

AR Prefecture

017-200041614-20240618-2024_06_02-DE
Reçu le 26/06/2024Aunis -
Sud -

Imagine la futurité

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du mardi 18 juin 2024
DELIBERATION n°2024_06_02MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUI-H - OUVERTURE A L'URBANISATION DE DEUX
ZONES 2AU A AIGREFEUILLE D'AUNIS

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit juin à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes sur la commune de Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX
En exercice	Présents	Votants	
50	32	39	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX (a reçu pouvoir de Pascale BERTEAU) - Catherine DESPREZ - Christian BRUNIER - Raymond DESILLE - Micheline BERNARD (a reçu pouvoir de Philippe BARITEAU) - Eric BERNARDIN - Pascal TARDY - Christophe RAULT - Anne-Sophie DESCAMPS - Christelle GRASSO - Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Frédérique RAGOT) - Joël LALOYAUX (a reçu pouvoir de Gilles GAY) - Marie-France MORANT - François PELLETIER - Baptiste PAIN (a reçu pouvoir de Olivier DENECHAUD) - Florence VILLAIN - Angélique PEINTRE - Lydia BERETTI - Emmanuel NICOLAS (a reçu pouvoir de Jean-Michel SOUSSIN) - Barbara GAUTIER - Bruno CALMONT - Philippe BODET - Martine LLEU - Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) - Sylvie PLAIRE - Kévin BAYNAUD - Stéphane AUGÉ - Didier TOUVRON - Danièle BALLANGER - Thierry PILLAUD			
Présents/ Membres suppléants :			
Yannick BODAN Françoise DURRIEU			
Absents :			
Denis DUBOURGNOUX, Pascal MAGINOT (excusés) Éric GUINOISEAU, Steve GABET, David CHAMARD, Matthieu CADOT, Jean-Yves ROUSSEAU, Younes BIAR, Laurent ROUFFET, Thierry BLASZEZYK Alisson CURTY (excusée)			

Secrétaire de Séance : Baptiste PAIN	Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Convocation envoyée le : 12 juin 2024	Télétransmission en préfecture le : 26 JUIN 2024
Affichage de la convocation le : 12 juin 2024	n°: 017-200041614-20240618-2024_06_02-DE Date de publication sur le site Internet : 27 JUIN 2024

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi-H - OUVERTURE A L'URBANISATION DE DEUX ZONES 2AU A AIGREFEUILLE D'AUNIS

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à la loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 153-36 relatif à la modification du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 153-38 relatif à la modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2020 ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Président en date du 27 mai 2024 mettant en oeuvre la modification n°2 du PLUi-H ;

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 4 juin 2024,

Monsieur Raymond DESILLE, Vice-Président en charge de la planification, expose que :

Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Le PLUi-H de la Communauté de Communes Aunis Sud a été approuvé le 11 février 2020. Lors de son élaboration, il a fixé une réduction de 40% de la consommation foncière observée depuis les dix dernières années soit environ 100 hectares.

La commune d'Aigrefeuille d'Aunis est identifiée au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme le pôle secondaire majeur du territoire d'Aunis Sud.

Sa localisation géographique proche de l'agglomération Rochelaise et son niveau de services et de commerces en font une commune très attractive.

Elle présente en 2020 une population totale de 4 343 habitants soit une augmentation de plus de 13% par rapport à 2014. Cette évolution positive est entièrement due au solde migratoire qui s'élève à 2,3% sur la même période. Elle présente une pyramide des âges favorable; les personnes âgées de moins de 45 ans représentent près de 50% de l'ensemble de la population.

Concernant les résidences principales, leur nombre est passé de 1 624 en 2014 à 1 882 en 2020 soit une augmentation de plus de 15%.

Historiquement, la station d'épuration d'Aigrefeuille d'Aunis recevait les eaux usées de la commune de La Jarrie, située à environ 8 kilomètres. Ainsi, le dispositif de traitement n'était pas en mesure d'accueillir de nouveaux branchements au réseau existant. Aussi, par ce fait, le PLUi-H approuvé en 2020 n'a prévu aucune zone de développement de l'habitat en extension urbaine pour Aigrefeuille d'Aunis. Seules deux zones ont été classées pour être urbanisées à moyen terme. Dans le même temps, il a été convenu que le PLUi-H pourrait être modifié lorsque la commune de La Jarrie serait raccordée à la station d'épuration de Châtelailillon-Plage. Les travaux nécessaires sont désormais achevés.

Aussi, la commune d'Aigrefeuille d'Aunis souhaite pouvoir développer de nouveaux programmes en accession à la propriété sur ces zones 2AU d'une superficie d'environ 9 hectares (sept hectares pour la zone 1 et deux hectares pour la zone 2).

AR Prefecture

017-200041614-20240618-2024_06_02-DE
Reçu le 26/06/2024

Capacités d'urbanisation

Depuis l'approbation du PLUi-H en 2020, la commune d'Aigrefeuille d'Aunis n'a pu se développer qu'au sein de son enveloppe urbaine, en densification. Un certain nombre de « dents-creuses » ont pu accueillir de nouvelles constructions d'habitation. Ainsi, environ 200 logements ont été autorisés entre 2020 et 2024.

Aujourd'hui, l'enveloppe urbaine possède une capacité de densification résiduelle d'environ 6 hectares. Ces espaces ne sont pas tous mobilisables (rétention foncière) ou présentent des projets publics consacrés dans le PLUi-H via des emplacements réservés.

L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU est donc nécessaire afin d'accueillir de nouveaux programmes immobiliers, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H approuvé en 2020.

Faisabilité opérationnelle

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront élaborées afin de permettre à la commune de poursuivre les objectifs fixés dans le PLUi-H. Elles viseront notamment :

- À assurer une continuité de l'urbanisation en lien avec les quartiers limitrophes,
- À assurer une diversité de l'offre de logements proposée,
- À garantir l'insertion paysagère du lotissement dans son environnement,
- À assurer une continuité des mobilités douces,
- À assurer une transition douce avec le milieu agricole.

La desserte des lotissements sera assurée par le réseau viaire de la commune ou par voirie privée. Certaines accroches sont d'ores et déjà prévues pour connecter les lotissements situés à proximité des opérations.

Les réseaux existants sont à proximité immédiate des zones 2AU.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU répond donc aux critères de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme puisqu'elle est décidée : « Au regard des capacités d'urbanisation » telles qu'elles apparaissent dans l'analyse précédente en faisant apparaître que seule l'initiative de la Collectivité peut permettre de dégager une offre foncière capable de maintenir les objectifs d'accueil fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H.

La « faisabilité opérationnelle » du projet est garantie par la présence de l'ensemble des réseaux techniques nécessaires ainsi que par la volonté de la commune d'Aigrefeuille d'Aunis d'autoriser ce projet.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AU induira plusieurs modifications du PLUi-H approuvé le 11 février 2020 :

- Modification du règlement graphique,
- Création de deux OAP.

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire

A l'unanimité

- Décide d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU situées à Aigrefeuille d'Aunis dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi-H,

AR Prefecture

017-200041614-20240618-2024_06_02-DE
Reçu le 26/06/2024

- Autorise Monsieur le ~~Président à signer toute pièce relative à ce dossier~~ et à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Pour Extrait Conforme :
Les signatures sont au registre.
Fait à Surgères,
Le 21 juin 2024

Le Président

Jean GORIOUX



Le secrétaire de séance

Baptiste PAIN

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 Têlêrecours 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.