

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

**Séance du 29 janvier 2026**

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 23 janvier 2026, s'est réuni le 29 janvier 2026 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

**Membres présents :**

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, 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 Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. Marc MAIGNÉ, M. David BAUDON, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Didier LARELLE, M. Tony LOISEL, Mme Martine MADELAINE, Mme Line MÉODE, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. Michel TILLAUD, Mme Chantal VETTER, M. Paul-Roland VINCENT

**Membres absents :**

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. Olivier PRENTOUT), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à Mme Line MÉODE), M. Christophe BERTAUD (pouvoir à M. Patrick BOUFFET), M. Gérard BLANCHARD (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Gwendoline NEVERS), M. Pascal SABOURIN (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Chantal SUBRA (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Amaël DENIS), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothee BERGER (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), M. Gérard-François BOURNET (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. David CARON (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU), Mme Hélène DE SAINT-DO (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Roger GERVAIS), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Sébastien BEROT), M. Jean-Marc SOUBESTE (pouvoir à Mme Océane MARIEL), Mme Eugénie TÊTENoire (pouvoir à Mme Marie NÉDELLEC), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Jo BROCHET), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (pouvoir à M. David BAUDON)  
Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Nadège DESIR, M. Didier GESLIN, M. Dominique GUÉGO, M. Régis LEBAS, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RENAUD, Mme Tiffany ROY

**Secrétaire :** M. Roger GERVAIS

n° 13

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE – APPROBATION

Rapporteur : M. GRAU

***Une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi) a été engagée le 12 juillet 2024 afin de prendre en compte les nouveaux besoins du territoire de l'Agglomération de La Rochelle.***

***Suite à la mise en œuvre de la procédure : concertation, notification aux personnes publiques associées (PPA) et enquête publique, la présente délibération a pour objet d'approuver la modification de droit commun n°2 du PLUi.***

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019 et a fait l'objet depuis cette date de plusieurs procédures d'évolution : modifications, révision allégée, mises en compatibilité et mises à jour.

Le PLUi est en effet un document de planification vivant qui est appelé à évoluer régulièrement afin de prendre en compte les besoins du territoire de l'agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Code de l'urbanisme rend possible l'évolution de ce document par la voie d'une modification de droit commun, au titre des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

I/ Rappel de l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi

Le PADD dans son orientation n°4 « *accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante* » s'est donné l'objectif de produire plus de 1900 logements par an dont plus de 1250 dans l'unité urbaine centrale. Il précise que les développements urbains doivent se faire selon un ratio de 50 % dans l'unité urbaine, 25 % dans les pôles d'appui et 25 % dans les communes de deuxième couronne. Le PADD vise « *une croissance démographique moyenne de 0,8% par an* ». Il dédie pour cela une enveloppe de 230 hectares (ha) environ à l'habitat et aux équipements de proximité. Dont 80 ha pour l'unité urbaine centrale, 60 ha pour les pôles d'appui et 90 ha pour les communes de la deuxième couronne. « *Afin de réduire considérablement le développement urbain sur la zone agricole* », le PADD « *se donne pour objectif une consommation moyenne de 40 ha par an pendant 10 ans* ».

De plus, dans son orientation n°9 le PLUi s'est fixé l'objectif de « *mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, répartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi et le réseau de transport* ».

Ainsi, afin de répondre aux besoins de production de logement définis et répartis sur le territoire par le PADD, cette procédure de modification permet notamment d'ouvrir 4 zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation correspondant à une surface d'environ 17 hectares. Autant d'OAP spatialisées encadrant leur développement sont créées.

Afin de réduire les consommations d'espace comme en dispose le PADD, en compensation de ces consommations potentielles d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), des

surfaces potentiellement urbanisables sont reclassées en zone agricole ou naturelle à hauteur de 19,4 hectares.

En termes de protection et de mise en valeur des cadres de vie l'orientation n°5 du PADD donne pour objectif de « *s'appuyer sur le plaisir de vivre un territoire d'influence maritime et préservé* ». Cette orientation vise notamment à « *mettre en valeur l'architecture et le patrimoine urbain* ».

Ainsi, la procédure de modification conduit également à supprimer ou modifier certaines OAP spatialisées existantes, à en créer de nouvelles afin de d'encourager la densification des bourgs et villages, à adapter certains zonages en zone urbaine (U) ou des dispositions réglementaires relatives aux formes urbaines et au cadre de vie. Elle conduit à créer de nouveaux emplacements réservés ou à en modifier certains. Elle conduit également à créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) en zone agricole. Ces évolutions concourent à répondre aux objectifs définis par le PADD en termes de mise en valeur du patrimoine urbain.

Enfin, cette procédure permet d'apporter les modifications nécessaires au règlement (règlement écrit et règlement graphique) dans le cadre de son amélioration continue et ce, pour une plus grande efficacité et adéquation aux objectifs poursuivis par les plusieurs orientations du PADD.

Ainsi, certaines OAP thématiques, les OAP spatialisées ainsi que le règlement sont modifiés par cette évolution du PLUi sans que ne soient changées les orientations du PADD.

## II/ Rappel du déroulement de la procédure et de ces différentes étapes

### 1- Prescription et concertation préalable

Par arrêté en date du 12 juillet 2024, le Président de la CdA a engagé la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLUi.

La CdA en tant que personne publique responsable du projet avait estimé que le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi avait des impacts négligeables sur l'environnement et 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 ensuite soumis son analyse à la MRAe, par saisine reçu le 17 juillet 2024.

Le 16 septembre 2024, la MRAe Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi.

Par délibération en date du 17 octobre 2024, le Conseil communautaire s'est prononcé sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones d'urbanisation future (2AU) dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire par délibération en date du 14 novembre 2024 a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi conformément à l'avis n° MRAE 2024ACNA99 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Le Conseil communautaire, par délibération en date du 14 novembre 2024, a également défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du PLUi et les modalités de concertation préalables de celle-ci.

La concertation s'est déroulée du 25 novembre 2024 au 31 janvier 2025.

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 6 février 2025.

## 2- La consultation des communes, des organismes et des Personnes publiques associées

Le projet de PLUi modifié a été adressé aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à toutes les communes de l'Agglomération par courrier du 28 février 2025 pour avis. Le projet a également été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), par courrier du 28 février 2025. Le projet de modification a également été présenté en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de la séance du 22 mai 2025.

### - Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi a été rendu le 22 mai 2025.

Elle souligne la bonne structuration du dossier, tout en formulant plusieurs recommandations d'amélioration :

- ~ préciser la hiérarchie des objets de la modification n°2 et la stratégie de densification (répartition des 2 730 logements créés) ;
- ~ compléter l'évaluation environnementale pour certains objets (camping à Sainte-Soulle, centrale photovoltaïque, OAP modifiées) ;
- ~ produire un tableau de synthèse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) par commune et par type de zone (1AU, 2AU, STECAL, emplacements réservés) ;
- ~ renforcer l'analyse des zones humides, notamment selon le critère floristique, et préciser les modalités d'alimentation hydrologique ;
- ~ privilégier l'évitement sur les sites écologiquement sensibles (Moulin de Millon, Puy Mou, Basse Varennes).

La MRAe insiste enfin sur la nécessité d'une meilleure articulation entre densification, gestion de l'eau et préservation des milieux naturels.

Les éléments de réponse à l'avis de la MRAe et les suites qu'il est proposé d'apporter au dossier figurent dans le document joint en annexe 2.

### - Avis de la CDPENAF

La CDPENAF réunie le 22 mai 2025 a émis :

- Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLUi) ;
- Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (*délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées*) sur les STECAL créés.

La commission émet également des préconisations et relève un manque de précisions dans ce projet de modification du PLUi relatives aux surfaces consommées et aux constructions de logements. La maîtrise foncière destinée à la résidence principale devra être assurée. Enfin, elle attire l'attention sur la réception tardive de projets transmis après l'envoi officiel de la modification n°2 du PLUi aux personnes publiques associées (PPA) qui devront être traités lors d'une évolution ultérieure du PLUi.

Les éléments de réponse à l'avis de la CDPENAF et les suites qu'il est proposé d'apporter au dossier figurent dans le document joint en annexe 1.

#### - Avis des communes

La majorité des communes membres ont émis un avis favorable, souvent accompagné de remarques techniques portant sur :

- ~ des ajustements de zonage ou du règlement écrit et graphique,
- ~ des précisions à apporter dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- ~ la prise en compte des servitudes et des projets communaux en cours.

Quelques communes ont formulé des réserves ponctuelles relatives à la densification ou à la compatibilité de certaines OAP avec leurs projets communaux.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique. Les éléments de réponse à l'avis des communes et les suites qu'il est proposé d'y donner figurent dans le document joint en annexe 1.

#### - Avis des PPA

Les avis suivants ont été reçus par la CdA :

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17)

Le Préfet de Charente-Martime par courrier en date du 24 juin 2025 a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi sans observation particulière.

- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de Charente-Martime (CCI 17)

La CCI 17 par courrier en date du 28 mai 2025 a émis un avis réservé sur la modification n°2 du PLUi de la CdA de La Rochelle.

Elle alerte sur les difficultés d'application de l'obligation de création de locaux à vélos pour les bâtiments économiques, jugée trop uniforme selon les types d'activités. La CCI demande une interprétation souple et adaptée aux besoins réels des entreprises.

Sur le secteur de Chef de Baie, elle conteste la légalité des sous-secteurs UPM et UPMp, jugés trop spécialisés.

Aux Minimes, elle réaffirme son projet de densification du site EXCELIA sans consommation d'espaces naturels.

Elle note que le diagnostic foncier du projet actualise pour la première fois depuis 2019 les disponibilités du territoire.

Sur le secteur des Rivauds/aéroport, elle demande le reclassement de ses terrains agricoles en zone économique. Elle souligne le potentiel stratégique du site, proche de l'aéroport et de l'île de Ré. Enfin, elle estime qu'une extension maîtrisée du parc des Rivauds Nord permettrait un développement économique cohérent et durable.

- Avis du Conseil Départemental de Charente-Maritime (CD 17)

Le CD 17 par courrier en date du 25 avril 2025 a également rendu un avis favorable sur le projet de modification. Il sollicite la requalification de la parcelle CE 508 lui appartenant à La Rochelle, actuellement en zone UE, pour permettre la construction de logements.

- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-maritime (CA 17).

La CA 17 par courrier en date du 2 juin 2025 a rendu un avis défavorable sur le projet de modification en raison de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser jugée trop importante au regard du foncier déjà mobilisable.

La Chambre demande de mieux justifier les besoins en logements et en zones d'activité.

Elle invite à privilégier la densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Elle alerte sur l'impact foncier des emplacements réservés et cheminements doux traversant des terrains agricoles.

Elle insiste sur la nécessité de préserver la continuité des exploitations et l'équilibre des filières locales.

La CA 17 recommande une approche plus fine du zonage agricole, distinguant les secteurs à enjeu agronomique fort.

- Avis du syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle-Aunis

Par délibération en date du 7 mai 2025, le syndicat mixte du SCOT La Rochelle Aunis a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi.

- Avis de la Communauté de communes de l'île de Ré

Par courrier en date du 28 février 2025, la communauté de communes de l'île de Ré a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi sans observation particulière.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique. Les éléments de réponse à l'avis des PPA et les suites qu'il est proposé de donner figurent dans le document joint en annexe 1.

### 3- L'enquête publique

Une enquête publique unique portant sur la modification n°2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la CdA s'est déroulée du 4 juin 2025 au 11 juillet 2025 conformément à l'arrêté du 12 mai 2025 pris par le Président de la CdA.

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions des articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

- Parution d'un avis d'information au public dans deux journaux diffusés dans le département de la Charente-Maritime, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours de l'enquête (cf. Parutions des journaux Sud-Ouest et Le Littoral de Charente-Maritime des 16 mai et 6 juin 2025).
- Affichage de ce même avis par voie d'affiches au siège de la CdA et dans les 28 communes membres de la CdA et publication de cet avis sur le site internet de la CdA.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête publique a été rendu consultable sur le registre dématérialisé spécialement mis en place pour cette enquête. Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier dans les 29 lieux d'enquête (au siège de la CdA et dans les 28 mairies des communes membres de l'Agglomération).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé, accessible 7 jours sur 7 et 24 h sur 24, ainsi que sur les registres papier mis à disposition dans les 29 lieux d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de ceux-ci.

- par courrier électronique ou postal,
- lors des permanences de la commission d'enquête.

La commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs a tenu 30 permanences dans les lieux d'enquête.

Au total, 405 observations ont été déposées sur les supports mis à disposition du public. L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un procès verbal de synthèse, remis à la CdA le 18 juillet 2025 par la commission d'enquête. La CdA a remis ses observations en réponse le 30 juillet 2025.

Les observations se concentrent principalement sur trois secteurs d'aménagement et de renouvellement urbain :

- ~ Boulevard Sautel (La Rochelle) et quartier Saint-Eloi : remarques portant sur la hauteur des constructions, la circulation, le stationnement et la prise en compte du climat.
- ~ Puy Mou (Lagord) : opposition importante liée à la densité du projet et à l'absence de règlement précis.
- ~ Baillac – Beauséjour (Puilboreau) : critiques sur la densité et la préservation du cadre de vie.

La commission d'enquête, après avoir analysé les 405 observations exprimées par les habitants principalement, mais également par des opérateurs de l'immobilier et du commerce (aménageurs, gestionnaire de supermarché) et plusieurs associations et comité de quartier, a remis son rapport et ses conclusions motivées, le 12 août 2025.

La commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de modification, assorti des quelques recommandations suivantes :

- Recommandation n°1 : La commission recommande d'inscrire comme points à étudier dans la révision à venir du PLUi les parties 7 et 8 de l'observation RD245 (Emplacement réservé PB-ER n°26 et demande de classement en zone naturelle des parcelles ZA 430, 431 et 432 sur la commune de Puilboreau.)
- Recommandation n°2 : en relation avec l'observation RD206-RP11-02, la commission recommande au porteur de projet de réaliser un état des lieux de terrain afin de réaliser un levé de doute sur les faits exposés.

Au vu de l'ensemble des demandes exprimées, (405), celles-ci sont répertoriées dans un tableau figurant dans l'annexe 3 à la présente délibération. Une réponse à chaque demande ou remarque est formulée dans ce tableau, précisant si elle est prise ou non en compte dans le projet de PLUi modifié.

III/ Evolutions apportées au projet afin de tenir compte de la consultation des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête

Conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi peut être modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sans qu'il soit porté atteinte à l'économie générale du projet.

A l'issue de ces avis, remarques et recommandations plusieurs réunions d'échanges avec les communes et des réunions d'arbitrages ont eu lieu, notamment au sein du comité de pilotage du PLUi.

Il en ressort les décisions suivantes :

## 1-Évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées

À la suite de l'enquête publique, plusieurs ajustements ont été opérés sur les OAP spatialisées.

Deux d'entre elles, situées à Puilboreau (secteur Baillac) et à Clavette, ont été supprimées. La première en raison d'une forte mobilisation des riverains conjuguée à la présence d'un projet de professionnels de santé sur le même site, et la seconde afin de limiter la densification dans le secteur concerné par un nouveau périmètre de captage.

Une OAP supprimée a été ré introduite à Puilboreau, sur le secteur de la Belle Étoile, à la demande de la commune. Cette orientation permettra le développement d'un programme d'environ cinquante logements, représentant une consommation d'espace estimée à douze mille mètres carrés.

Par ailleurs, plusieurs OAP existantes ont été modifiées. À Lagord, l'OAP du secteur de Puy Mou voit son périmètre élargi et des précisions apportées concernant l'implantation des équipements communaux, des parkings et des zones humides. Toujours à Lagord, l'OAP du Fief Rose fait l'objet d'un nouveau phasage opérationnel et de la création d'une variante afin de permettre un aménagement en deux temps. À La Jarrie, l'OAP du Moulin du Millon a été modifiée à la suite d'un inventaire botanique mettant en évidence la présence d'une espèce protégée ; son périmètre a été réduit et le nombre de logements revu à la baisse d'une trentaine d'unités, ce qui représente une réduction de la consommation d'espace de plus de onze mille mètres carrés. À Saint-Xandre, l'OAP de l'Ardillère a été réorganisée pour mieux prendre en compte les problématiques de ruissellement.

D'autres ajustements ont été réalisés dans plusieurs communes, notamment à La Jarne, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Puilboreau, Saint-Xandre, Clavette, Montroy et Aytré, afin d'améliorer la cohérence du développement urbain et la compatibilité avec les documents de planification en vigueur et de faciliter la sortie opérationnelle de plusieurs projets.

Dans leur ensemble, ces ajustements se traduisent par une réduction globale estimée à quatre-vingts logements et une diminution de la consommation foncière d'environ trois mille mètres carrés, tout en améliorant la prise en compte des enjeux environnementaux tels que la préservation des zones humides et la gestion des eaux pluviales.

## 2. Évolutions réglementaires

Les évolutions réglementaires portent principalement sur la clarification et la précision du calcul du coefficient de biotope. La définition d'une toiture végétalisée est désormais précisée, le mode de calcul du bonus accordé pour la plantation d'arbres a été amélioré afin d'éviter les effets d'aubaine, et des précisions ont été apportées pour les patios ou les terrains faisant l'objet d'une désimperméabilisation. Les modèles de construction en zone UU+ ont également été harmonisés.

Certaines thématiques évoquées lors de l'enquête publique n'ont pas pu être intégrées dans la présente modification car elles supposent une révision plus approfondie du document. Il s'agit notamment de la mise en œuvre d'une servitude interdisant les résidences secondaires, de la limitation des piscines de grande surface et de l'étude de la répartition des masses d'eau entre les différents usagers. Enfin, une demande de la commune de La Jarrie concernant la réglementation des clôtures n'a pas été retenue.

## 3. Évolutions du zonage

Plusieurs évolutions ponctuelles de zonage ont été retenues.

Après suggestion de la commune d'Aytré, un nouveau secteur de mixité fonctionnelle a été créé le long de l'avenue Lysiack, avec une réduction de l'emplacement réservé pour le projet de future passerelle vers Bongraine.

S'agissant du stationnement, il a été convenu de maintenir le zonage proposé pour la commune de La Jarrie, avec un passage en zone 3bis pour les espaces situés à proximité des lignes de bus et un maintien en zone 3 autour de la gare. Le passage en zone 3bis pour la commune de Sainte-Soulle est confirmé, tandis que le retour en zone 3 pour la commune de L'Houmeau est validé.

Concernant la protection des ressources en eau, la commune de Clavette voit son futur périmètre de captage de Casse-Mortier pris en compte par l'extension de la zone N via la création d'un nouveau secteur dédié (Ne) à l'ensemble du périmètre rapproché et la création d'un zonage Udc limitant les constructions et l'imperméabilisation. À Saint-Xandre, la prise en compte du risque de ruissellement se traduit par la création d'une bande tampon complémentaire dans le secteur de l'Ardillère.

D'autres ajustements de zonage concernent le passage de certaines zones UD vers UV, ainsi que la création d'un nouveau secteur de la zone UM à La Rochelle, dans le quartier Saint-Éloi, afin de réduire la hauteur maximale des constructions à onze mètres.

Aucune création de STECAL présentée hors délai à la CDPENAF n'a été retenue, conformément à l'avis de la CDPENAF.

La protection des ensembles bâtis homogènes tels que la Cité des Fleurs, la Cité de La Pallice, le lotissement du Haut de Bel-Air est renforcée.

À Aytré, la demande de l'entreprise Alstom visant à modifier un zonage UV4 en UX afin d'agrandir son parking et d'implanter des bureaux a été acceptée, cette évolution allant dans le sens de la densification maîtrisée des zones économiques.

Suite à l'avis de la CCI rendu sur le projet de modification, concernant le zonage UPM, il est proposé que la totalité de la parcelle HA86 située à Chef de Baie soit classée en UP afin de permettre d'y développer un projet de pôle de course au large.

A Périgny, une rectification de zonage au bénéfice des chantiers Amel et de la Communauté d'Agglomération a été validée après vérification du motif d'erreur matérielle.

A Puilboreau, la création d'une aire de camping-cars sur le parc commercial de Beaulieu n'a pas été retenue : il a été proposé de rechercher un autre site dans le même secteur.

Enfin à Saint-Christophe, la création d'une zone 1AUXc destinée à accueillir un commerce de proximité a été jugée incompatible avec les orientations du SCOT et du PADD et n'a donc pas été retenue.

## BILAN GÉNÉRAL

À l'issue de l'enquête publique et de la prise en compte des observations, la modification n°2 du PLUi conduit à la suppression de deux OAP, à la ré-intégration d'une OAP qui devait être supprimée et à la modification d'une vingtaine d'autres. Des ajustements réglementaires et de zonage ont été intégrés, et plusieurs arbitrages ont été rendus afin d'assurer la cohérence du document avec les objectifs du PADD et les prescriptions légales en vigueur.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale de la procédure de modification n°2 du PLUi. Elles visent au contraire à renforcer la cohérence d'ensemble du document, à améliorer la lisibilité des règles applicables et à assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable à l'échelle intercommunale.

Aussi,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019 et ses évolutions successives,

Vu l'arrêté du 12 juillet 2024 prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 17 octobre 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 décidant de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi conformément à l'avis n° MRAE 2024ACNA99 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 14 novembre 2024 définissant les objectifs et les modalités de la concertation de la modification de droit commun n°2 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation de la modification n°2 du PLUi,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'agglomération de la Rochelle sur le projet de PLUi modifié et le tableau annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLUi et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) rendu le 22 mai 2025 et le document joint à la présente délibération qui expose la manière dont cet avis a été pris en compte,

Vu l'arrêté en date du 12 mai 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur la modification de droit commun n°2 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu les observations du public émises lors l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 juin 2025 au 11 juillet 2025, et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ces remarques ont été prises en compte,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête,

Considérant que l'économie générale du projet de PLUi n'est remise en cause ni par les observations des personnes publiques associées et consultées, ni par celles de la commission d'enquête,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Considérant le PLUi modifié annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis émis par les Communes et avis des personnes publiques associées,
- Annexe 2 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux recommandations de la MRAe,
- Annexe 3 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux observations du public durant l'enquête publique,
- Annexe 4 : dossier du PLUi modifié qui a été mis à disposition des conseillers communautaires via le lien suivant : <https://cloud.agglo-larochelle.fr/f/6633481>

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération.

En vertu de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi modifié et la présente délibération seront publiés sur le géoportail de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

Par ailleurs, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (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'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

Membres en exercice : 82

Membres présents : 55

Membres ayant donné procuration : 19

Votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés :

Votes pour : 74

Vote contre : 0

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

ID : 017-241700434-20260129-DCC290126\_13-DE

S<sup>2</sup>LOW

Secrétaire de séance

POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION

Signé électroniquement par : Roger Gervais  
Date de signature : 05/02/2026  
Qualité : Roger Gervais - Instances - Signature  
Qualifiée Chambersign

Signé électroniquement par : Antoine Grau  
Date de signature : 06/02/2026  
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président



**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](http://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.