



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 11 décembre 2025

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 5 décembre 2025, s'est réuni le 11 décembre 2025 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, M. Roger GERVAIS, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Vincent DEMESTER, M. Marc MAIGNÉ, M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Didier LARELLE, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Line MÉODE, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, M. Tarik AZOUAGH, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Gérard-François BOURNET, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, M. Dominique GUÉGO, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Tiffany ROY, M. El Abbes SEBBAR, M. Michel TILAUD, Mme Chantal VETTER, M. Paul-Roland VINCENT

Membres absents :

Mme Séverine LACOSTE (pouvoir à M. Antoine GRAU), Mme Marie LIGONNIÈRE (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. Roger GERVAIS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), M. David CARON (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Franck COUPEAU (pouvoir à M. Olivier GAUVIN), M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Gérard-François BOURNET), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. Jean-Marc SOUBESE (pouvoir à Mme Océane MARIEL), Mme Eugénie TÊTENOIRE (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Jo BROCHET), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)

M. Stéphane VILLAIN, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Dorothée BERGER, Mme Nadège DESIR, M. Didier GESLIN, M. Régis LEBAS, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RENAUD

Secrétaire : M. Patrick BOUFFET

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (PLUI) – PRESCRIPTION - DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Rapporteur : M. FOUNTAINE

Le contexte réglementaire et plusieurs documents de portée supérieure ou documents cadres de l'Agglomération ayant été adoptés, il est nécessaire de faire évoluer le PLUi. Ces changements étant de nature à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette évolution doit se faire par le biais d'une révision. Il s'agit ici de fixer les objectifs poursuivis par cette révision et de définir les modalités de la concertation préalable.

PREAMBULE

Le PLUi prescrit le 24 novembre 2014 a été approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil Communautaire. Il a été le premier plan structurant lancé par l'agglomération rochelaise alors qu'elle venait tout juste d'accueillir 10 communes supplémentaires. C'est un document à la fois innovant et robuste qui a intégré la loi ALUR de 2014 et la modernisation du contenu des documents d'urbanisme prévue par le décret du 28 décembre 2015. L'objectif principal était de simplifier et de clarifier au maximum le contenu du PLU, tout en donnant une place importante à l'expression graphique, et à d'autres outils que le règlement, c'est à dire les Orientations d'aménagement et de programmation. Cela dans un souci d'harmonisation et *in fine* pour faciliter l'urbanisme de projet.

Il couvre la totalité des 28 communes du territoire à l'exception du centre historique de la ville de La Rochelle, couvert de son côté par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Pour une parfaite adéquation entre le développement urbain et la desserte du territoire, le PLUi vaut Plan de Mobilité (PLUIM, ex Plan de Déplacement Urbain, PDU), gage de cohérence entre les politiques publiques d'aménagement et de déplacement, au profit d'une réduction efficace des émissions carbone liées aux déplacements.

Le PLUi est le document d'urbanisme qui permet de décliner de manière spatialisée et opérationnelle le projet politique d'aménagement et de développement du territoire de l'Agglomération de La Rochelle. C'est à travers lui que les grandes stratégies portées par l'Agglomération trouvent une portée réglementaire et une application spatiale qui s'impose aux autorisations d'utilisation du sol : organisation des déplacements et des mobilités, énergie, sobriété foncière, production de logement, développement économique, tourisme, etc.

Le PLUi de L'Agglomération de La Rochelle a été un des premiers de France à définir une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue », à établir un coefficient de biotope, à traduire en tant qu'obligation la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), ou la protection du commerce et des centralités commerciales (périmètres de mixités fonctionnelles).

Ce document réglementaire structurant vit et fonctionne depuis maintenant 6 ans.

Témoin du dynamisme de notre agglomération, il a déjà fait l'objet de plusieurs évolutions dont deux modifications de droit commun (l'une déjà approuvée et l'autre actuellement en cours), afin de faciliter et d'accompagner la réalisation de grands projets. Il est donc évalué et testé au quotidien à travers la délivrance des Autorisations du droit des Sols (ADS) ; il est ajusté et amélioré régulièrement en tant que de besoin.

EVOLUTION DU CONTEXTE

Sur le plan socio-économique

Depuis 2019, le contexte de l'agglomération rochelaise a changé : celle-ci toujours plus dynamique connaît une crise inédite de la production de logements, et un rétrécissement de la capacité de tous à pouvoir se loger sur le territoire. Il connaît également un ralentissement de certains pans de son activité économique et un embellissement de son attractivité touristique.

La santé publique est devenue un enjeu majeur, renforcé par la crise sanitaire de 2020 et l'amélioration de la connaissance sur la qualité de l'air et de l'eau sur le territoire. Les derniers épisodes hivernaux ou estivaux ont montré l'influence du changement climatique : changement du régime des pluies, sécheresses prolongées, canicules... Les habitants témoignent régulièrement de leurs attentes vis-à-vis de la collectivité en matière de santé et de bien-être. La société évolue, la demande en services, en déplacements n'est plus la même.

Sur le plan réglementaire

Le contexte réglementaire a également évolué :

- La loi d'Orientation des mobilités du 20 janvier 2020 et mise à jour le 14 octobre 2021 a engagé une réforme des politiques publiques de mobilité transformant les anciens Plans de Déplacements Urbains (PDU), en Plans de mobilité avec de nouveaux objectifs ;
- La loi portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, impose au PLUi d'avoir traduit une trajectoire visant le Zéro Artificialisation Net (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols à 10 ans ;
- La loi Lemeur permet aux collectivités d'interdire les résidences secondaires dans les secteurs qu'elle définit.

Sur le plan des documents cadres

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé le 27 mars 2020 et modifié le 14 octobre 2024. Depuis le 2 juillet dernier, le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est couvert par un nouveau Schéma de cohérence territoriale (SCoT) La Rochelle - Aunis.

L'Agglomération elle-même s'est dotée de plusieurs documents cadres qu'il s'agit à présent les traduire dans le droit des sols :

- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) a été adopté par le Conseil Communautaire, le 14 mars 2024,
- le programme local de l'habitat (PLH) a été approuvé par le Conseil Communautaire le 11 décembre 2025.

Le projet de territoire, approuvé le 7 juillet 2022 a également permis d'articuler les stratégies de la collectivité autour de 4 ambitions : créativité, sobriété, solidarité, coopérations.

Sur le plan des études et de la connaissance

Au-delà de ces éléments de portée supérieure, forte d'une culture éprouvée en matière de gestion du risque, l'Agglomération a également mené ces dernières années de nouvelles études à même d'étoffer sa connaissance et son anticipation, susceptibles d'avoir un impact sur son aménagement.

Il s'agit notamment de connaissances relatives à de futurs aléas naturels : érosion, submersion, inondation, ruissellement. Cette nouvelle connaissance, articulée aux objectifs nationaux en matière d'adaptation à une trajectoire climatique à +°4° (TRACC), implique une meilleure prise en compte par le PLUi de la notion de réduction du risque et de l'adaptation, mais aussi de santé et de bien-être.

L'Agglomération s'est lancée en 2025 dans une étude « déplacements - ville moyenne » à grande échelle qui apportera des connaissances inédites sur les besoins et les motifs de déplacements sur notre bassin de vie. Ils seront de nature à faire évoluer le volet mobilité du PLUi dans la mesure où la précédente étude de cette envergure avait été réalisée en 2011.

Enfin, des études spatiales ou thématiques (évaluation du SPR, zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de La Rochelle, palette végétale, gisement potentiel de surélévation, ...) en cours seront susceptibles de venir interroger les dispositions actuellement en vigueur.

A cet égard le Conseil de Développement de l'Agglomération de La Rochelle (CODEV) sera un contributeur attendu de ces productions.

Conclusion

Ce sont tous ces nouveaux éléments de contexte, de stratégie, de planification et de connaissance qui motivent aujourd'hui la prescription d'une révision du PLUi, notamment parce qu'ils sont de nature à modifier les orientations du PADD.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLAN DE MOBILITÉ ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

En application de l'article R.153-12 du code de l'urbanisme, la délibération prescrivant la mise en révision du PLUi doit préciser les objectifs poursuivis par celle-ci.

Ces objectifs s'inscrivent dans les objectifs des documents de portée supérieure énoncés précédemment : SCOT, PCAET et PLH avec lesquels le PLUi a un rapport de compatibilité. Ils s'inscrivent également en continuité avec le projet de territoire et ses 4 piliers.

Le document d'urbanisme ayant prouvé sa robustesse et son adaptabilité, il n'est pas envisagé de le modifier radicalement, mais simplement de questionner certaines orientations du PADD et des les adapter aux nouveaux enjeux du territoire.

Le 1^{er} objectif consiste à décrire la trajectoire de consommation d'espace pour atteindre le ZAN en 2050. Pour cela, le PLUi s'appuiera particulièrement sur le SCoT qui a d'ores et déjà établi des volumes de consommation d'espace par quartiers du grand territoire, et avec lequel le PLUi doit être compatible.

Ces volumes seront confrontés à l'objectivation des besoins par poste de consommation foncière (habitat, logement, activité économique, touristique, commerciale, équipements, infrastructures, compensation environnementale et renaturation), à l'évolution de notre démographie et plus particulièrement au vieillissement de la population, à l'attractivité que connaît l'Arc Atlantique, et aussi aux ressources disponibles à court et moyen termes.

Cela se traduira par une évolution du PADD et la fixation d'objectifs de réduction de consommation d'espace plus ambitieux encore que ceux déjà définis en 2019 et qui auront nécessairement des incidences sur les modèles d'aménagement du territoire et les formes urbaines.

En effet, la loi a fixé à ce jour une date butoir pour mettre en place ces objectifs de réduction au 28 février 2028.

Le 2^{ème} objectif consiste à rendre le PLUi compatible avec les orientations du SRADDET et plus particulièrement avec les orientations du chapitre particulier fixant la stratégie du territoire en matière d'adaptation au changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air du schéma d'aménagement régional prévu à l'article art. L4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le 3^{ème} objectif consiste à faire évoluer le document vers un PLUi valant PLH pour une meilleure cohérence et prise en compte de la politique en matière d'habitat au sein du document d'urbanisme. Cette évolution permettra également de définir une servitude de résidence principale au titre de l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme.

Le 4^{ème} objectif consiste à traduire le PCAET avec lequel il doit être compatible.

5^{ème} objectif : Si le PADD actuel ne mentionne que peu les enjeux de santé, même si ceux-ci étaient déjà sous-entendus, il s'agira à travers la révision du PLUi de mettre la santé, le bien être humain et la solidarité inter et trans-générationnelle au cœur du projet.

6^{ème} objectif : Le PLUi actuel comprend des orientations très fortes en termes de résilience et d'actions face à certains risques, comme la submersion et l'inondation ou la gestion intégrée des eaux pluviales par exemple. Mais il ne propose pas de vision en termes d'adaptation du territoire au réchauffement climatique. Cela constituera une nouvelle orientation du PADD.

7^{ème} objectif : Le PLUi a déjà beaucoup développé la dimension environnementale dans ses orientations, il s'agira d'aller plus loin en abordant comme nouvelle orientation la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) en ville et la mise en œuvre d'une stratégie de renaturation en réponse à la stratégie de renouvellement urbain qui découlera de la mise en œuvre du ZAN d'ici 2050.

8^{ème} objectif : La confrontation des scénarios de mobilité défini par le volet mobilité du PLUi, aux 4 scénarios de l'Ademe dans le cadre de son rapport « Transition(s) 2050, choisir maintenant, agir pour le climat » suggère des axes qui permettraient d'aller plus loin dans une politique de mobilité plus sobre en carbone. L'étude déplacements - ville moyenne viendra apporter un regard neuf sur nos déplacements, qui impliqueront de réinterroger les orientations du PADD en termes de mobilité au profit d'une organisation spatiale la plus efficiente possible dans la perspective de l'atteinte d'un territoire zéro carbone en 2040.

9^{ème} objectif : Le PLUi est un outil de l'aménagement utilisé au quotidien par tous les acteurs de la construction, de l'aménagement et de l'embellissement de la ville ou du territoire. Celui-ci nécessite d'évoluer rapidement et régulièrement afin de faciliter au mieux la sortie des projets, tout en préservant le patrimoine bâti, végétal, immatériel et paysager.

Le dernier objectif de la révision réside donc en l'évolution et l'amélioration continue des outils : ajouts, suppressions, modification et optimisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques et spatialisées ; adaptation du programme d'orientation et d'aménagement (POA) ; évolution du zonage réglementaire (ajout, réduction ou suppression de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), d'emplacements réservés, de protections plus ou moins fortes du patrimoine végétal et du patrimoine bâti, ou dictées en raison du risque de nuisance, d'une zone agricole ou naturelle, d'une zone à urbaniser ; et évolution générale du règlement écrit, de son lexique et de ses annexes.

MODALITÉS DE LA CONCERTATION :

En application de l'article R.153-12 du code de l'urbanisme, la délibération prescrivant la mise en révision du plan local d'urbanisme doit préciser les modalités de concertation. Les modalités de concertation retenues doivent, conformément à l'article L103-4 du code de l'urbanisme, permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La concertation se déroulera durant toute la phase de révision du PLUiMH, de sa prescription à l'arrêt du projet en Conseil communautaire. Elle s'adressera aux habitants, associations locales et autres personnes concernées.

En application de l'article L 5211-10-1 du CGCT le CODEV sera consulté.

L'objectif est de pouvoir toucher un maximum de publics, de proposer une information claire, intelligible et accessible à tous, et donnant envie de participer, de donner son point de vue et d'apporter des propositions.

L'objectif de la concertation est également de proposer une information et une sensibilisation du public aux enjeux que connaîtra le territoire à court et moyen terme afin de lui donner des clés susceptibles de lui permettre de mieux interagir. Cette information sera régulière et rythmée par les différents temps d'élaboration de la révision (diagnostic, PADD, outils réglementaires).

La concertation sera organisée autour de trois grands principes :

- ~ Informer sur le contenu, les objectifs et l'avancement du projet ;
- ~ Débattre et échanger sur les grandes orientations et enjeux du territoire ;
- ~ Permettre à chacun de s'exprimer pour enrichir le projet.

Informer le public

Une information régulière et accessible sera assurée tout au long de la procédure par différents supports et actions :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation présentant les objectifs, les enjeux et le calendrier du projet, consultable :
 - au siège de la CdA de La Rochelle ;
 - dans les Mairies des 28 communes membres et les trois mairies annexes de la Ville de La Rochelle ;
 - sur le site internet de la CdA (www.agglo-larochelle.fr), dans un espace dédié à la révision du PLUi ;
- Actualisation du dossier en fonction de l'avancée des études.
- Diffusion d'une foire aux questions (FAQ) en ligne pour répondre aux principales interrogations du public ;
- Organisation d'au moins une exposition publique, fixe ou itinérante, présentant les grandes orientations, les enjeux et les perspectives du projet ;
- Mise en ligne des comptes rendus des réunions publiques et, le cas échéant, des documents d'étude et présentations.

Débattre et échanger

Des temps de rencontres et d'échanges seront organisés à différentes étapes clés de la procédure (diagnostic, définition du projet d'aménagement et de développement durables,

traduction réglementaire). par exemple, à travers des ateliers de travail participatifs ou territoriaux permettant d'approfondir certains enjeux ou secteurs spécifiques.

Les dates, lieux et modalités de participation à ces temps d'échanges seront annoncés à l'avance sur les supports de communication de la CdA et des communes, ainsi que sur les médias numériques utilisés par l'Agglomération.

Permettre à chacun de s'exprimer

Afin de garantir l'expression du plus grand nombre, plusieurs moyens de participation seront mis en place :

- Registres de concertation disponibles au siège de la CdA, dans les Mairies des 28 communes membres et les trois mairies annexes de la Ville de La Rochelle, ainsi qu'en version numérique sur le site internet de la CdA ;
- Courrier postal adressé à :

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Direction des Études Urbaines
6 rue Saint-Michel – BP 41287 – 17086 La Rochelle Cedex 2 ;

Les registres et autres dispositifs de concertation seront clos trois mois avant l'arrêt du projet par le Conseil communautaire. Un bilan de la concertation sera établi, retraçant l'ensemble des contributions, propositions et observations recueillies, ainsi que les enseignements tirés pour l'élaboration du projet.

Ce bilan sera présenté au Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle et joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de prescrire la révision n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire (à l'exception du secteur couvert par le PSMV), et qui tiendra lieu de Plan de Mobilité et de Programme Local de l'Habitat,
- d'approuver les objectifs poursuivis comme exposés précédemment,
- de fixer les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment,
- d'autoriser le Président de la CdA ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de service concernant cette procédure,
- de solliciter l'Etat pour l'octroi d'une compensation des dépenses entraînées par l'élaboration du PLUi ainsi que toute subvention qui pourrait être versée par tout organisme ou personne intéressée.

La présente délibération sera notifiée au Préfet de Charente-Maritime et aux personnes publique associées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La délibération sera transmise pour information au centre régional de la propriété forestière en application de l'article R. 113-1 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'ensemble des établissements publics de coopération intercommunale limitrophes du territoire de la CdA de La Rochelle.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la CdA ainsi que dans les Mairies des

28 communes membres de la CdA. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82

Membres présents : 61

Membres ayant donné procuration : 13

Votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés :

Votes pour : 74

Vote contre : 0

**POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION**

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.