1), et notamment déterminer les conditions permettant d'assurer :
- L'équilibre entre :
 - o Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - o L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - o La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - o Les besoins en matière de mobilité ;
 - o La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
 - o La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- Le développement et la structuration d'un territoire attractif, porteur d'innovation et favorable au développement de la ville des proximités.

Après une phase de diagnostic, de concertation avec la population et de collaboration avec les communes membres, les grandes orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ont été définies. Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, ces orientations ont fait l'objet d'un débat au sein de chaque conseil municipal lors des mois d'août et de septembre 2016.

Suite à cela, le Conseil communautaire a pu lui aussi débattre et valider les grandes orientations du PADD lors de la séance du 13 octobre 2016.

Ces orientations sont organisées autour de trois grands axes définissant un projet de territoire proposant un mode de développement durable :

- **Axe 1 :** Mettre en œuvre une ambition de développement supérieure à son aire d'influence, permettant à l'Agglomération de prendre sa place dans l'Arc Atlantique entre ses deux grandes métropoles voisines, Bordeaux et Nantes ;
- **Axe 2 :** Mettre en valeur et développer les différentes facettes d'une qualité de vie liée à « l'attractivité » et d'une qualité de vie « vécue au quotidien » ;
- **Axe 3 :** Développer le « bien vivre ensemble » c'est-à-dire accueillir et offrir au plus grand nombre les meilleurs services urbains, profiter d'un territoire à taille humaine.

Suite à ces débats, une nouvelle phase de concertation - collaboration s'est ouverte. Cette phase a permis d'intégrer le public et les acteurs locaux dans l'élaboration de la traduction réglementaire du projet.

II LA CONCERTATION

1. Rappel des modalités de concertation

La délibération du 24 novembre 2014 a fixé les modalités de concertation suivantes :

Le projet de PLU communautaire revêt un enjeu fort en terme de concertation en ce sens qu'il correspond au 1^{er} grand projet de la nouvelle Agglomération et qu'il touche au plus près les intérêts des habitants et de tous les acteurs de l'aménagement du territoire.

Les acteurs concernés seront d'autant plus nombreux que les domaines abordés sont divers. Pour cela, de multiples partenaires institutionnels devront être associés, ainsi que le définit le code de l'urbanisme, mais le PLUi devra également être élaboré en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation sont de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLU intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le Conseil communautaire :

- D'avoir accès à l'information ;
- D'alimenter la réflexion et l'enrichir ;
- De formuler des observations et propositions ;
- De partager le diagnostic du territoire ;
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet ;
- De s'approprier au mieux le projet de territoire ;
- De bien utiliser le futur document et de suivre son évolution.

Ainsi, les modalités de la concertation et d'information envisagées sont les suivantes :

- A. Organisation d'une exposition publique temporaire aux grandes étapes d'avancement du projet (relative à la présentation du diagnostic du territoire, ...)
- B. Organisation de réunions publiques générales ou thématiques (zones humides par exemple) à différentes échelles du territoire ;
- C. Mise à disposition sur le site internet de la CdA de la Rochelle, d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure ;
- D. Information préalable assurée par divers supports et moyens de communication (site internet de la CdA, presse quotidienne, Point commun, plaquettes et fascicules, bulletins communaux, site internet des communes, ...)
- E. Mise en place à la CdA et dans les 28 communes d'un registre laissant la possibilité d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- F. Les observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président - Service des études urbaines - 6 rue St Michel - BP 41287 - 17 086 La Rochelle Cedex 2.

2. Mise en œuvre des modalités de concertation :

A. « Organisation d'une exposition publique temporaire aux grandes étapes d'avancement du projet ».

Trois grandes phases d'exposition ont été organisées de 2014 à 2018, notamment dans les mairies, en fonction de la place dont elles disposaient. Elles n'ont pas pu se tenir dans toutes les communes compte tenu du manque de place dans certaines mairies pour accueillir plus d'une dizaine de panneaux d'exposition. En revanche, les expositions ont été imprimées au format A3 et distribuées dans toutes les Mairies pour être consultables par le public, au-delà même du délai de l'exposition.

D'octobre 2015 à janvier 2016, une exposition composée de 12 panneaux sur le diagnostic et les enjeux s'est tenue par roulement dans 18 Mairies (par période de 3 semaines dans chacune des 18 Mairies) ainsi qu'au Cloître des Dames Blanches à La Rochelle.

De juillet à octobre 2016, une exposition composée de 11 panneaux sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenue par roulement dans 16 mairies (par période de 3 semaines dans chacune des 16 mairies) ainsi qu'au Cloître des Dames Blanches à La Rochelle (4 semaines).

Enfin, d'octobre à décembre 2017, une exposition composée de 9 panneaux intitulée « Le projet qui dessinera pour l'Agglo de demain », a été présentée lors des 14 réunions publiques qui se sont tenues sur le territoire de l'Agglomération. Elle n'est pas restée dans les mairies et n'a été exposée que le soir de la réunion publique. Les panneaux expliquaient les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs définis par le PADD, par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées ou thématiques, d'un règlement écrit et graphique.

A chaque fois, le catalogue de l'exposition correspondant a été mis à disposition dans toutes les mairies de l'Agglomération (y compris les mairies annexes de La Rochelle) dans le dossier de concertation et sur le site Internet de l'Agglomération et ce jusqu'à la fin de la procédure d'élaboration du PLUi.

Une exposition relative au diagnostic du paysage et aux réponses des habitants via le concours photo lancé à cette occasion a également été réalisée et présentée au cours de l'été 2016 au Cloître des Dames Blanches à La Rochelle dans le cadre du diagnostic paysage mené pour le PLUi, ainsi qu'une exposition sur les zones humides dans le cadre de l'inventaire des zones humides.

B. « Organisation de réunions publiques générales ou thématiques (zones humides par exemple) à différentes échelles du territoire ».

- 22 réunions publiques ont été organisées sur le territoire de l'Agglo de 2014 à 2018 aux 3 étapes clés de l'élaboration du PLUi.

Ces réunions ont eu pour objectif de présenter aux habitants l'avancement de l'élaboration du PLUi aux 3 grandes étapes clés que sont l'élaboration du diagnostic et la définition des enjeux (phase 1), l'élaboration des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (phase 2) et le choix de la traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement (phase 3).

A l'issue de chaque présentation, organisée sous forme de discussion entre les élus, un temps était laissé au public pour réagir en posant des questions ou en faisant des propositions.

Ces réunions ont été réparties équitablement sur l'ensemble du territoire, par regroupement de communes et à chaque fois dans une commune différente pour venir au plus près des habitants, en particulier dans la phase 3 où le nombre de réunions a été augmenté à 14, de manière à ne pas regrouper plus de 4 communes (hors La Rochelle).

Au total, environ 3 700 personnes ont participé à ces réunions publiques.

Pour le diagnostic et les enjeux (phase 1), 4 réunions publiques ont eu lieu en octobre et novembre 2014, dans les communes de La Rochelle, Châtelailon-Plage, Sainte-Soulle et Nieul-sur-Mer. Ces réunions avaient pour objectifs de rappeler le cadre réglementaire et présenter les grandes caractéristiques et enjeux de notre territoire, en particulier en termes d'environnement, d'économie, d'habitat et de mobilité. Ces réunions ont rassemblé environ 780 personnes.

Lors de la phase d'élaboration du PADD (phase 2), 4 réunions publiques ont eu lieu en juin et juillet 2016, dans les communes de La Rochelle, Bourgneuf, Thairé et Saint-Xandre. Ces réunions avaient pour objectifs de rappeler le rôle du PADD dans le PLUi et de présenter les grandes orientations sur lesquelles les élus souhaitent débattre autour de trois tables rondes : faire le choix d'une Agglomération qui développe son attractivité, renforcer la qualité de vie, développer le bien vivre ensemble. Ces réunions ont rassemblé plus de 450 personnes.

Ces réunions ont rassemblé plus de 450 personnes. Pour présenter le « projet qui dessinera l'Agglo de demain » (phase 3), 14 réunions publiques ont eu lieu en novembre et décembre 2017, dans les communes de Dompierre-sur-Mer, Saint-Vivien, Marsilly, Puilboreau, Périgny, Aytré, L'Houmeau, Saint-Médard d'Aunis, Angoulins, La Jarrie et La Rochelle (Forum des Pertuis, La Rochelle Centre, Sud et Ouest).

Ces réunions avaient pour objectifs de rappeler les orientations retenues dans le PLUi et présenter les outils réglementaires retenus pour y arriver : les différents types de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation, etc... Tous les plans des projets de zonage ont été affichés à cette occasion, puis mis en ligne sur le site Internet de l'Agglo. Ces réunions ont rassemblé presque 2 500 personnes.

- A ces réunions générales, viennent s'ajouter des réunions thématiques qui ont été organisées sur l'agriculture et les zones humides.

En effet, en décembre 2014, afin de définir les enjeux sur le territoire en matière d'agriculture, plusieurs acteurs ont été réunis (agriculteurs, élus, chambre d'agriculture, conchyliculteurs, associations, ...) autour de 3 ateliers : *Comment gérer une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole, l'habitat et ses usages ? Comment créer de bonnes conditions de développement économique et durable pour l'ensemble des activités agricoles ? Quelles synergies entre les activités agricoles et la protection de l'eau, du paysage et de la biodiversité ?* Ces ateliers ont réuni 130 personnes au total environ. Ils ont fait l'objet d'une restitution le 22 avril 2015 à ces mêmes acteurs.

Concernant les zones humides, afin de connaître et protéger le patrimoine environnemental du territoire, un inventaire des zones humides a été réalisé sur les 27 communes qui n'avaient pas encore été inventoriées.

Dans ce cadre, des réunions par regroupement de 2 à 3 communes ont eu lieu (17 regroupements de communes) avec des groupes d'acteurs locaux désignés par délibération de Conseils municipaux en fonction des contextes locaux. Il s'agit par exemple d'associations de randonneurs ou de pêcheurs, des associations de propriétaires fonciers, des agriculteurs, des élus, Ces groupes d'acteurs locaux rassemblaient une dizaine de personnes environ. Ceux-ci, réunis au moins trois fois dans chaque secteur, ont participé à l'identification et à la validation des zones humides du territoire de l'Agglomération.

Il s'agissait d'une concertation ouverte. Un dossier de concertation a été mis à disposition un mois dans les mairies concernées.

C. « Mise à disposition sur le site internet de la CdA de la Rochelle, d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure »

Sur le site Internet de l'Agglomération, un espace au sein de la rubrique « Grands projets » a été dédié au PLUi. Il y est rappelé notamment ce qu'est un PLUi et les modalités de concertation.

A l'issue des réunions publiques, les présentations ainsi que les comptes-rendus des réunions ont été mis à disposition sur cet espace.

De même, on peut y retrouver les expositions, les lettres du PLUi, mais aussi les éléments concernant l'inventaire des zones humides.

On y retrouve également une vidéo qui a été diffusée au début de chaque réunion publique de la 3^{ème} phase de concertation (détaillée plus loin).

Des informations sur le PLUi ont également été mises en ligne sur les sites internet des communes, en fonction des moyens dont elles disposaient.

D. « Information préalable assurée par divers supports et moyens de communication (site internet de la CdA, presse quotidienne, Point commun, plaquettes et fascicules, bulletins communaux, site internet communaux, ...) »

L'information sur la tenue des expositions s'est faite par affiches dans les communes, sur le site internet de l'Agglomération, dans la lettre du PLUi, sur les panneaux lumineux des communes, dans Point Commun (le journal de l'Agglo), dans Sud-Ouest, dans certains journaux municipaux en fonction des dates de parution, afin d'en assurer une large information.

L'information des réunions publiques a été faite via différents supports :

Affichages dans des lieux publics des communes, sur le site Internet de l'Agglomération et repris sur les sites internet communaux lorsque les moyens le permettaient, sur les écrans situés à l'intérieur des bus, dans la lettre du PLUi, dans Point Commun, dans Sud-Ouest, dans les journaux municipaux en fonction des dates de parution, dans l'Agenda du Développement Durable (pour la phase 2), via des flyers distribués dans chaque boîte aux lettres des habitants ,...

E. « Mise en place à la CdA et dans les 28 communes d'un registre laissant la possibilité d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture ».

Un dossier de concertation et un registre de concertation ont été mis à disposition du public dans les 28 Mairies, y compris les Mairies annexes de La Rochelle, ainsi qu'au siège de la CdA (accueil du service urbanisme) et sur le site de la CdA Vaucanson à Périgny.

Lors de la mutualisation du service urbanisme de La Rochelle avec celui de la CdA, les dossiers ont été rapatriés au siège de la CdA (accueil du service urbanisme).

Le dossier de concertation a été alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études.

Plus de 120 observations ont été écrites dans les registres de concertation.

F. « Les observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de M. le Président - Service des études urbaines - 6 rue St Michel - BP 41287 - 17 086 La Rochelle Cedex 2 »

Plus de 300 observations ou demandes écrites ont été adressées par courrier ou par mail, soit à la CdA de La Rochelle, soit aux communes.

G. A cela viennent s'ajouter deux supports d'information et de concertation supplémentaires :

✓ La lettre du PLUi

6 numéros de la Lettre du PLUi ont été rédigés et diffusés avec environ plus de 2 000 exemplaires chacun dans les lieux accueillant le public comme les Mairies, les centres sociaux, les organismes partenaires tels que les chambres consulaires, par mail à des comités de quartier, des clubs d'entreprises et mis en consultation sur le site internet de l'Agglomération.

✓ Une vidéo

Une vidéo a été réalisée pour expliquer les attendus en termes de production de logements sur le territoire de l'Agglomération et les critères fixés pour les réaliser comme la proximité des équipements, la limitation de la consommation d'espace, les enjeux de l'optimisation des zones déjà bâties, etc..

Celle-ci a été diffusée au début de chaque réunion publique de la phase 3 et mise en ligne sur le site Internet de l'Agglomération. Elle a été visionnée 500 fois sur le site de la collectivité.

H. Une concertation avec les associations agricoles :

Des associations agricoles ont demandé à être associées spécifiquement à l'élaboration du PLUi. Dans ce cadre deux réunions ont eu lieu, le 19 mai 2016 et le 09 octobre 2017, afin de leur présenter le diagnostic et les enjeux, et la stratégie de zonage en zone agricole et naturelle.

3. Synthèse globale thématique de la participation du public :

Les habitants et partenaires associés ont pu s'exprimer sous différentes formes tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

Les remarques et interrogations émises par les citoyens, lors des réunions publiques ou par courrier, sont présentées ci-après en synthèse et regroupées selon plusieurs thématiques.

On notera que les questions posées ou remarques faites étaient en lien avec les spécificités des communes, par exemple les questions de densité à La Rochelle, le contournement ferré à L'Houmeau et Lagord, les gens du voyage à Aytré et La Jarne, etc...

• Habitat, densité et cadre de vie

La question de l'habitat apparaît sans conteste comme la thématique qui a la plus été évoquée lors de la démarche de concertation. Les habitants s'interrogent sur les moyens qui seront mis en œuvre pour produire le nombre de logements escomptés, même si certains s'interrogent sur le chiffre de 1 900 logements à produire, considéré comme important.

Un bon nombre d'interventions a porté sur les conséquences de la densification des tissus déjà bâtis, qui peut générer des problèmes de promiscuité, en particulier quand il s'agit d'augmenter les hauteurs, principalement à La Rochelle, ou dans les zones de lotissement.

Plusieurs interventions en réunion publique ont porté sur des programmes immobiliers particuliers par des riverains ou des associations de riverains.

Certains se disent favorables au fait de réinvestir des friches et de combler les dents creuses, de préserver un cadre de vie et une qualité urbaine même s'il y a densification, d'avoir des hauteurs modérées et progressives, adaptées au contexte.

Les habitants ont souhaité avoir des précisions sur les obligations en matière de réalisation de logements sociaux, et se sont interrogés sur la faisabilité de ces programmes notamment dans les petites communes, mais aussi plus généralement sur la réalisation de logements abordables alors que le foncier est cher.

Un projet a principalement fait l'objet de contestations : il s'agit de la réalisation de deux axes de grand passage pour les gens du voyage prévues sur le territoire de l'Agglomération. Les habitants des communes concernées ou riveraines s'inquiètent des nuisances que cela pourrait générer.

• Foncier

Certains habitants se félicitent de la limitation de la consommation des terres agricoles, ils ont bien identifié que le foncier est un enjeu pour l'habitat notamment, mais ils souhaitent savoir quelle politique foncière va être mise en place sur les zones à urbaniser, notamment pour agir sur les prix, si la CdA s'est dotée d'un outil d'acquisition du foncier. D'autres s'interrogent sur les impacts du PLUi sur la valeur de leurs biens.

• Mobilité et déplacements

La question de la mobilité et des déplacements apparaît comme une préoccupation importante des habitants de l'Agglomération, alors qu'un nouveau réseau est mis en place à la rentrée scolaire de 2017. Ils font part des enjeux en termes de cohérence entre urbanisme, développement urbain et transport et de l'anticipation des problèmes de déplacements dans la perspective de nouveaux projets d'urbanisme et d'accueil de nouveaux habitants. Ils souhaitent savoir si des projets routiers sont envisagés pour désengorger les infrastructures actuelles et si l'organisation générale sera à même de faciliter une moindre utilisation de l'automobile, surtout en 2^e couronne. Ils sont favorables au développement des pistes cyclables. Ils s'interrogent sur les normes de stationnement prévues dans le PLUi et sur la gestion de la place de l'automobile dans les espaces publics.

Le nouveau réseau de bus mis en place en septembre 2017 est venu s'insérer dans la concertation relative à l'élaboration du PLUi. Sa mise en place récente a obligé les habitants, en particulier de 2^{ème} et 3^{ème} couronne, à modifier leurs modes de déplacement (rabattement des bus sur la gare de Châtelailon-Plage par exemple), cela a pu occasionner une certaine contestation pendant les réunions publiques.

Ces questions témoignent de la volonté des habitants de se déplacer mieux et plus facilement, de se libérer de leur automobile. Les habitants sont favorables à la mise en place de systèmes alternatifs à la voiture individuelle. Ils évoquent en particulier le besoin de développer les pistes cyclables en continu, entre les communes, en lien avec l'intermodalité (par exemple : liaison cyclable de Nieul jusqu'au parking relais des Greffières) et sécurisées.

- Grandes infrastructures

Le contournement ferré a généré plusieurs questions en réunion publique de la part des habitants. S'ils sont favorables au désenclavement du Grand Port Maritime, ils s'inquiètent en revanche du futur tracé et du calendrier de réalisation de cette infrastructure. L'aéroport quant à lui n'a suscité que peu de questions.

- Agriculture

La question relative à l'agriculture apparaît comme une préoccupation importante des habitants de l'Agglomération. Plusieurs questions ont été posées en réunion publique sur le développement de l'agriculture périurbaine, à travers par exemple la réalisation d'une ferme urbaine, en tant qu'enjeu de santé et enjeu économique. Ils témoignent également de l'inquiétude quant à la compatibilité entre agriculture intensive et développement de l'habitat, la sécurité des traitements chimiques des céréales dans les zones d'interface entre ville et champs.

Toutefois, sur cette question de l'agriculture, les avis sont partagés entre les partisans qui souhaitent limiter l'extension urbaine pour sauvegarder les ressources naturelles et agricoles et ceux qui demandent à urbaniser des secteurs agricoles pour le logement. La question du zonage réglementaire a suscité un intérêt majeur de la part des habitants, se traduisant en effet par des demandes par courrier, avec des requêtes pour le maintien de la constructibilité de terrain et des demandes de classement de parcelles en zone constructible (80% des demandes reçues).

- Emploi

Peu de questions ont porté sur l'emploi à proprement parler. Les habitants qui se sont exprimés ont principalement fait part de leur questionnement quant au maintien et à la création d'emploi sur notre territoire : création d'emploi par les entreprises en place, attrait de nouvelles entreprises créatrices de valeur ajoutée, garder les jeunes sur notre territoire, les enjeux de mobilités et de facilité d'accès aux zones d'emploi sont également apparus à travers cette thématique du débat.

- Industrie, entreprises, commerce et tourisme

Les habitants se sont questionnés sur le développement de zones d'activités (les Bonnevaux et l'Aubreçay par exemple) et leur impact notamment sur les réseaux (routier, eau, ...). Ils ont fait le lien avec la consommation de terres agricoles que cela génère et l'impression de faible optimisation des espaces déjà urbanisés. Cela en a été de même pour les zones commerciales, comme celle d'Angoulins. Ils s'inquiètent de la concurrence de ces zones avec les commerces de centre-bourg ou du centre-ville de La Rochelle. La densification des zones d'activités a été proposée par certains habitants comme réponse à la limitation des terres agricoles.

Le Grand Port Maritime a enfin été évoqué, en terme de désenclavement (cf. 1 paragraphe précédent), mais aussi en terme d'interface avec le quartier limitrophe, en raison des nuisances qu'il peut engendrer ou de son impact environnemental pour les riverains qui demandent la réduction des impacts.

Peu de questions ou de remarques ont été formulées sur le tourisme.

- Equipements

Certains habitants se sont interrogés sur la capacité des équipements publics à répondre aux besoins de nouveaux habitants (école, réseaux, ...).

D'autres s'inquiètent du déplacement d'équipement comme la déchèterie de Châtelailon-Plage vers Saint Vivien qui va générer de nouveaux déplacements pour ses usagers habituels.

- Energie

La question de l'énergie et de la production d'énergie renouvelable apparaît comme une préoccupation importante pour les habitants de l'Agglomération avec des enjeux territorialisés. Les habitants de 2^e couronne étant plus spécifiquement interrogatifs sur les éoliennes et la méthanisation.

Plusieurs interventions des habitants en réunion publique ont porté sur les éoliennes, sur leur développement possible en mer et surtout sur leur impact dans l'environnement (bruit, paysage) sur terre.

Quelques interventions des habitants ont également porté sur la méthanisation, en lien avec le projet Méthadoux sur la commune de Sainte-Soulle, qui faisait à l'époque l'objet d'une procédure de contentieux au tribunal.

- Nuisances et risques

Les interventions des habitants ont permis de faire remonter des questionnements quant à plusieurs types de risque : l'inondabilité (par exemple à Clavette et Puilboreau), les zones submersibles, la pollution (des eaux de la plage et de la baie d'Aytré), les lignes à haute tension, les nuisances sonores (générées par exemple au sein ou à côté des équipements publics ou des zones d'activités) et montrent la volonté des habitants de faire du PLU un outil de protection contre les risques et les nuisances.

- Patrimoine

Les interventions des habitants ont contribué à montrer leur intérêt pour le patrimoine, leur carte de vie et l'identité de leurs villages et villes, mais ils s'interrogent sur la manière de le protéger, notamment en raison de la nécessité de faire isoler et d'entretenir des bâtiments anciens, ce qui demande de savoir-faire spécifiques. Ils attestent de la nécessité de rénover les bourgs pour maintenir leur identité tout en les renouvelant mais avec de l'aide (enjeu de fiscalité) (par exemple à Thairé et Laleu à La Rochelle).

- Littoral

Peu de remarques ont été formulées sur le littoral. Elles ont surtout porté sur la demande de précisions sur certains projets situés le long du littoral ou les PPRL en cours.

- Paysage naturel et urbain

Peu de remarques ont été formulées sur le paysage.

• Autres thèmes

Plusieurs interventions des habitants ont porté sur la procédure d'élaboration du PLUi (quelle est l'obligation pour l'Agglomération de réaliser un PLU intercommunal, transition entre le PLU et le PLUi; calendrier de la procédure) et la concertation (par exemple comment avoir accès aux documents présentés).

4. Synthèse du bilan de la concertation :

En annexe de la présente délibération, une synthèse est présentée reprenant les étapes de la concertation ainsi que les thèmes soulevés par la population.

Les modalités de concertation définies lors de la prescription de l'élaboration du PLUi ont bien été respectées et mises en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet a constitué une démarche globalement positive, appréciée des habitants et des partenaires pour ses aspects pédagogiques.

Elle a été l'occasion de débats et a permis l'expression de remarques qui ont enrichi le projet au fur et à mesure de son élaboration. La concertation a permis de vérifier que les préoccupations de l'Agglomération et des habitants étaient en phase, que les objectifs de développement durable affichés par le PADD étaient partagés.

Elle a permis d'avoir une approche globale de l'aménagement du territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en articulant au mieux politiques de déplacements, de l'habitat, de l'économie et de l'urbanisme, en s'appuyant sur les spécificités du paysage et du patrimoine.

Les différents médias de concertation utilisés ont été à même de toucher tous les publics et tous les âges (réunion publique, de concertation, concours photos, affichages, dossiers papiers, ...).

La territorialisation de la concertation a permis à tous les habitants et usagers de pouvoir prendre connaissance des travaux d'élaboration du PLUi et d'y participer dans leur commune, à domicile via internet ou lors de réunions publiques dans leur commune ou à quelques kilomètres de leur commune, voire dans les quartiers, à la Rochelle.

A travers les moyens mis en œuvre aussi bien d'un point de vue matériel que spatial, la concertation marque donc une étape importante dans la progression du fait intercommunal sur le territoire.

Le dispositif mis en place a ainsi permis à l'ensemble des composantes de la société de prendre connaissance des objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le projet du PLUi tel qu'il vous est présenté aujourd'hui a pris en compte les observations émises durant toute la durée de son élaboration. Celles-ci ont orienté le projet du PLUi sur les thématiques structurant le projet notamment :

- Pour répondre aux inquiétudes des habitants en matière de cadre de vie et de qualité de vie plusieurs outils ont été proposés dans le PLUi :

- Le PLUi définit un règlement innovant avec une approche par « modèle de construction » pour aider à la représentation du projet et faciliter la discussion entre les porteurs de projets et la collectivité. Ce règlement traduit les objectifs d'optimisation des espaces déjà bâtis tout en encadrant les possibilités de densification pour ménager les vues et les intimités.

- Le règlement graphique (zonage) s'appuie sur un diagnostic fin de nos cadres de vie et module les droits à construire en fonction du contexte mais aussi en fonction de l'armature urbaine (réseau de transports en commun, équipements, centralités).
 - La complémentarité entre OAP Paysage et le zonage permet de créer des zones tampons entre zones urbaines et zones agricoles comprenant des haies qui servent de filtres.
 - Le règlement et les zonages sont réalisés de telle manière à réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques.
 - Les OAP spatialisées, outils réglementaires également innovants, encouragent le dialogue entre les porteurs de projet et la collectivité, en vue d'une prise en compte intelligente de l'environnement au sens large aussi bien dans l'élaboration des projets que dans la délivrance des autorisations du droit des sols. Leur volet réglementaire est de nature à développer la mixité sociale et fonctionnelle et faciliter la production de logements abordables.
 - La création de plusieurs OAP thématiques donne à voir ce qui est attendu et facilite la compréhension des objectifs de la collectivité en termes d'insertion paysagère, de biodiversité, de mobilité, de préservation des centralités, de mixité, d'activités, de patrimoine et de qualité architecturale et urbaine.
 - La mise en place du coefficient de biotope impose le maintien ou la création de surfaces favorables à la nature, au cycle de l'eau pour toute unité foncière faisant l'objet d'une construction nouvelle.
 - Des protections et autres dispositions inscrites au règlement graphique et écrit visent à conforter la place du patrimoine végétal et du patrimoine bâti.
 - Le PLUi priorise le développement des centralités et de la mixité de fonctions, en identifiant les nouvelles zones à urbaniser proches des bourgs et des équipements, en identifiant des secteurs de mixité fonctionnelle qui participent à la vitalité des bourgs au sein des lieux de centralité.
- En matière de mobilité, le PLUi affirme la corrélation entre développement urbain et capacité de la desserte des transports en commun, interdit le développement des hameaux, organise le stationnement en lien avec l'armature de transport, affirme le principe de maillage et de hiérarchisation des voies de circulation, organise le territoire de manière à réduire l'usage de l'automobile et faciliter le report modal. L'accent est porté sur la complémentarité des offres de déplacements.
 - Le PLUi a pour ambition d'agir pour le développement des emplois en offrant le foncier nécessaire et un règlement favorable au développement des activités. Il essaie de favoriser la mixité des fonctions urbaines, de façon à rapprocher les emplois de l'habitat et d'optimiser l'usage du foncier dans les zones d'activités existantes.
 - En matière d'agriculture, le PLUi agit de façon volontariste en réduisant les surfaces à urbaniser pour les redonner à l'activité agricole et faciliter la cohabitation entre secteurs urbains et secteurs agricoles.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.

III LA COLLABORATION

A l'instar de la concertation, la synthèse de la procédure de collaboration est présentée en annexe de la présente délibération.

1. Rappel des modalités de collaboration

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), une conférence intercommunale des Maires a été organisée le 30 octobre 2014 pour définir les modalités de collaboration entre la CdA La Rochelle et ses communes membres pour l'élaboration du PLU intercommunal. Les modalités ont été consignées dans une charte de gouvernance, signée par les Maires.

Puis une délibération actant les modalités de collaboration retenues a été prise le 18 décembre 2014. Elle fixe les modalités de collaboration fondées sur la gouvernance suivante :

- Au niveau intercommunal :

A. Le Comité de pilotage du PLUi

Il est présidé par le Vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et du PLUi. Le COPIL est composé limitativement de neuf Vice-présidents et Conseillers communautaires. Le Comité de pilotage (CoPil) du PLUi est l'instance politique coordinatrice du projet. Il valide les grandes orientations et les différentes étapes d'avancée de la procédure. Chaque membre du COPIL est garant de la bonne articulation des projets stratégiques qu'il pilote et de l'avancée du PLUi.

B. La Conférence intercommunale des maires (PLUi)

Cette conférence est présidée par le Vice-président en charge de l'Aménagement de l'Espace et du PLUi. Elle rassemble les 28 Maires de la CdA ainsi que les membres du Comité de pilotage du PLUi qui ne sont pas maires.

La Conférence intercommunale des maires du PLUi constitue un espace de collaboration avec les 28 Maires sur des sujets à enjeux politiques. Elle est également le lieu de présentation et d'échanges sur l'avancement du PLUi.

C. La Commission d'Aménagement de l'Espace

La Commission d'Aménagement de l'Espace est une commission statutaire de l'Agglomération (cf. délibération du 23 octobre 2014).

Cette Commission est présidée par le Vice-président à l'Aménagement de l'Espace et au PLUi. Ses travaux s'adressent avant tout aux élus communaux qui seront les relais auprès des territoires. Cette commission extracommunautaire peut être ouverte à des personnes ne siégeant pas au Conseil communautaire, comme les adjoints à l'urbanisme des communes par exemple.

C'est une commission permanente qui est chargée de donner des avis et de formuler des propositions au Bureau communautaire, en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme.

D. Les comités de pilotage thématiques et les groupes de travail thématiques

Ces comités de pilotage sont pilotés par un élu communautaire référent et sont composés de un ou plusieurs élus communautaires et communaux. Toutes les communes sont représentées dans ces comités de pilotage.

Ils ont pour objet le suivi des études thématiques qui viennent alimenter les travaux du PLUi, en phase diagnostic, pour alimenter le PADD et suivre la traduction du PADD dans les pièces réglementaires du PLUi et les orientations d'aménagement et de programmation.

- Au niveau communal :

E. Le Groupe de travail PLUi des communes

Le groupe de travail PLUi des communes est constitué du référent technique défini par chaque commune pour participer aux travaux et aux instances d'élaboration du PLUi (groupe de travail du PLUi des Communes et Commission d'Aménagement de l'Espace) et assurer le rôle de relais entre l'échelle intercommunale et l'échelle communale, en particulier au niveau des commissions d'urbanisme communales.

2. Mise en œuvre des modalités de collaboration

L'annexe à la délibération précise la mise en œuvre des différentes modalités de collaboration.

A. Le Comité de pilotage (COPIL) du PLUi

Composé de 9 élus, vices président(e)s et conseillers communautaires en charge du PLUi, des projets urbains, de la mobilité, des finances, de l'environnement et des questions énergétiques, des questions littorales et du tourisme, du développement économique, de la stratégie foncière et des gens du voyage, de la politique de l'habitat, le COPIL PLUi s'est réuni 47 fois de juin 2014 à octobre 2018.

B. La Conférence intercommunale des maires (PLUi)

La Conférence intercommunale des Maires s'est réunie une quinzaine de fois entre 2014 et 2018 pour aborder le projet d'élaboration du PLUi, que ce soit la gouvernance, la procédure d'élaboration du PLUi, les bilans des réunions publiques et des concertations, les diagnostics et les enjeux du territoire, la définition du scénario de développement de l'agglo, les grandes orientations du PADD ou la traduction du projet dans le zonage et le règlement.

C. La Commission d'Aménagement de l'Espace

Cet organe de gouvernance a finalement été assez peu utilisé mais mobilisé lors de deux moments forts de la constitution des fondamentaux du projet en phase diagnostic :

1. Co pilotée par les Vices - Présidents en charge du PLUi et de la politique environnementale de la CdA et des comités de pilotage « TVB, paysage » et « énergie », la 1^{ère} commission a donné lieu à un travail participatif de compréhension, de lecture et de partage des paysages constitutifs du territoire lors d'une journée de travail itinérante permettant de mettre en évidence la richesse des paysages de l'Agglomération.

2. Co pilotée par le Vice-Président en charge du PLUi et la conseillère communautaire en charge du PLH et du comité de pilotage « Ville compacte », la 2^{ème} Commission de l'aménagement de l'espace a permis à de nombreux élus de prendre part à la visite de 5 opérations d'aménagement récemment réalisées dans lesquelles la gestion de la compacité permettait d'illustrer les divers enjeux posés.

D. Les comités de pilotage (COPIL) thématiques et les groupes de travail thématiques

Les comités de pilotage thématiques créés pour l'alimentation des travaux du PLUi ont été les suivants : COPIL agriculture, paysage / Trame Verte et Bleue / zones humides, Mobilité, Ville compacte, littoral, énergie et patrimoine bâti. Un comité de pilotage dédié uniquement aux enjeux Eaux s'est réuni une fois.

Ils ont été complétés par des comités de pilotage conduits en parallèle autour de compétences statutaires de la CdA : projet d'agglomération, PLH, Schéma directeur des parcs d'activités, schéma multimodal de voirie, stratégie touristique, stratégie commerciale, stratégie foncière, schéma directeur des déchetteries, cit'ergie, PCAET, GEMAPI/ eaux, schéma directeur d'assainissement des eaux usées, TIGA.

Ces comités de pilotage sont pilotés par le, la Vice-Président(e) ou conseillère communautaire en charge de la ou des thématiques concernées, ils réunissent chacun 20 Maires et ou conseillers municipaux maximum. Les comités de pilotage strictement dédiés aux enjeux PLUi ont donné lieu à plus de 60 réunions de travail entre 2014 et 2017.

✓ Par ailleurs, 3 réunions des conseillers municipaux ont été organisées aux grandes étapes d'élaboration du PLUi, avant que ces éléments ne soient restitués au public lors des réunions de concertation. Réunissant en moyenne 350 élus (sur 800 inscrits) ces trois forums ont eu lieu :

1. Le 23 septembre 2015 pour présenter le diagnostic et les enjeux ;
2. Le 14 juin 2016 pour présenter le scénario de développement et les grandes orientations du PADD ;
3. Le 14 janvier 2019 pour clore le processus de collaboration et aborder le projet de PLUi prêt à être arrêté.

✓ Parallèlement l'expression des besoins et des projets communaux a pu se faire par deux fois en phase diagnostic, à l'occasion de deux séquences de collaboration organisées dans le cadre d'ateliers réunissant plusieurs communes à la fois :

1. En 1^{er} lieu, au cours des mois de février et mars 2015, l'ensemble des communes de l'Agglomération ont été rencontrées par le Vice-Président en charge du PLUi pour qu'elles puissent présenter leurs projets communaux, mis en perspective avec les projets des communes situées dans leur environnement immédiat, leur projet de mandat et faire l'analyse critique de leur PADD et de leur document d'urbanisme. Le territoire avait été divisé en 6 secteurs de collaboration et l'échange s'était déroulé selon un canevas d'entretien adressé début janvier 2015.
2. Une 2^{ème} tournée de communes par le Vice-Président en charge du PLUi a eu lieu durant les mois d'octobre à novembre 2016. Les communes avaient été rencontrées dans le cadre de regroupements de 2 à 3 communes, voire 4 communes selon les configurations géographiques.

✓ Enfin, la collaboration avec les communes et leurs équipes s'est principalement déroulée lors d'ateliers de collaboration au cours desquels chaque commune a pu travailler le projet du PLUi sur son territoire de manière bilatérale avec les services de l'Agglomération dans le cadre d'un travail de déclinaison locale d'un cahier des charges intercommunal fixé à l'avance.

Ces ateliers de collaboration ont été réunis à maintes reprises sur des temps courts, environ 4 jours d'affilée, une douzaine de fois, afin de permettre aux équipes de travail de rencontrer les 28 équipes municipales sur des phases de travail principalement cartographiques et notamment : diagnostic des cadres de vie et de leur contour, analyse des gisements fonciers, délimitation des contours des OAP spatialisées, confirmation de l'armature urbaine, identification des centralités commerciales, identification de la trame verte et bleue, définition des zonages et de leur limite, vérification des zones inondables, identification du patrimoine bâti.

Ainsi, ce sont 12 séquences de collaboration qui ont été organisées entre 2014 et 2018, soit 292 réunions de collaboration.

✓ E. Le Groupe de travail PLUi des communes

Ce Groupe de travail qui réunit l'ensemble des référents techniques PLUi dans les communes a été réuni 11 fois.

Il s'est agi à chaque fois de faire le pendant des rendez-vous menés avec les élus (en COPIL ou en Conférence des maires du PLUi) de manière à ce que les services techniques puissent se faire le relais du PLUi en commune et suivre les travaux. Ces rendez-vous de travail ont permis en outre de vérifier ou consolider certains aspects techniques qui ne pouvaient être abordés en réunions politiques.

Un travail collaboratif avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et d'autres structures et collectivités concernées a été mené.

Ce travail d'élaboration s'est déroulé de manière très étroite avec les services de la Direction Départementale des Territoires de la Mer (DDTM), et notamment le Service d'Appui Territorial Ouest Littoral (SATOL), mais il a donné lieu également à des échanges avec le Grand Port Atlantique, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture, l'Université, la DREAL, le Département, notamment autour des enjeux liés aux infrastructures et au schéma multimodal de voirie ou sur des projets particuliers qu'il porte, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), des associations en lien avec une agriculture durable.

Les EPCI voisins, eux même en cours d'élaboration d'un PLUi et la structure porteuse du SCOT, ont également été associés aux rendez-vous de rendus à chaque étape de l'élaboration du PLUi. Soit au total 13 rendez-vous PPA.

Avec la DDTM, les 1ères années de travail - notamment pendant l'élaboration du Porter à connaissance de l'état et jusqu'à l'élaboration du PADD - ont donné lieu à une collaboration très étroite, des échanges croisés, quasi mensuelle permettant de faire le point sur tous les enjeux du PLUi, prise en compte de la réforme du contenu des documents d'urbanisme, des documents de portée supérieure, questionnements juridiques, enjeux, diagnostic, traduction de la loi littoral, etc. Chaque diagnostic (agricole, paysage, trame verte et bleue, littoral, consommation foncière, analyse des gisements fonciers) a fait l'objet d'une présentation aux services et les stratégies réglementaires de traduction des orientations du PADD (stratégie économique : commerce et parcs d'activité) l'ont été également afin de baliser tout au long de la procédure le travail mené. De quoi forger une vision partagée des enjeux du territoire et du document et sécuriser le document, 1^{er} PLUi du Département.

Ensuite les rendez-vous se sont espacés pour porter sur des sujets particuliers de travail, parfois en présence des élus communaux pour traiter de sujets particuliers, camping et loi littoral par exemple, consommation d'espace, ...

Le Conseil de Développement a par ailleurs été consulté au moment de l'élaboration du PADD du PLUi.

Le PLUi a en outre fait l'objet d'un passage en « pré Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) » afin d'être mieux appréhendé par la Commission, qui a salué le travail mené, notamment en termes de consommation foncière, et s'est soldée par une auto saisine de cette dernière au regard des enjeux portés par le territoire. Il a également été présent à une pré commission de travail réunissant la DREAL, la DDTM et l'UDAP avant son passage en Commission des sites et des paysages le 6 décembre 2018.

IV LE PROJET ET LES CHOIX RETENUS

Résultat d'un travail collectif mené aussi bien avec la population, les élus communautaires et communaux que les partenaires institutionnels, le projet de territoire que traduit le PLUi a été construit autour de son PADD.

Les orientations et pistes d'actions de ce document ont été présentées et débattues dans chaque Commune puis en Conseil communautaire.

C'est ainsi, que chaque document composant le PLUi (OAP et règlement) a été écrit dans la juste traduction réglementaire des orientations inscrites au PADD.

Le PLUi est composé de 8 tomes :

1) Le rapport de présentation

Ce document à visée pédagogique a pour objectif d'expliquer et de justifier les choix retenus pour l'élaboration des OAP ainsi que du règlement. Il contient un résumé non technique, un diagnostic du territoire ainsi qu'un état initial de l'environnement. Cette pièce dresse un « état 0 » du territoire sur lequel l'évaluation environnementale se fonde pour apprécier l'impact des projets d'aménagement qui se tiendront sur le territoire. De plus, il sert également de repère pour le suivi du document et son évaluation au fil des années.

Le rapport de présentation contient en effet l'évaluation environnementale du plan sur l'environnement. Ce chapitre retrace le processus d'élaboration du PLUi dans son objectif global d'évitement d'impacts : pour cela il commence par dresser l'état initial de l'environnement et les enjeux du territoire puis il explique les choix retenus au regard de ces enjeux et des documents de portée supérieure, pour définir telle ou telle disposition réglementaire, les scénarios maintenus ou abandonnés qui ont conduit à ces choix. Enfin, il examine les impacts potentiels du plan ainsi que les mesures à prendre pour réduire ou compenser, s'il y a lieu, les conséquences notables qu'il pourrait avoir sur l'environnement et les zones Natura 2000.

Le PLUi tenant lieu également de Plan de Déplacements Urbains, le rapport de présentation comporte également, un inventaire du stationnement, un bilan des actions réalisées ainsi qu'une présentation des dispositions retenues en matière de transport et déplacement dans le présent projet de PLUi.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il dresse la feuille de route souhaitée pour les 10 prochaines années, avec un cap reposant sur 3 grands chapitres :

- 1- Mettre en œuvre une ambition de développement supérieure, permettant à l'Agglomération de prendre sa place dans l'arc Atlantique entre deux grandes métropoles, Bordeaux et Nantes ;
- 2- Mettre en valeur et développer les différentes facettes d'une qualité de vie liée à « l'attractivité » et d'une qualité de vie « vécue au quotidien » ;
- 3- Développer le « bien vivre ensemble » : accueillir et offrir au plus grand nombre les meilleurs services urbains, profiter d'un territoire à taille humaine.

C'est au regard de ce document que chaque orientation proposée ou règle prescrite dans ce PLUi trouve son fondement et sa justification.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP permettent la traduction des objectifs du territoire en terme de projet. Elles définissent les conditions d'aménagement d'un secteur en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels elles s'inscrivent.

Les OAP sont réparties en deux catégories qui doivent respecter les orientations définies dans le PADD.

1. Les OAP spatialisées, permettent de traiter l'urbanisation de secteurs circonscrits en définissant des objectifs qualitatifs d'aménagement et de programmation dans la durée. Le PLUi en compte plus d'une centaine dédiées à des secteurs de projets destinés à de l'habitat ou de l'activité.
2. Les OAP thématiques : Elles fixent des orientations sur des thématiques précises pouvant impacter tout ou partie du territoire. Six OAP thématiques sont présentes dans le PLUi : OAP Mobilité, OAP Paysage et trame verte et bleue, OAP Aménager et construire aujourd'hui, OAP Patrimoine Bâti, OAP Mixité fonctionnelle et OAP Activités.

4) Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA est un document obligatoire lorsque que le PLUi tient lieu également de PDU. S'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, il vient cependant préciser les informations et les mesures mises en œuvre relatives à la politique de déplacement de l'Agglomération en complément des OAP et du règlement.

En outre, il décrit le cadre des actions qui permettront de répondre aux objectifs fixés par le PADD en matière de mobilité et de déplacement.

5) Le règlement

En complément des OAP, le règlement traduit également le PADD par des documents graphiques dans lesquels s'appliquent différentes règles.

Il comprend deux pièces :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique.

Le règlement écrit et le règlement graphique fixent des règles générales destinées à la mise en œuvre du PADD. Il est composé de 4 parties : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Un lexique est présent dans le règlement définissant chaque terme marqué d'une *.

Le règlement contient par ailleurs des annexes qui sont la liste des emplacements réservés, les chartes architecturales ainsi que la liste précise de chaque élément de patrimoine répertorié au document graphique.

Le règlement graphique est composé de 3 planches :

- Le zonage et les éléments graphiques réglementaires,
- Les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale,
- Le zonage stationnement.

6) Les annexes

Elles constituent également des dispositions qui s'imposent aux demandes d'autorisations. Il comprend les annexes informatives et les annexes sanitaires. Les annexes informatives contiennent les éléments relatifs à des périmètres en lien avec l'urbanisme opérationnel (fiscalité de l'aménagement, sursis à statuer, DPU, ..). Elles contiennent également tous les éléments d'information en lien avec les risques ou nuisances. Les annexes sanitaires contiennent les dispositions relatives aux réseaux d'eaux potable et pluviale, au schéma d'assainissement des eaux usées ainsi qu'au schéma des systèmes d'élimination des déchets.

7) Les servitudes d'utilité publique

Il s'agit là encore de dispositions impactant le territoire et les autorisations d'urbanisme qui s'imposent et sont définies par l'Etat par arrêté. On retrouve notamment dans cette partie les Plans de Prévention des Risques ainsi que le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la Rochelle.

8) Les pièces administratives

Ce tome regroupe les différentes délibérations prises dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

- La délibération du Conseil communautaire du 24 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les modalités de concertation ;
- La délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2014 définissant les modalités de collaboration ;
- La délibération du 13 octobre 2016 portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

V PROPOSITION D'AMENDEMENT

1). Une proposition d'amendement à la délibération a été déposée sur le bureau du Président conformément à l'article 18 du règlement intérieur du Conseil communautaire (jointe en annexe).

Il est proposé de venir modifier plusieurs points spécifiques dans le règlement du projet de PLUI transmis aux conseillers.

Les propositions de modifications du texte de règlement (Tome 5) viennent modifier les autres pièces du PLUI en conséquence : c'est à dire le rapport de présentation du PLUI :

- Dans sa partie diagnostic,
- Dans sa partie justification des choix,

Dans le règlement, les modifications concernent les points suivants :

1. Les accès aux parcelles (Tome 5 - Règlement - 5.1.1 Dispositions communes - 9/ conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction - page 32)

Il est proposé d'ajouter un nouveau paragraphe (1.1.5) dont la rédaction pourrait être la suivante:

« 1.1.5 :

Dans les secteurs UL2, UM3 et UV4 situés sur la commune de Châtelailon-Plage, tout accès desservant au moins un logement doit avoir une largeur minimum de 3 m. »

2. La collecte des déchets (Tome 5 - Règlement - 5.1.1 Dispositions communes à toutes les zones - 15/ obligations en termes de gestion des déchets ménagers - page 36)

Il est proposé de réécrire la règle et d'ajouter les dispositions suivantes à celles existantes :

« Tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements ou tout bâtiment d'activité professionnelle doit disposer d'un local pour le stockage des déchets. Une aire de présentation des déchets sera exigée sur l'emprise foncière privée et sera directement accessible par les véhicules de collecte.

Dans le cadre d'une construction accueillant un logement ou de transformation d'un logement en deux ou trois logements implantés en limite d'un trottoir étroit existant, les constructions pourraient faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas lors de la sortie des bacs roulants entraver le cheminement piéton public ou gêner la circulation des autres usagers. Une aire de présentation proche de l'habitation accessible par les véhicules de collecte pourrait être trouvée. »

3. La taille minimum des cellules commerciales (Tome 5 -Règlement - Dispositions communes aux zones U et AU » (5.1.2) - 3 /secteurs de mixité fonctionnelle en application de l'article R151-37- 4° du code de l'urbanisme- page 37)

Il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes au point « 1/ Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, tels que reportés au document graphique n°5.2.2 : »

« Les cellules devront respecter une surface minimale de 40 m² dans le secteur de mixité fonctionnelle « balnéaire », sans obligation pour les surfaces de réserves. »

4. La construction en fond de parcelle (Tome 5 - Règlement - Zones urbaines - secteur UM» (5.1.4), 3.6 Dispositions générales des secteurs UM1, UM2, UM3, UM4, UM5 - pages 156-157)

Il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes à celles existantes:

« Sur le territoire de la commune de Châtelailon- Plage, dans le cas d'une parcelle d'une longueur inférieure à 20 m, les nouvelles constructions situées en limite de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 m, les dispositions de la bande A ou B ne s'appliquant pas dans ce cas de figure. ».

5. L'implantation par rapport aux limites séparatives (Tome 5 - Règlement - Zones urbaines - secteur UM3 (5.1.5))

4.2.4 / Dispositions réglementaires du secteur UM3 - page 178

Il est proposé de substituer le tableau existant des dispositions générales du secteur UM3 par le suivant :

CARACTERISITIQUES	REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
Bande A* (20m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H/2 minimum avec un minimum de 3m
Bande B* (Au-delà de 20m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture, ou R supérieur ou égal à H avec un minimum de 3 m si la façade* comporte des ouvertures. Lorsque le terrain est non bâti, les nouvelles constructions* doivent être implantées dans l'héberge* d'au moins un bâtiment* existant présent sur une parcelle voisine. Toutefois, si les limites séparatives* des parcelles voisines ne sont pas bâties, les nouvelles constructions* doivent être implantées selon la même ligne d'implantation que les constructions principales* voisines.

4.2.5 « Dispositions réglementaires du secteur UV4 - page 319

Il est proposé de substituer le tableau existant des dispositions générales du secteur UV4 par le suivant :

CARACTERISITIQUES	REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
Bande A* (15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à 2 m, ou 3 m à Châtelailon-Plage
Bande B* (Au-delà de 15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H, ou 3 m à Châtelailon-Plage
	Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*

2) Après une suspension de séance de 15 minutes pour examiner les dispositions de l'amendement présenté, il est proposé aux conseillers communautaires de modifier le point 3 de l'amendement portant sur la taille minimum des cellules commerciales comme suit :

Il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes au point « 1/ Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, tels que reportés au document graphique n°5.2.2 » à celles existantes :

« Les cellules devront respecter une surface minimale de 40 m², sans obligation pour les surfaces de réserves. »

La proposition d'amendement modifié comme ci-avant est mise aux voix et adoptée à la majorité absolue

Votants : 72

Abstentions : 0

Suffrages exprimés : 72

Pour : 66

Contre : 6 (Mmes Villenave, Roussel, Jaumouillié et Mrs Joubert, Gensac, Demester)

ARRET

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L102-3, et R151-1 à R 151-55,

Vu le code de l'environnement,

Vu la délibération portant prescription et modalités de concertation du 24 novembre 2014,

Vu la délibération portant arrêt des modalités de collaboration entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et les 28 communes membres du 18 décembre 2014,

Vu la délibération portant débat du Conseil communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et portant compte rendu des débats des conseils municipaux du 13 octobre 2016,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 11.12.2018.

Le Conseil communautaire, après débat, accepte à l'unanimité :

- 1- De décider que sera applicable au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Plan de Déplacement Urbains (PDU), l'ensemble des articles R 151-1 à R 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction actuellement en vigueur ;
- 2- D'approuver le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- 3- D'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal exposé dans la présente délibération et son annexe ;
- 4- De préciser que le projet, modifié par amendement, sera soumis conformément aux articles L153-15 et L 153-16 du Code de l'urbanisme pour avis aux 28 communes membres ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA).

En vertu de l'article R 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ainsi que dans les mairies des communes membres concernées.

Votants : 72

Abstentions : 3 (Mmes Roussel, Jaumouillié et M. Joubert)

Suffrages exprimés : 69

Pour : 69

Contre : 0

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ
POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRÉSIDENT



Antoine GRAU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 JANVIER 2019

**DELIBERATION N°1 PORTANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
LA ROCHELLE - BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE - ARRET DU PROJET**

PROPOSITION D'AMENDEMENT AU PROJET DE DELIBERATION

Il est proposé de venir modifier plusieurs points spécifiques au document de PLUI transmis en annexe par clé USB aux conseillers :

1. les accès aux parcelles
2. la collecte des déchets
3. la taille minimum des cellules commerciales
4. la construction en fond de parcelle
5. l'implantation par rapport aux limites séparatives

Les propositions de modifications du texte de règlement (Tome 5) peuvent venir modifier les autres pièces du PLUi en conséquence.

1. Les accès aux parcelles :

9. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

1.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

1.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons et non doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.

1.1.3. Les accès propres au stationnement privatif doivent être conçus de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et emprises publiques (ex : position de la trémie d'accès des parkings souterrains par exemple).

1.1.4 Pour le secteur UL4 :

Les accès, depuis l'espace public existant et futur, aux zones de stationnement automobiles des secteurs à plan masse sont interdits conformément au document graphique du plan (pièce 5.2.4) (légende : accès stationnement souterrain interdit). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul aux zones de stationnement

Proposition d'évolution du texte :

Un nouveau paragraphe (1.1.5) serait introduit, dont la rédaction suivante pourrait être proposée :

1.1.5 :

Dans les secteurs UL2, UM3 et UV4 situés sur la commune de Châtelailon-Plage, tout accès desservant au moins un logement doit avoir une largeur minimum de 3 m.

2. La collecte :

Ecriture actuelle : extrait du règlement (Tome 5), « Dispositions communes à toutes les zones », (5.1.1), page 36.

La collecte en porte à porte :

Tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements ou tout bâtiment d'activité professionnelle doit disposer d'un local pour le stockage des déchets. Une aire de présentation des déchets sera exigée sur l'emprise foncière privée et sera directement accessible par les véhicules de collecte.

Proposition d'évolution du texte :

Il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes :

« Dans le cadre d'une construction accueillant un logement ou de transformation d'un logement en deux ou trois logements implantés en limite d'un trottoir étroit existant, les constructions pourraient faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas lors de la sortie des bacs roulants entraver le cheminement piéton public ou gêner la circulation des autres usagers . Une aire de présentation proche de l'habitation accessible par les véhicules de collecte pourrait être trouvée ».

3. Taille minimum des cellules commerciales :

3. SECTEURS DE MIXITE FONCTIONNELLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 4^E DU CODE DE L'URBANISME

1/ Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, tels que reportés au document graphique n°5.2.2:

Les nouvelles activités de la sous destination « artisanat et commerces de détail * » sont autorisées selon les conditions suivantes :

- l'implantation des commerces* quelle que soit la dimension de la « surface de vente » est autorisée,
- l'implantation des superettes, moyennes ou grandes surfaces alimentaires dans la limite d'une surface de vente maximum de 2000 m² est autorisée,
- Toute opération immobilière donnant sur une rue devra proposer une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense et proposer de nouvelles cellules commerciales.
- Les cellules devront respecter une surface minimale 80 m² à laquelle s'ajoute une surface de réserve de 20% minimum de la surface de vente.
- Dans le cas d'une opération de restructuration d'un immeuble existant, d'agrandissement de surface de vente, ou de fusion de cellules commerciales, un accès différencié aux étages devra être prévu.
- La découpe de cellules en vue de proposer de nouvelles cellules plus petites est interdite.
- Il est recommandé que les cellules commerciales proposent une hauteur de niveau du rez-de-chaussée de 4 mètres minimum et prévoient un dégagement au-dessus de la vitrine d'au moins 1 m pour l'installation d'une enseigne.
- Afin de permettre l'implantation de tout commerce en centralité et de diversifier les propositions de locaux commerciaux en proposant des cellules plus grandes, les fusions de cellules sont recommandées.

Proposition d'évolution du texte :

A la ligne n°8, proposition d'ajout :

- « Les cellules devront respecter une surface minimale de 40 m² dans le secteur de mixité fonctionnelle « balnéaire », sans obligation pour les surfaces de réserves ».

4. Construction en fond de parcelle :

3.3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM3

CARACTERISTIQUES	REGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non règlementée	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20m)	(H) inférieure ou égale à 11 mètres pour les constructions* en (R+1)
	Bande B* (Au-delà de 20m)	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée)

3.6 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UM1, UM2, UM3, UM4, UM5

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur sans la dépasser.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser; nonobstant les bandes des constructibilités*.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile, ou en cas d'impossibilité de maillage liée à une impossibilité physique : voie ferrée, canal, ruisseau, falaise, plage.

Proposition d'évolution du texte :

Il est proposé d'ajouter un nouvel alinéa au chapitre 3.6 :

« Sur le territoire de la commune de Châtelailon- Plage, dans le cas d'une parcelle d'une longueur inférieure à 20 m, les nouvelles constructions situées en limite de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 4, 5 m, les dispositions de la bande A ou B ne s'appliquant pas dans ce cas de figure ».

5. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Ecriture actuelle : extrait du règlement (Tome 5), « Zones urbaines – zone UM3» (5.1.5), page 178.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UM3

Dispositions générales

CARACTERISITIQUES	REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
Bande A* (20m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H/2 minimum avec un minimum de 3m
Bande B* (Au-delà de 20m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H/2 si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture, ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. Lorsque le terrain est non bâti, les nouvelles constructions* doivent être implantées dans l'héberge* d'au moins un bâtiment* existant présent sur une parcelle voisine. Toutefois, si les limites séparatives* des parcelles voisines ne sont pas bâties, les nouvelles constructions* doivent être implantées selon la même ligne d'implantation que les constructions principales* voisines.

Proposition d'évolution du texte :

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UM3

Dispositions générales

CARACTERISITIQUES	REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
Bande A* (20m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H/2 minimum avec un minimum de 3m
Bande B* (Au-delà de 20m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture, ou R supérieur ou égal à H avec un minimum de 3 m si la façade* comporte des ouvertures. Lorsque le terrain est non bâti, les nouvelles constructions* doivent être implantées dans l'héberge* d'au moins un bâtiment* existant présent sur une parcelle voisine. Toutefois, si les limites séparatives* des parcelles voisines ne sont pas bâties, les nouvelles constructions* doivent être implantées selon la même ligne d'implantation que les constructions principales* voisines.

Ecriture actuelle : extrait du règlement (Tome 5), « Zones urbaines – zone UV4 » (5.1.5), page 319.

4.2.5 « Dispositions réglementaires du secteur UV4

Dispositions générales

CARACTERISITIQUES	REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
Bande A* (15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à 2 m
Bande B* (Au-delà de 15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H

Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*

Dans la bande B, une marge de recul différente peut être autorisée dans le cas de maison à patio(s) : dans ce cas, le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre autorisé pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur sans la dépasser.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*. »

Proposition d'évolution du texte :

Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*
Bande A* (15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à 2 m , ou 3 m à Châtelailon-Plage
Bande B* (Au-delà de 15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative* Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres, R supérieur ou égal à H, ou 3 m à Châtelailon-Plage
	Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*

