

MARSILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 mai 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-sept mai, le Conseil Municipal légalement convoqué en date du vingt-et-un mai deux mil vingt-cinq, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Hervé PINEAU, Maire.

Présents : Monsieur Hervé PINEAU, Madame Martine RENAUD, Monsieur Franck COUDRAY, Madame Monique BARRIERE, Monsieur Daniel MAHE, Madame Joële CHAMBRIER-DONNADIEU, Madame Annie COURCY, Madame Marie BADIER, Monsieur Stéphane ALLAIS, Monsieur Sylvain FLOGNY, Madame Nicole MANGOT

Absents excusés : Monsieur Jacques GLENEAUD, Madame Laureyne VIAUD-TANQUART, Monsieur Flavien GENDRON

Absents : Monsieur Joseph GARCIA, Monsieur Christophe GUIBERT, Monsieur Eric FERAUD, Madame Caroline BOURGUE

Secrétaire de séance : Madame Annie COURCY

Date de la convocation :	21/05/2025	Nombre de votants	11
Nombre de membres afférents		Bulletins blancs	00
au Conseil Municipal :	23	Abstentions	11
Nombre de membres en exercice	18	Suffrages exprimés	00
Nombre de membres présents	11	Pour	00
Nombre de procuration	00	Contre	00

25.37 - Avis de la Commune de Marsilly sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Rapporteur : Hervé PINEAU

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié par délibération le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée et mis à jour par arrêté en date du 29 avril 2022, puis modifié, révisé selon une procédure allégée et mis à jour le 6 juillet 2023, mis en compatibilité avec deux déclarations de projet et mis à jour le 14 mars 2024. Il a enfin fait l'objet d'une modification simplifiée, d'une mise en compatibilité avec une déclaration de projet et d'une mise à jour le 14 novembre 2024.

Le PLUi est 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).

Afin de prendre en compte ces nouveaux besoins du territoire, une nouvelle procédure de modification - dite de droit commun - s'inscrivant dans le champ d'application des articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme a été engagée le 12 juillet 2024 par arrêté du Président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Cette procédure permet de modifier le règlement (graphique et écrit), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le respect des orientations du PADD.

Aucune des modifications envisagées dans le cadre de la procédure n'est de nature à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'avis de l'Autorité Environnementale a été sollicité par courrier en date du 12 juillet 2024 portant demande d'examen au cas par cas, afin de déterminer si une évaluation environnementale était requise dans le cadre de la présente procédure.

Par un avis en date du 16 septembre 2024, l'Autorité environnementale a conclu que la modification du PLUi est soumise à évaluation environnementale.

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, et dans la mesure où cette procédure est soumise à évaluation environnementale, le Conseil communautaire a, par délibération en date du 14 novembre 2024, défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du PLUi et les modalités de concertation préalables de celle-ci.

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

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

Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux maires des communes par courrier en date du 28 février 2025.

Il sera ensuite procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées, des communes et l'avis de l'Autorité environnementale, ainsi que le bilan de la concertation.

A l'issue de l'enquête publique, prévue du 4 juin au 11 juillet 2025, le projet de modification sera éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des communes, de l'Autorité Environnementale, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, puis approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Objectif de la modification de droit commun n°2 du PLUi :

Le projet de modification du PLUi prend en compte les besoins du territoire de l'Agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par les orientations du PADD et notamment son orientation n°4 « accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante » qui 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 2e 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 2e 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 permettra notamment d'ouvrir 4 zones à urbaniser (2AU) à l'urbanisation (nouvellement classées en 1AU), et 4 OAP spatialisées seront créées pour encadrer leur développement. Situés sur les communes de Puilboreau, La Jarrie, Clavette et Saint-Xandre, ces secteurs représentent une surface d'environ 17 hectares.

Parallèlement, pour 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, à Puilboreau et Lagord, pourraient être 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 ».

La procédure de modification conduira également à supprimer ou modifier certaines OAP spatialisées existantes, à en créer de nouvelles afin 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.

Cela pourrait conduire à créer de nouveaux emplacements réservés ou à en modifier certains. Elle conduira également à créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) en zone agricole.

Ces évolutions concourront à répondre aux objectifs définis par le PADD en termes de mise en valeur du patrimoine urbain.

Marsilly n'est pas concerné par la modification, la suppression ou la création d'OAP (cf. carte page 8 du Rapport de présentation - résumé non technique).

Enfin, cette procédure permettra 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 plusieurs orientations du PADD.

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

Les pièces modifiées

Dans le cadre de la procédure de modification, les pièces suivantes font donc l'objet de modifications :

- Les 3 OAP thématiques : mobilité, activités et construire aujourd'hui.
- Les OAP spatialisées :
 - 16 OAP sont modifiées,
 - 10 OAP sont nouvellement créées dont 2 OAP de secteur d'aménagement dite « sans règlement »,
 - 3 OAP sont supprimées.
- Le règlement
 - le règlement graphique : pièces n°5.2.1, n°5.2.3, n°5.2.2 et n°5.2.4,
 - le règlement écrit dont le lexique,
 - les annexes au règlement écrit : emplacements réservés et éléments de patrimoine.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi a été notifié aux maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération Le projet de modification du PLUi notifié par courrier en date du 28 février 2025 et reçu le 28 février 2025, appelle les remarques suivantes du Conseil Municipal :

- Marsilly n'est que peu concerné par cette modification, et l'avis de son Conseil Municipal est donc inutile a priori. Marsilly est même écrit avec un C dans le rapport environnemental, c'est dire l'éloignement de la Commune ;

- La commune a demandé à plusieurs reprises que les divisions foncières dans le périmètre protégé du clocher classé soient soumises à une déclaration préalable. Il s'agit de l'article L115-3 du code de l'urbanisme.

La CDA s'oppose à la prise de cette disposition au motif qu'elle serait source d'insécurité juridique et que l'article ne s'appliquerait qu'aux zones naturelles. Or il s'avère qu'Angers, ou encore Fontainebleau

ont adopté cet article au même titre que nous l'envisageons. Son application et son exercice demandent un certain discernement et des motifs sérieux. Le ministère l'affiche aussi tel que l'envisage la commune sur « service public.fr »

Cet article stipule que le Conseil Municipal peut délibérer pour instituer son application. La compétence urbanisme a été transférée par la loi à la CDA c'est donc à elle de répondre à l'attente du Conseil Municipal de Marsilly.

L'enquête et la modification du PLUI peut ne s'appliquer qu'à Marsilly selon le L 153-42 et ne nuit en rien aux autres communes. Le règlement écrit du PLUI fourmille d'exceptions communales spécifiques. Les divisions foncières en secteur protégé conduisent à une densification telle qu'elle élimine tous les arbres majestueux pour du béton.

Les services de la direction des affaires culturelles exercent une pression couteuse sur les dépositaires de permis de construire et il est alors incohérent d'exiger de la pureté architecturale d'un côté et de ruiner l'harmonie de la rue et du bâti avec moultes constructions.

L'absence de contrôle et une faille dans le code de l'urbanisme permettent aux plus rusés de s'exonérer de créer des places de parking sur des projets de constructions neuves et de renvoyer les voitures stationner dans la rue.

Les facilités actuelles peuvent aussi permettre d'éviter la création de logements sociaux ou de pervertir les espaces réservés pour la mixité sociale.

En conséquence,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'Agglomération,

Vu le 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 dans le cadre 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 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 du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi,

Vu le projet de PLUi modifié notifié par courrier en date du 28 février 2025 et reçu le 28 février 2025 en mairie,

Considérant les observations émises (*le cas échéant*) par le Conseil municipal sur le dossier de projet de PLUi modifié,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

- S'ABSTIENT d'émettre un avis sur le projet de PLUi modifié de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

AR Prefecture

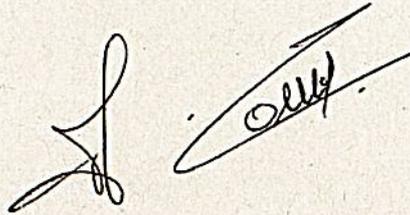
017-211702220-20250527-DELIB25_37-DE
Reçu le 02/06/2025

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
Marsilly, le 02 juin 2025,

Le Maire, Président de séance,
Hervé PINEAU

A blue circular official seal of the Municipality of Marsilly is positioned above a large, stylized black ink signature.

La Secrétaire de séance,
Annie COURCY

Two black ink signatures are present, one appearing to be a stylized 'A' and the other a more complex cursive signature.

