

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

<p>DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME</p> <p>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE</p>	<p><b>SÉANCE DU 7 JUILLET 2011 À LA ROCHELLE</b></p> <p>Sous la présidence de Mme Marie Claude BRIDONNEAU (1<sup>ère</sup> Vice-présidente) puis de M. Maxime BONO (sauf questions 2 à 4), Président</p> <p><b>Autres membres présents :</b> M. Jean-François FOUNTAINE, M. Michel Martial DURIEUX, Mme Suzanne TALLARD, M. Yann JUIN, Mme Maryline SIMONÉ (jusqu'à la 21<sup>ème</sup> question), M. Denis LEROY, M. Guy DENIER (jusqu'à la 21<sup>ème</sup> question), M. Jacques BERNARD, M. Christian GRIMPRET, M. Guy COURSAN (jusqu'à la 31<sup>ème</sup> question), M. Henri LAMBERT (jusqu'à la 21<sup>ème</sup> question), M. Christian PEREZ, M. Jean-François VATRÉ, M. Jean-Louis LÉONARD, Mme Nathalie DUPUY, M. Aimé GLOUX, Mme Soraya AMMOUCHE-MILHIET, Mme Nicole THOREAU, M. Jean-François DOUARD (jusqu'à la 31<sup>ème</sup> question), M. Jacques LEGET, M. Jean-Pierre FOUCHER, Mme Marie-Anne HECKMANN, M. Patrice JOUBERT (jusqu'à la 31<sup>ème</sup> question), Vice-présidents</p> <p>M. Yves AUDOUX (jusqu'à la 21<sup>ème</sup> question), M. Michel AUTRUSSEAU, Mme Saliha AZÉMA, M. Bruno BARBIER, M. René BÉNÉTEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, Mme Marie-Sophie BOTHOREL M. Alain BUCHERIE, M. Jean-Pierre CARDIN, Mme Marie-Thérèse CAUGNON, M. Jean-Claude CHICHÉ, Mme Christelle CLAYSAC, M. Jean-Claude COUGNAUD, Mme Marie-Thérèse DELAHAYE (jusqu'à la 21<sup>ème</sup> question), M. Vincent DEMESTER, M. Pierre DERMONCOURT, M. Paulin DEROIR, M. Jack DILLENBOURG, M. Alain DRAPEAU, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, Mme Nathalie GARNIER, Mme Bérandère GILLE, M. Gérard GOUSSEAU, Mme Brigitte GRAUX, M. Christian GUICHET Mme Josseline GUITTON, M. Dominique HÉBERT, M. Arnaud JAULIN, Mme Anne-Laure JAUMOILLÉ, Mme Virginie KALBACH, M. Guillaume KRABAL, Mme Joëlle LAPORTE-MAUDIRE, M. Patrick LARIBLE, M. Arnaud LATREUILLE, M. Philippe MASSONNET (jusqu'à la 31<sup>ème</sup> question), M. Sylvain MEUNIER, Mme Sylvie-Olympe MOREAU, Mme Dominique MORVANT, M. Habib MOUFFOKES, M. Marc NÉDÉLEC (jusqu'à la 31<sup>ème</sup> question), M. Yvon NEVEUX, Mme Brigitte PEUDUPIN, M. Yannick REVERS, M. Jean-Pierre ROBLIN, Conseillers</p> <p><b>Membres absents excusés :</b> M. Maxime BONO (questions 2 à 4), M. Guy DENIER (à partir de la 22<sup>ème</sup> question) procuration à Mme Nicole THOREAU, Mme Maryline SIMONÉ (à partir de la 22<sup>ème</sup> question) procuration à Mme Catherine BENGUIGUI, M. Guy COURSAN (à partir de la 32<sup>ème</sup> question), M. Daniel GROSCOLAS procuration à M. Guillaume KRABAL, M. Henri LAMBERT (à partir de la 22<sup>ème</sup> question) procuration à M. Gérard GOUSSEAU, M. Pierre MALBOSC procuration à M. CHICHÉ, M. Jean-François DOUARD (à partir de la 32<sup>ème</sup> question), M. Patrick ANGIBAUD procuration à Mme Joëlle LAPORTE-MAUDIRE, M. Patrice JOUBERT (à partir de la 32<sup>ème</sup> question), Vice-présidents</p> <p>M. Yves AUDOUX (à partir de la 22<sup>ème</sup> question) procuration à M. Sylvain MEUNIER, Mme Brigitte BAUDRY, M. Jean-Pierre CHANTECAILLE procuration à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, Mme Marie-Thérèse DELAHAYE (à partir de la 22<sup>ème</sup> question) procuration à M. Aimé GLOUX, Mme Sylvie DUBOIS, Mme Sylviane DULIOUST procuration à Mme Brigitte PEUDUPIN, M. Olivier FALORNI procuration à Mme Brigitte GRAUX, M. Gérard FOUGERAY procuration à M. Jean-Louis LÉONARD, Mme Patricia FRIOU procuration à M. Jack DILLENBOURG, Mme Lolita GARNIER, M. Dominique GENSAC procuration à M. Patrick LARIBLE, M. Philippe JOUSSEMET, M. Charles KLOBOUKOFF, M. David LABICHE procuration à M. Yvon NEVEUX, Mme Sabrina LACONI procuration à Mme. Sylvie Olympe MOREAU, M. Philippe MASSONNET (à partir de la 32<sup>ème</sup> question), M. Daniel MATIFAS procuration à Madame Nathalie DUPUY, Mme Esther MÉMAIN procuration à Mme Dominique HEBERT, M. Marc NÉDÉLEC (à partir de la 32<sup>ème</sup> question), Mme Annie PHELUT, M. Michel PLANCHE, M. Jean-Louis ROLLAND, Mme Véronique RUSSEIL procuration à Mme Virginie KALBACH, M. Jean-Marc SORNIN, Mme Christiane STAUB procuration à M. Pierre DERMONCOURT, M. Michel VEYSSIERE, M. Abdel Nasser ZERARGA procuration à M. Vincent DEMESTER, Conseillers</p> <p>Secrétaire de séance : M. Michel BOBRIE,</p>
<p>Date de convocation 01/07/2011</p> <p>Date de publication : 15/07/2011</p>	

Nombre de membres en exercice :	96	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	70	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	16	Suffrages exprimés :	86
		Pour l'adoption :	86
Nombre de votants :	86	Contre l'adoption :	0

N° 8

Titre / COMMUNE D'AYTRÉ - PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE - ZONE D'AMÉNAGEMENT  
DIFFÉRÉ DE LA POINTE DE ROUX - SUPPRESSION

Madame TALLARD expose que, créée le 11 août 2000 et modifiée le 23 janvier 2003 dans son article 2 par arrêtés successifs du Préfet de la Charente-Maritime, la Zone d'Aménagement Différé de la Pointe de Roux s'étend sur une superficie de 117,6 hectares au lieu-dit « La Pointe de Roux » sur la commune d'Aytré.

Alors envisagée comme une des futures et principales zones de développement urbain de l'agglomération, la maîtrise foncière réalisée dans le cadre de la ZAD de la Pointe de Roux devait permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- 1) Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du littoral,
- 2) Réserver les secteurs nécessaires aux zones d'habitat futur, tant individuel que collectif, selon la mise en œuvre d'une politique de l'habitat,
- 3) Développer vers la Pointe de Roux les équipements de loisirs et de tourisme autour d'un port de plaisance dont le principe a été retenu au projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer,
- 4) Développer ou restructurer des activités économiques et éventuellement universitaires en prolongement de la réalisation des facultés implantées ces dernières années dans le quartier des Minimes sur La Rochelle, ainsi que des équipements d'intérêt général,
- 5) Poursuivre la réalisation du boulevard Charcot assurant la liaison principale les Minimes/Aytré

A cette fin, la Communauté d'agglomération de La Rochelle était désignée, dans le périmètre de la ZAD et pour une durée de 14 ans à compter de sa création, titulaire du droit de préemption.

Depuis sa création, il y a onze ans, des évolutions sont intervenues remettant en cause certains des objectifs poursuivis :

- l'approbation du Schéma de cohérence territoriale le 28 avril 2011 qui prévoit pour l'agglomération une consommation économe de l'espace (400 ha en extension urbaine sur la période 2010 - 2020) et identifie le périmètre de ZAD comme espaces proches du rivage où prévaut le principe d'extension limitée de l'urbanisation ;
- le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 24 février 2011 dont les orientations d'aménagement et le zonage du secteur tendent vers une limitation voire une interdiction de l'urbanisation ;
- l'abandon de certains objectifs, tel que celui initialement retenu au projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer de développer vers la pointe de Roux les équipements de loisirs et de tourisme autour d'un port de plaisance ;
- l'extension du périmètre des espaces naturels sensibles de la Pointe de Roux, approuvée par l'assemblée délibérante du Conseil général le 23 juin 2011.

Au regard des éléments ci-dessus relatés et développés dans le rapport ci-joint, après délibération le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le rapport relatif à la suppression de la Zone d'Aménagement Différé de la Pointe de Roux à Aytré ;
- d'approuver le principe de suppression de cette Zone d'Aménagement Différé ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter Madame le Préfet de Charente-Maritime de mettre fin à ladite ZAD ainsi que le droit de préemption exercé par la CDA s'y rapportant.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'HUNANIMITÉ,  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
POUR LE PRESIDENT ET PAR DÉLÉGATION,  
ET PAR EMPÊCHEMENT,  
LA VICE-PRESIDENTE

Madame Marie-Claude BRIDONNEAU

# **LA SUPPRESSION DE LA ZAD DE POINTE DE ROUX**

La Zone d'Aménagement Différé de la Pointe de Roux a été créée par arrêté du Préfet de la Charente-Maritime en date du 11 août 2000 et modifiée dans son article 2 par arrêté préfectoral du 23 janvier 2003.

D'une superficie de 117,6 hectares, la ZAD est située au lieu-dit « La Pointe de Roux » sur le territoire d'Aytré, commune membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle est désignée titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la ZAD.

La durée d'exercice de ce droit de préemption est de 14 ans à compter de la publication de l'arrêté portant création de la ZAD, n'étant pas affectée par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiant l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme.

## **I- Contexte de création et objectifs de la Zone d'Aménagement Différé de la Pointe de Roux**

### **I.1- Le contexte prévalant au moment de la création de la ZAD**

#### **I.1.1- La loi du 3 janvier 1986**

Comportant une façade maritime, la commune d'Aytré est une commune littorale, soumise en conséquence aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

#### **I.1.2- Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de La Rochelle (SDAU)**

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de La Rochelle a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 juillet 1979.

Alors opposable, il avait retenu l'emprise couverte par la ZAD *« comme une des principales zones de développement urbain de l'agglomération, bénéficiant de la protection et de la mise en valeur des espaces proches du littoral pour la pointe de Roux »*.

Le Schéma directeur de l'agglomération de La Rochelle, dont la révision a été engagée le 12 juillet 1995 par délibération du Comité syndical du Syndicat mixte, renforçait et précisait cette orientation majeure. En effet, le Schéma directeur identifiait le secteur dit du pôle sud des Minimes – Aytré comme un site stratégique de développement.

### **I.1.3- Le projet de schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)**

L'établissement du SMVM du littoral charentais avait été prescrit par arrêté préfectoral du 3 janvier 1992.

En janvier 1998, Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime faisait part des modifications apportées dans la dernière version avant de soumettre ce projet aux instances nationales compétentes.

Le principe d'un port de plaisance à Aytré avait été retenu au projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

### **I.1.4- Le plan d'occupation des sols (POS)**

Le territoire couvert par la ZAD est classé, dans le plan d'occupation des sols (POS) révisé le 16 décembre 1996, alors en vigueur :

- au nord, en grande partie en zone INA (zone d'urbanisation future indifférenciée) ;
- au sud, en bordure du littoral, de Godechaud au marais de Besselue, essentiellement en zone ND (zone de protection de sites) et en zone NCo (secteur plus particulièrement protégé en raison de la valeur de ses activités ostréicoles ou aquacoles).

### **I.1.5- Les espaces naturels sensibles (ENS)**

Un périmètre sensible avait été instauré par arrêté ministériel du 8 juillet 1977 permettant au Département d'exercer un droit de préemption en vue de la protection et de la mise en valeur des sites et paysages.

La ZAD créée en août 2000 recouvre le périmètre des espaces naturels sensibles de la Pointe de Roux.

## **I.2- Les objectifs de la ZAD**

Alors envisagée comme une des futures et principales zones de développement urbain de l'agglomération, la maîtrise foncière réalisée dans le cadre de la ZAD de la Pointe de Roux devait permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- 1) Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du littoral,
- 2) Réserver les secteurs nécessaires aux zones d'habitat futur, tant individuel que collectif, selon la mise en œuvre d'une politique de l'habitat,
- 3) Développer vers la pointe de Roux les équipements de loisirs et de tourisme autour d'un port de plaisance dont le principe a été retenu au projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer,
- 4) Développer ou restructurer des activités économiques et éventuellement universitaires en prolongement de la réalisation des facultés implantées ces dernières années dans le quartier des Minimes sur La Rochelle, ainsi que des équipements d'intérêt général,
- 5) Poursuivre la réalisation du boulevard Charcot assurant la liaison principale les Minimes/Aytré.

## **II- Les évolutions depuis la création de la ZAD**

Depuis la création de la ZAD il y a onze ans, un certain nombre d'évolutions sont intervenues, parmi lesquelles l'approbation du SCOT de l'agglomération de La Rochelle, l'arrêt du projet de PLU d'Aytré, l'extension du périmètre des espaces naturels sensibles.

### **II.1- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de La Rochelle**

#### **II.1.1- Les espaces proches du rivage**

Huit communes, dont Aytré, sont concernées par la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le SCOT approuvé le 28 avril 2011 par délibération du conseil communautaire a traduit graphiquement les modalités d'application de cette loi en délimitant notamment les espaces proches du rivage, dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Cette délimitation des espaces proches du rivage fait apparaître que la ZAD de la Pointe de Roux est située à l'intérieur de ces espaces littoraux (cf. annexe).

Il s'ensuit que le territoire couvert par la ZAD, qui avait initialement vocation à devenir une des principales zones de développement urbain de l'agglomération, est aujourd'hui soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage.

En conséquence, si au moment de sa création, la ZAD de la Pointe de Roux était compatible avec les documents supra communaux alors en vigueur, elle devient aujourd'hui par sa localisation dans les espaces proches du rivage et du fait des objectifs poursuivis, pour partie incompatible avec le SCOT.

#### **II.1.2- Une consommation d'espace à limiter**

Le SCOT prévoit pour l'agglomération, une consommation économe de l'espace répartie entre 200 ha d'extension urbaine destinés à l'habitat et 200 ha réservés aux activités économiques, sur la période 2010 – 2020.

La ZAD de la Pointe de Roux, qui arrive à échéance en 2014, s'étend sur 117,6 ha. Elle est par conséquent surdimensionnée au regard des objectifs de consommation d'espace énoncés par le SCOT et plus généralement par les lois du Grenelle de l'environnement.

## **II.2- Le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Aytré**

Le zonage qui prévalait dans la ZAD lors de sa création a été maintenu jusqu'à la dernière modification du POS approuvée le 28 avril 2011.

La révision générale du POS a été prescrite par le Conseil communautaire le 22 novembre 2002 en vue de sa transformation en PLU. Ce dernier a été arrêté le 24 février 2011 pour une approbation prévue en octobre 2011.

### **II.2.1- Le zonage et les orientations d'aménagement du projet du PLU**

La ZAD est concernée par les orientations d'aménagement suivantes :

- le secteur de la « Vieille chèvre » dont l'urbanisation à vocation principalement d'habitat devra être limitée. Il est classé en zone AUp1.
- le secteur de « Besselue – le Moulin rompu » dont l'urbanisation devra également être limitée. Les terrains situés dans les espaces proches du rivage à forts enjeux paysagers et destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure, principalement en lien avec l'université sont classés en zone AULp1.
- le parc littoral situé en espaces naturels sensibles. Il est classé en zone naturelle Np, le paysage étant pris en compte comme élément directeur.

Les orientations d'aménagement du PLU arrêté inclinent vers une limitation voire une interdiction de l'urbanisation, le classement initial en zone INA se diversifiant en zones AULp1, AUp1, AUp2, A, Ap (secteur correspondant aux espaces agricoles dont la valeur paysagère ou la situation en espaces proches du rivage nécessite une protection particulière), Np...

### **II.2.2- L'abandon de certains objectifs**

La ZAD avait dans ses objectifs celui notamment de développer, vers la pointe de Roux, les équipements de loisirs et de tourisme autour d'un port de plaisance dont le principe avait été retenu au projet de Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Le projet de SMVM n'a pas été approuvé à ce jour et le projet de port de plaisance qui devait compléter l'équipement actuel du port des Minimés et du bassin des grands yachts de La Rochelle a été abandonné.

## **II.3- L'extension du périmètre des espaces naturels sensibles**

Le Département mène, dans le domaine des espaces naturels sensibles, une politique de sauvegarde des milieux fragiles et des paysages, menacés par les occupations du sol incompatibles avec les objectifs de préservation fixés par les collectivités et l'Etat, dans le cadre des articles L. 142 et suivants et R.142 et suivants du Code de l'urbanisme. Le maintien de la qualité biologique et paysagère du littoral et des marais charentais est un des axes forts de cette politique.

A ce titre, la commune d'Aytré a sollicité le Conseil général le 17 février 2011 pour étendre sa zone de préemption départementale, afin de protéger et valoriser le littoral et les zones humides.

Concernant la Pointe de Roux en particulier, le tracé nord de l'extension du périmètre des espaces naturels sensibles coïncide avec la limite du zonage ND du POS d'Aytré, aujourd'hui en vigueur.

L'extension du périmètre des espaces naturels sensibles de la Pointe de Roux a été approuvée par l'assemblée délibérante du Conseil général le 23 juin 2011.

Dans ce périmètre, le Département mène une politique de maîtrise foncière des espaces naturels sensibles aux fins de protection, de gestion ou d'ouverture au public.

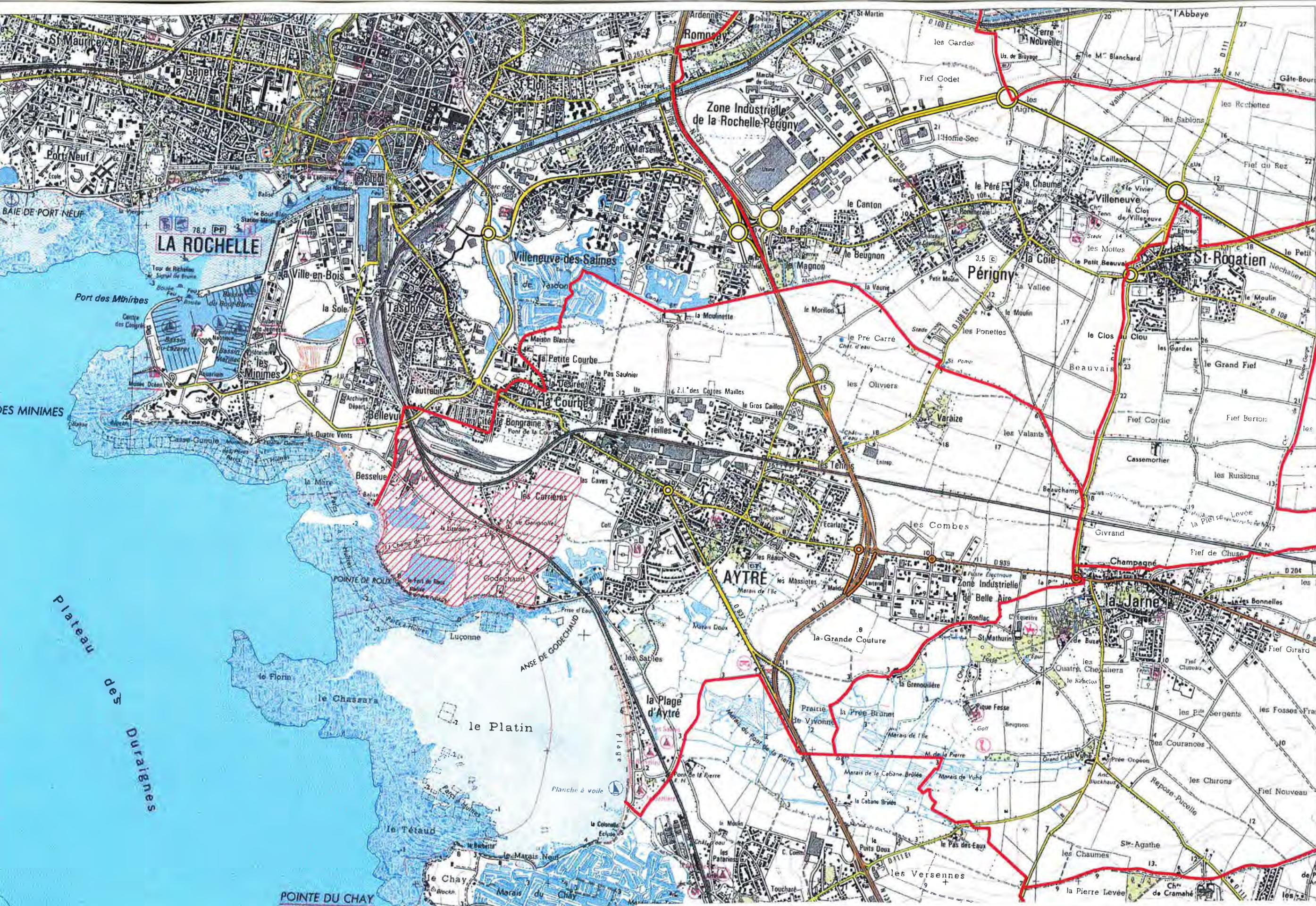
Le droit de préemption dans les ENS se singularise par son caractère marqué d'outil de protection des milieux naturels contre les excès de l'urbanisation à la différence du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les ZAD qui eux, sont au service de l'aménagement urbain.

Les espaces naturels sensibles ne pouvant faire l'objet d'une urbanisation, leur maintien dans le périmètre de la ZAD ne paraît pas justifié.

### **En conclusion :**

Compte tenu de toutes les circonstances évoquées ci-dessus, il est proposé de mettre fin à la Zone d'Aménagement Différé de la Pointe de Roux qui :

- recouvre plusieurs types de droit de préemption, le droit de préemption urbain et le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, se voyant étendus à court terme ;
- n'apporte pas de plus-value en termes de maîtrise foncière au regard des nouveaux objectifs poursuivis sur ce territoire, que ce soit sur le plan de l'extension de l'urbanisation ou de la protection des espaces naturels ;
- s'étend sur un périmètre démesuré comparé aux prescriptions du SCOT en matière de consommation d'espace.



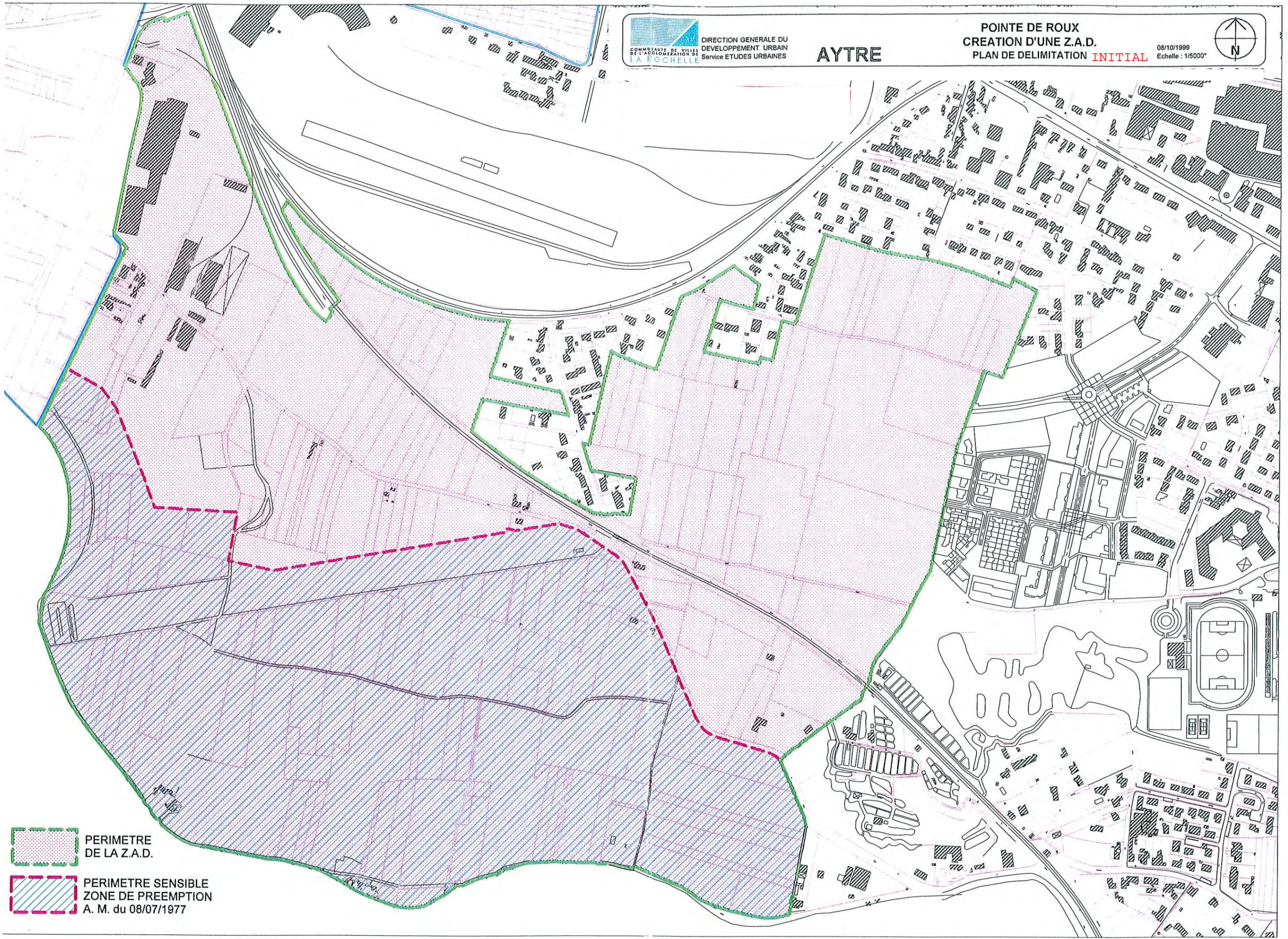

 DIRECTION GENERALE DU DEVELOPPEMENT URBAIN  
 DE LA ROCHELLE  
 Service ETUDES URBAINES

# AYTRES

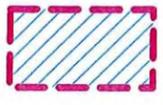
**POINTE DE ROUX**  
**CREATION D'UNE Z.A.D.**  
**PLAN DE SITUATION**

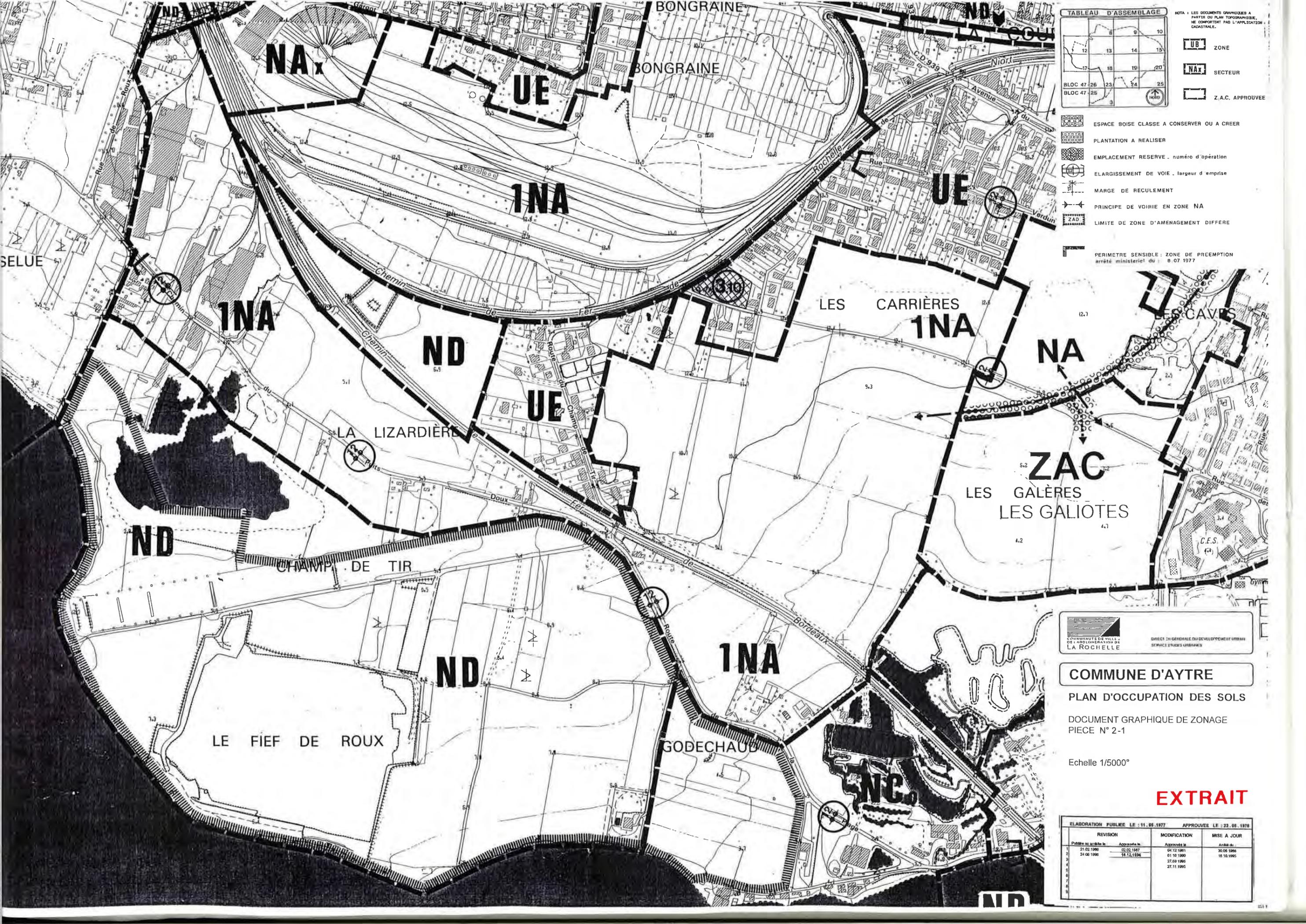
07/09/1999  
 Echelle : 1/25000





 PERIMETRE  
DE LA Z.A.D.

 PERIMETRE SENSIBLE  
ZONE DE PREEMPTION  
A. M. du 08/07/1977



**TABLEAU D'ASSEMBLAGE**

8	9	10
12	13	14
17	18	19
24	25	26
3		

BLOC 47 - 26 - 23 - 24 - 25  
BLOC 47 - 25

NOTA : LES DOCUMENTS GRAPHIQUES A PARTIR DU PLAN TOPOGRAPHIQUE, NE COMPORTENT PAS L'APPLICATION CADASTRALE.

**UB** ZONE  
**NAx** SECTEUR  
**Z.A.C.** APPROUVEE

- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREEER
- PLANTATION A REALISER
- EMPLACEMENT RESERVE - numero d'operation
- ELARGISSEMENT DE VOIE - largeur d'emprise
- MARGE DE RECULEMENT
- PRINCIPE DE VOIRIE EN ZONE NA
- ZAD
- LIMITE DE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
- PERIMETRE SENSIBLE : ZONE DE PREEMPTION  
arrête ministeriel du : 8 07 1977

COMMUNITE DE VILLES DE LA ROCHELLE  
DIRECT DE GENERALE DU DEVELOPEMENT URBAIN  
SERVICE ETUDES URBAINES

**COMMUNE D'AYTRES**  
**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE  
PIECE N° 2-1

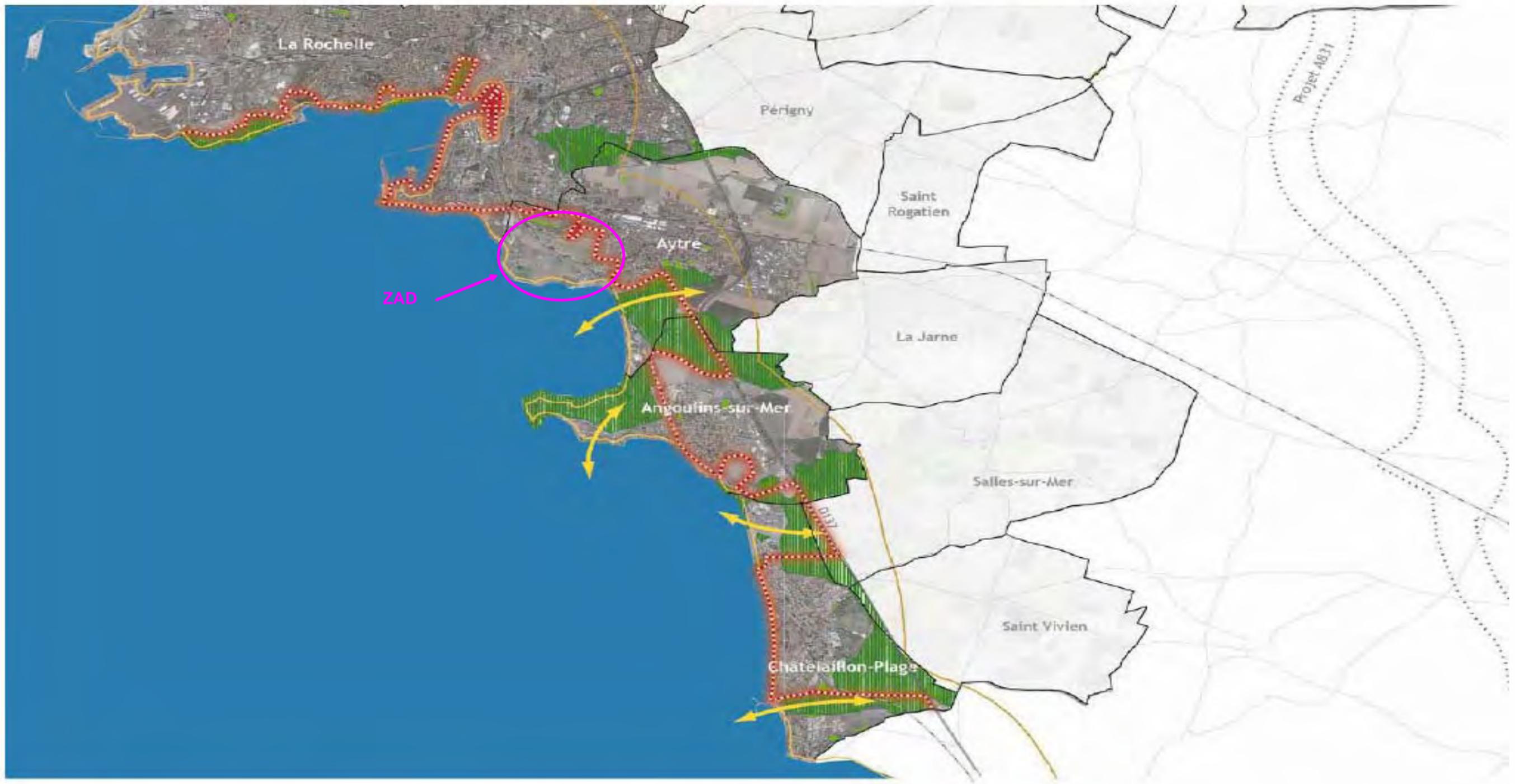
Echelle 1/5000°

**EXTRAIT**

ELABORATION PUBLIEE LE : 11.05.1977 APPROUVEE LE : 23.05.1978

REVISION		MODIFICATION		MISE A JOUR
Publiee au arrete le	Approuvee le	Approuvee le	Arrete du	
21.02.1996	02.02.1987	04.12.1981	30.05.1986	
24.05.1996	18.12.1996	01.10.1990	27.03.1995	16.10.1995
		27.03.1995	27.11.1995	





**Espaces naturels remarquables du littoral**  
*Les boisements*  
*Les parcs*  
*Les marais - les zones humides*

**Limite des espaces proches du rivages**  
**Coupures d'urbanisation**  
**Boisements**

**Bande littoral de 100 m**  
**Bande littoral de 2 000 m**

