



**Notice explicative relative à la procédure
de modification simplifiée n° 2 du PLUi
portant sur l'évolution de zonage de la
parcelle ZM 1869 à Marsilly**

Dossier de mise à disposition du public



Préambule

Le présent document constitue la notice explicative de la procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle. Celle-ci concerne uniquement l'évolution de zonage de la parcelle ZM 1869 située sur la commune de Marsilly suite à l'arrêt de la cour administrative d'Appel de Bordeaux en date du 20 juin 2023.

Celle-ci a pour objet d'exposer les motifs des changements apportés au PLUi, conformément aux articles R.104-20 et R.151-5 du Code de l'urbanisme. Elle a vocation à compléter le rapport de présentation du PLUi (pièce 1.4) lorsque la modification simplifiée n° 2 aura été approuvée par le Conseil communautaire.

1. HISTORIQUE DU PLUI

L'élaboration du PLUi de la CdA de La Rochelle a été approuvée par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019. Ce document de planification a ensuite été modifié par délibération le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée, et mis à jour par arrêté en date du 29 avril 2022.

Deux procédures d'évolution du PLUi ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire en date du 06 juillet 2023, à savoir :

- une procédure de révision allégée n°1 prescrite le 27 janvier 2022,

- une procédure de modification de droit commun n°1 engagée par arrêté du 19 janvier 2022.

Le PLUi a également été mis à jour par arrêté en date du 6 juillet 2023.

Deux mises en compatibilité par déclarations de projet n°1 et 2 ont été approuvées le 14 mars 2024, et le PLUi a été mis à jour par arrêté en date du 14 mars 2024.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Le projet visant seulement à modifier le zonage de la parcelle cadastrée ZM 1869 sur la commune de Marsilly, la passant d'une zone agricole (A) en zone naturelle Nf, correspondant aux franges d'urbanisation constituées majoritairement de fonds de jardin, la procédure relève de la modification simplifiée et est donc dispensée d'une enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme qui détermine le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLUi, l'évolution projetée n'a pas pour effet de :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée n° 2 a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération de la Rochelle en date du 27/11/2023.

Selon les articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi fait l'objet :

- d'une notification aux personnes publiques associées,
- d'une mise à disposition du public.

Enfin, le projet de modification simplifiée n° 2, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

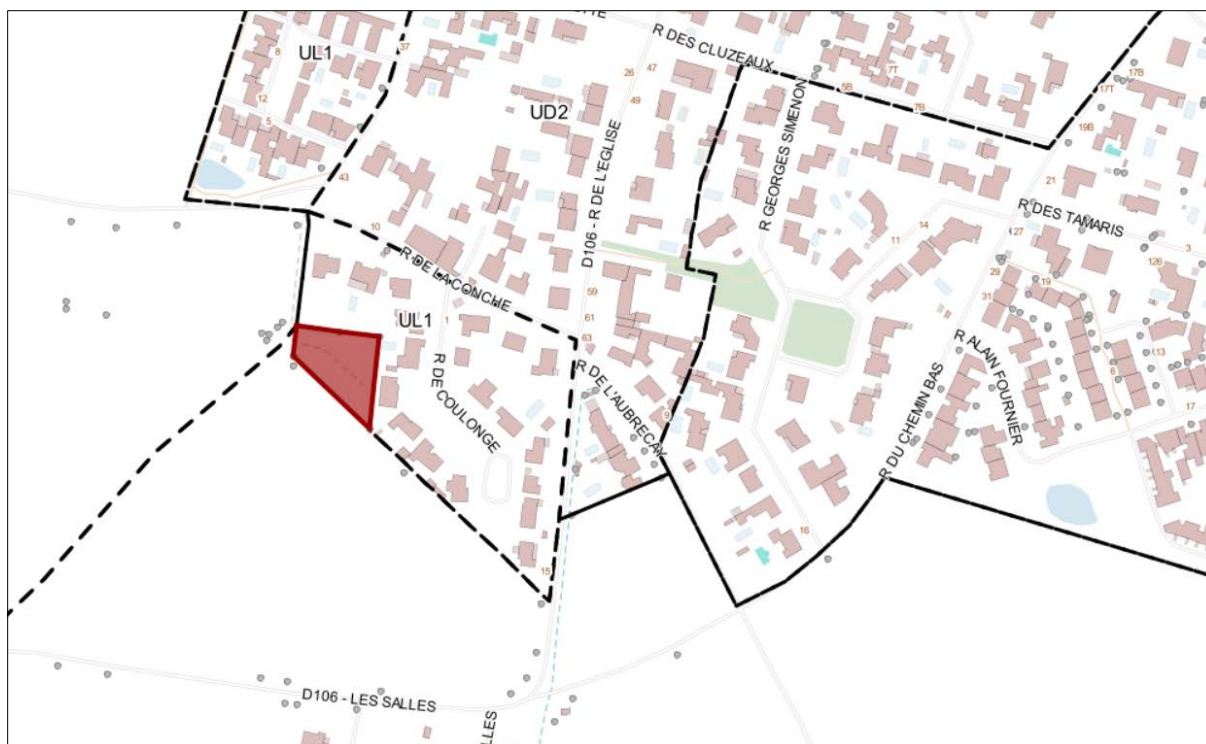
3. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLUi

Par décision en date du 20 juin 2023, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a annulé partiellement la délibération d'approbation du PLUi du 19 décembre 2019, suite à l'introduction d'un recours contentieux contre celle-ci, en tant qu'elle classe en zone agricole la parcelle cadastrée ZM 1869 sur la commune de Marsilly.

Ainsi, il a été jugé par la Cour que « la parcelle se situe en continuité immédiate, au nord et à l'est, de parcelles bâties classées en zone UL1 du PLUi. Il ne ressort par ailleurs pas que cette parcelle, qui forme une partie du jardin entourant la maison d'habitation, serait exploitée

ou présenterait un potentiel agricole. Il ressort également que si la parcelle s'ouvre, au sud et à l'ouest, sur de vastes espaces agricoles, elle est séparée par un fossé d'évacuation des eaux traitées de la station d'épuration de la commune de Marsilly. La circonstance que la parcelle était déjà classée en zone agricole dans le précédent PLU est également sans incidence sur le bien-fondé de son classement en zone agricole au PLUi. Dans ces conditions, en classant la parcelle cadastrée section ZM n° 1869 en zone agricole du PLUi, la Communauté d'agglomération de La Rochelle a entaché la délibération attaquée d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Plan de situation : La parcelle concernée est identifiée en rouge sur le plan ci-dessous.



Afin de prendre en compte cette annulation, il convient de faire évoluer le zonage de cette parcelle, en vertu de l'article L. 153-7 du Code de l'urbanisme qui dispose qu' : « En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

En conséquence, et afin de tirer les conséquences dudit arrêt sans délai, une procédure de modification simplifiée du PLUi a été engagée pour

modifier le zonage de la parcelle concernée par le jugement. Cette évolution de zonage a uniquement pour objet de faire évoluer une parcelle d'une zone agricole vers une zone naturelle dédiée aux fonds de jardins (Nf) et ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n° 2 a uniquement pour objet de prendre en compte l'arrêt de la Cour administrative d'appel.

4. JUSTIFICATION DU ZONAGE APPLIQUE A LA PARCELLE CADASTREE ZM 1869

La Cour administrative d'appel ayant jugé que le classement en zone agricole de la parcelle ZM 1869 constituait une erreur manifeste d'appréciation, il convient de modifier le zonage de manière à prendre en compte cette décision.

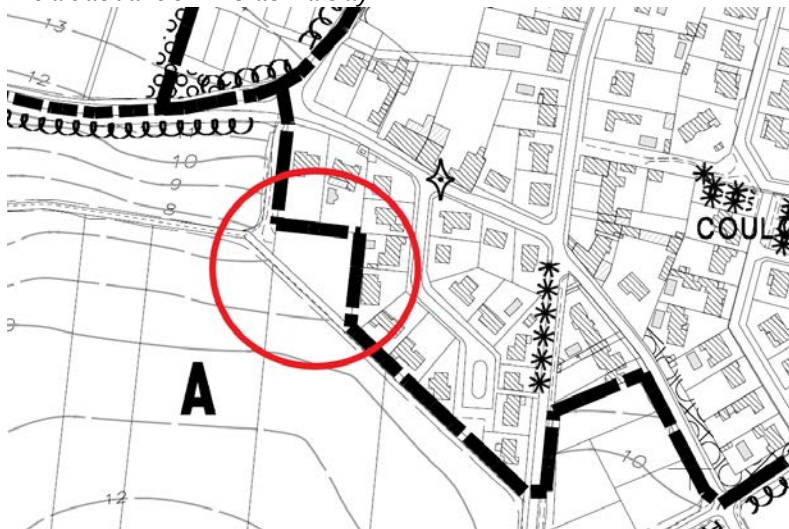
Aussi, considérant que cette parcelle :

- N'a jamais été constructible et ne l'était pas davantage dans le Plan Local d'urbanisme de Marsilly approuvé le 30 avril 2013 (zonage agricole) ;
- n'est pas desservie ni directement accessible par une voie publique existante ;
- est très boisée et non bâtie à l'exception d'un abri de jardin et que de fait, elle constitue une frange d'urbanisation ;

- n'est pas vouée à être urbanisée et ne l'a jamais été, ne faisant pas partie du plan du permis de lotir du lotissement dit « des coulons » en date du 2 avril 1970,

il est proposé de classer cette parcelle en **zone Nf** correspondant à une zone naturelle en frange d'urbanisation constituée majoritairement de fonds de jardin. Le règlement de cette zone permet quelques constructions (annexes) en lien avec la construction principale sur la même unité foncière à condition qu'elles répondent à certains critères énumérés à l'article 2 de la zone N du règlement.

Extrait de l'ancien PLU de Marsilly



Ce choix de zonage respecte ainsi les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi et notamment :

L'orientation n° 4 « Accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante » qui prône de :

« réduire strictement les possibilités de construction en zone agricole et naturelle, et de rendre à la zone agricole ou naturelle, les espaces non artificialisés non utiles à une consommation d'espace justifiée. »

« Concentrer le développement urbain. À cet égard, le projet :

- autorise un développement effectué uniquement dans les bourgs, les villages et les villes, au plus près des centralités, et non autour des écarts ou des hameaux ;

- réduit les extensions urbaines au plus près des espaces déjà artificialisés. »

L'orientation n° 5 « S'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire d'influence maritime et préservé » qui indiquent les objectifs suivants :

« 1) Maîtriser l'évolution des enveloppes urbaines
Calibrer l'évolution des enveloppes urbaines en fonction du contexte paysager et des particularités de chaque secteur (covisibilité, préservation de coupures d'urbanisation, qualités paysagères, relief...) Révéler le contexte paysager de chaque bourg dans le travail des franges. »

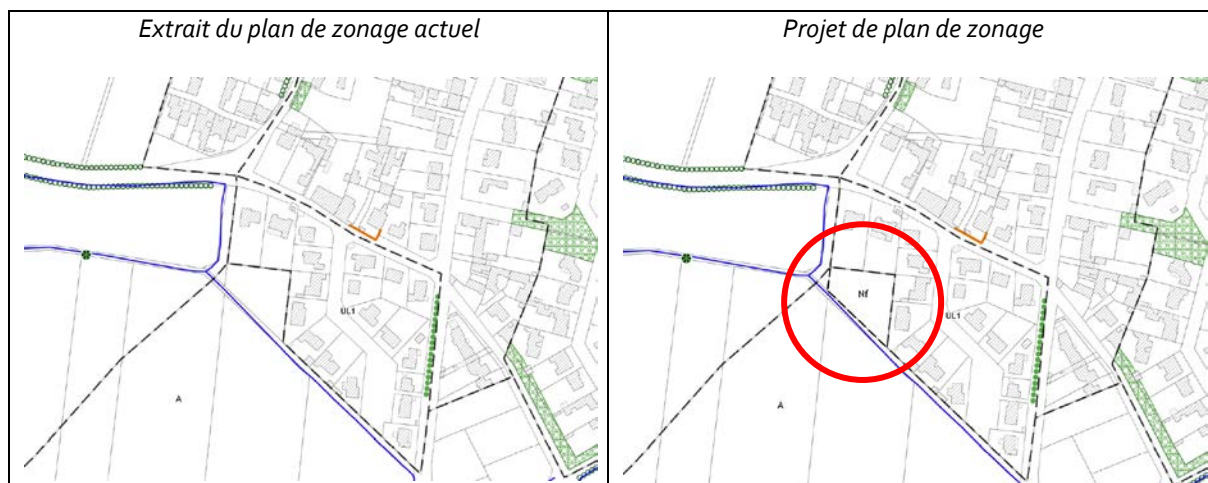
L'orientation n° 13 « Faire cohabiter ville et campagne » qui ambitionne de :

« Sur le plan général, la qualité de nos espaces passe par la maîtrise paysagère de l'évolution des enveloppes urbaines.

Il s'agit à cet égard de calibrer l'évolution des enveloppes urbaines, de gérer les co-visibilités, de révéler le contexte paysager de chaque bourg dans le travail des franges : bâti, anticipation des futures franges, re-qualification des franges existantes par des dispositifs de protection. »

Ainsi, seul le plan de zonage du règlement du PLUi référencé 521_2Co3 est concerné par cette modification simplifiée n° 2. Il est proposé de le faire évoluer tel qu'indiqué ci-dessous.

Ainsi, dans le respect des orientations du PADD, il n'est pas souhaité autoriser davantage de constructibilité sur la parcelle ZM 1869 car elle constitue un espace arboré et une frange paysagère entre la ville et la campagne agricole. L'insertion dans le grand paysage est ainsi préservé.



5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT

La parcelle ZM 1869 concernée par la présente modification simplifiée n° 2 du PLUi a fait l'objet d'un inventaire non exhaustif réalisé le 14 novembre 2023 entre la matinée et le début d'après-midi.

L'ensemble de l'aire d'étude immédiate est d'une richesse faunistique faible de par la présence de nombreuses espèces exotiques envahissantes qui sont méticuleusement entretenues, ce qui empêche l'expression d'une végétation spontanée ainsi que le cortège faunistique associé. La strate herbacée est maintenue à ras, tout le bois mort est retiré, une part importante du terrain est artificialisé.

De plus, le bassin est empoissonné, et ses rebords sont abruptes, artificiels et sans pente. Les abords immédiats de l'aire d'étude sont constitués par une zone urbaine, des cultures intensives et un ruisseau rectifié (possiblement un vieux fossé drainant). Toutes ces raisons expliquent la très faible diversité faunistique observée et potentielle.

La modification simplifiée consiste à :

- Déclasser 0,1824 hectare de zone A,
- Reclasser 0,1824 hectare en zone Nf.

Le secteur Nf correspond à des franges d'urbanisation majoritairement constituées de fonds de jardin. Dans ce secteur, sont admis les annexes (abri de jardin, garage...) à une habitation existante et les piscines sur la même unité foncière sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire ;
- qu'elles ne portent pas l'emprise au sol des annexes à plus de 30 m² ;
- qu'elles se situent à moins de 20 m du bâtiment principal ;
- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 5 m.

Au regard du très faible intérêt écologique des parcelles à déclasser et de par les aménagements légers autorisés au sein du zonage Nf, les incidences sur l'environnement s'avèrent très faibles

Au regard des impacts négligeables du projet sur l'environnement, la CdA en tant que personne publique responsable du projet a conclu à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour cette procédure. En application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la CdA a soumis son analyse à la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MrAE), par saisine en date du 18 décembre 2023.

Le 8 février 2024, la MR Ae Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, par délibération en date du 4 avril 2024, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a décidé de suivre l'avis n° MR Ae 2024ACNA15 de la MR Ae et de prendre la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).