



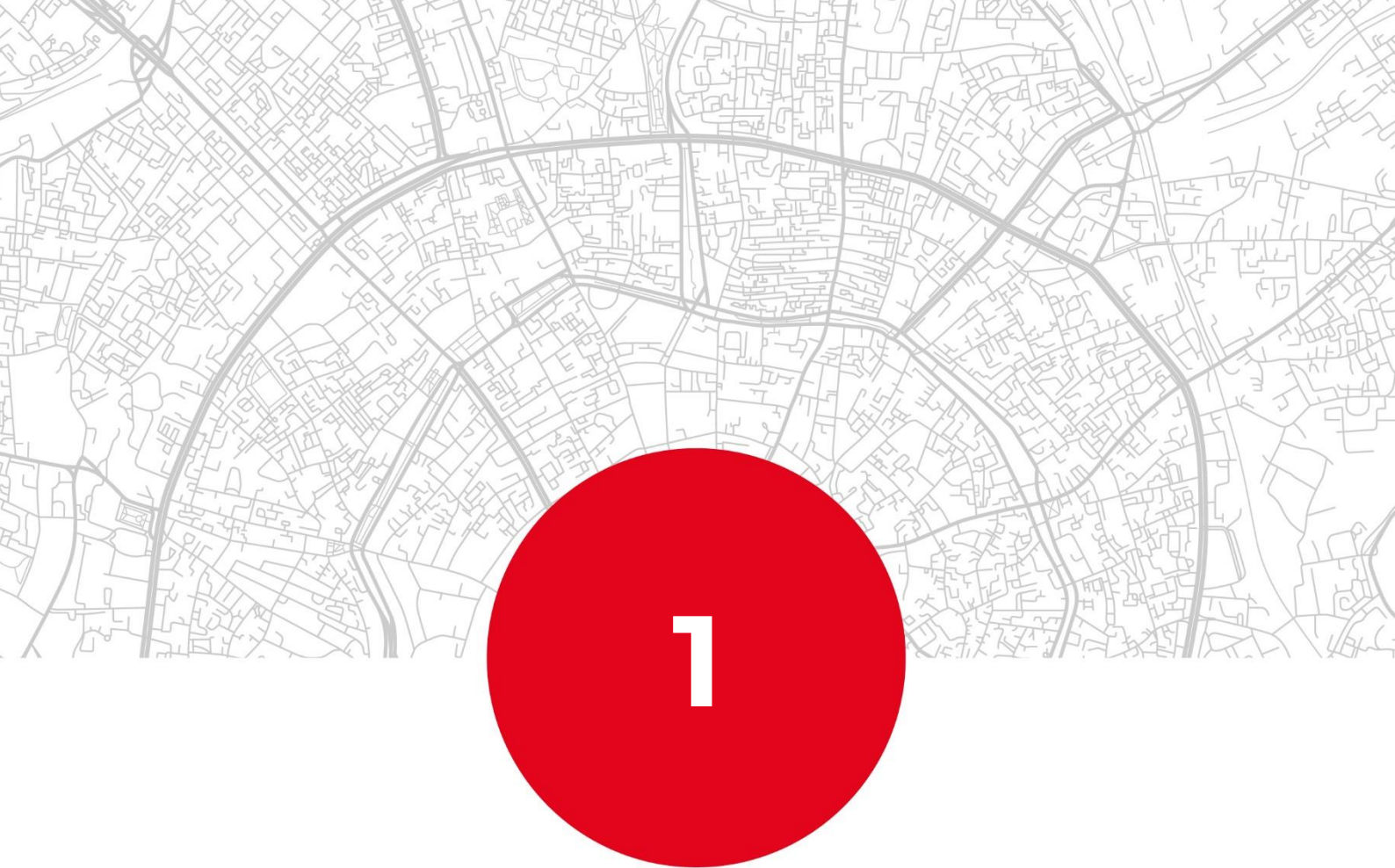
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Notice explicative valant rapport de présentation
Communauté de communes Aunis Sud

Décembre 2023

SOMMAIRE

PARTIE 1 : CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE	3
I. Contexte et objets de la procédure.....	4
I.1 - Contexte de la procédure de modification n°1	4
I.2 - Objets de la procédure de modification n°1	5
PARTIE 2 : EXPOSE DU PROJET DE LA M1	7
II. exposé du projet de modification de droit commun n°1.....	8
II.1 - Modifications apportées au règlement graphique	9
a - Modifications apportées aux emplacements réservés.....	9
b - Modifications apportées au zonage.....	22
II.2 - Modifications apportées aux OAP	60
II.3 - Modifications apportées au règlement écrit	70
a - Modification des dispositions générales du règlement	70
b - Modification des « usages et affectations des sols » en zone urbaine (U)	71
c - Modification des « Implantations des constructions et bâtiments par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique » en zone urbaine (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)	72
d - Modification des « Autorisations, limitations et interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » en STECAL dédié à l'accueil des Gens du Voyage en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)	72
e - Modification des « Autorisations, limitations et interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » en STECAL Energies Renouvelables (ENR) en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)	73
f - Création d'un nouveau STECAL Tourisme/Santé en zone agricole (A).....	73



1

Partie 1 : Contexte et objets de la procédure

I. CONTEXTE ET OBJETS DE LA PROCEDURE

I.1 - Contexte de la procédure de modification n°1

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de L'Habitat (PLUi-H) de la CdC Aunis Sud a été approuvé par le Conseil Communautaire le 11 février 2020.

Une première modification simplifiée du document a été approuvée le 31/01/2023.

Par arrêté du 03/03/2023, la CdC Aunis Sud souhaite engager la 1^{ère} modification de droit commun de son PLUi-H afin d'actualiser et corriger plusieurs éléments nécessaires au bon fonctionnement du document.

Ces modifications mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles portent sur des éléments précis, détaillés dans la présente notice. Ces évolutions résultent d'erreurs matérielles ou d'éléments nécessitant d'être actualisés. Le code de l'urbanisme met à disposition des collectivités des outils permettant d'adapter le PLUi-H aux évolutions du contexte local. La CdC Aunis Sud s'est donc engagée à améliorer son document de planification via une procédure adaptée.

Le présent dossier de modification de droit commune n°1 a pour objectif de procéder à des :

- Modifications de zonage ;
- Modifications du règlement écrit ;
- Modifications de la liste des emplacements réservés ;
- Modifications des OAP ;

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

I.2 - Objets de la procédure de modification n°1

- Modifications des emplacements réservés :
 - Ballon : création de 1 nouvel ER ;
 - St-Pierre-la-Noue : création de 1 nouvel ER ;
 - Surgères : modification de l'ER n°188 ;
 - Surgères : création de 5 nouveaux ER ;
- Modifications de zonage :
 - Aigrefeuille d'Aunis : créer un STECAL ENR ;
 - Anais : créer un STECAL économique ;
 - Bouhet : identifier 3 arbres remarquables ;
 - Bouhet : ajouter 2 linéaires commerciaux ;
 - Breuil-La-Réorte : créer un nouveau STECAL économique ;
 - Chambon : créer 3 STECAL économiques ;
 - Chambon : reclasser une parcelle de U mixité sommaire à U économique ;
 - Ciré d'Aunis : créer un STECAL économique ;
 - Forges : reclasser une parcelle en zone agricole (A) ;
 - Forges : agrandir un STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage ;
 - Genouillé : créer un STECAL économique ;
 - Landrais : supprimer un STECAL GDV ;
 - Landrais : créer 3 STECAL économiques ;
 - Landrais : identifier de nouvelles haies à protéger ;
 - La Devise : reclasser 2 parcelles en zone naturelle (N) ;
 - La Devise : créer un nouveau STECAL tourisme/santé en zone agricole (A) ;
 - La Devise : créer un STECAL ENR ;
 - Le Thou : reclasser deux quartiers en « degré 3 » ;
 - Le Thou : créer 2 STECAL économiques ;
 - Marsais : créer 2 STECAL économiques ;
 - Marsais : reclasser une parcelle de U artisanat à U industrie, artisanat et service ;
 - Saint-Pierre d'Amilly : agrandir un STECAL GDV ;
 - Saint-Pierre d'Amilly : créer un STECAL économique ;
 - Saint-Pierre d'Amilly : créer un STECAL ENR ;
 - Saint-Pierre-la-Noue : créer un STECAL économique ;
 - Saint-Pierre-la-Noue : créer un STECAL GDV ;
 - Saint-Pierre-la-Noue : déplacer un STECAL tourisme ;
 - Saint-Pierre-la-Noue : supprimer un STECAL GDV ;
 - Puyravault : déplacer un STECAL GDV ;
 - Puyravault : créer un STECAL économique ;
 - Puyravault : reclasser une parcelle en zone agricole (A) ;
 - Puyravault : créer un linéaire commercial ;
 - Saint-Crépin : reclassement des zones urbaines dans la catégorie « implantation libre » pour les plans 4.2.3 et 4.2.4 ;
 - Saint-Georges-du-Bois : modifier le périmètre d'un STECAL GDV ;
 - Saint-Mard : créer un STECAL tourisme ;
 - Saint-Mard : créer un STECAL économique ;
 - Saint-Mard : reclasser une parcelle en zone urbaine (U) économique ;
 - Saint-Saturnin : ajouter un linéaire commercial ;
 - Saint-Saturnin : modifier le périmètre d'un STECAL ;
 - Virson : créer un STECAL économique ;
 - Communauté de communes : supprimer la catégorie « Construction en retrait de 35 mètres minimum depuis l'axe de la voie » sur tous les plans 4.2.3 – Plan Implantation des constructions par rapport aux voies ;
 - Communauté de communes : reclasser tous les secteurs à vocation économique dans la catégorie : « Construction en retrait de 5 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant) » sur tous les plans 4.2.3 – Plan Implantation des constructions par rapport aux voies ;

- Communauté de communes : reclasser tous les secteurs à vocation économique (hors secteur spécifique INRA) dans la catégorie : « Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites » sur le plan 4.2.4 - Plan Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

- Modifications des OAP :

- Ciré d'Aunis et Forges : autoriser le commerce et l'artisanat au sein des secteurs d'OAP ;
- Saint-Crépin : modifier l'OAP pour intégrer un espace dédié aux équipements publics ;
- Surgères : modifier les principes d'accès du schéma de l'OAP n°57 ;
- Communauté de Communes : ajouter un principe dérogatoire pour les clôtures lorsqu'une haie végétale existe sur le site ;
- Communauté de Communes : modifier les schémas des OAP économiques sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui mentionnent un recul de 35 m ;
- Communauté de Communes : Modifier les OAP économiques pour préciser les règles de stationnement lors de la création d'entrepôts ;
- Communauté de Communes : Modifier les OAP pour préciser les règles de stationnement lors de la création de logements collectifs ;
- Communauté de Communes : ajouter un sommaire au cahier des OAP ;

- Modifications du règlement écrit :

- Modification des dispositions générales du règlement liées au principe de réciprocité pour les activités agricoles ;
- Modification des « usages et affectations des sols » en zone urbaine (U) ;
- Modification des « Implantations des constructions et bâtiments par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique » en zone urbaine (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) ;
- Modification des « Autorisations, limitations et interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » en STECAL dédié à l'accueil des Gens du Voyage en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)
- Création d'un règlement pour les STECAL Tourisme/Santé en zone agricole (A)



2

Partie 2 : Exposé du projet de la M1

II. EXPOSE DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

La présente procédure de modification de droit commun n°1 concerne plusieurs pièces du PLUi-H, à savoir :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- La liste des emplacements réserves
- Les OAP

Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

L'ensemble des pièces modifiées du PLUi-H est à retrouver dans le dossier « pièces modifiées ». Ces nouvelles pièces se substituent aux pièces actuellement en vigueur.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (Exemple : ~~**urbanisme**~~).

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail ou du site Google Satellite sont insérés à l'objet.

II.1 - Modifications apportées au règlement graphique

a - Modifications apportées aux emplacements réservés

■ BALLON

Création d'un nouvel ER n°212 afin de créer un linéaire de haie. Bénéficiaire : commune / Superficie : 1 220 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



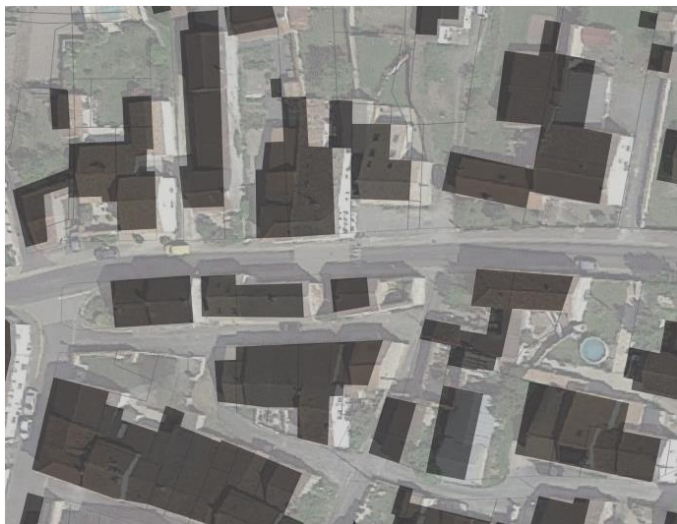
Nouveau zonage (M1) :



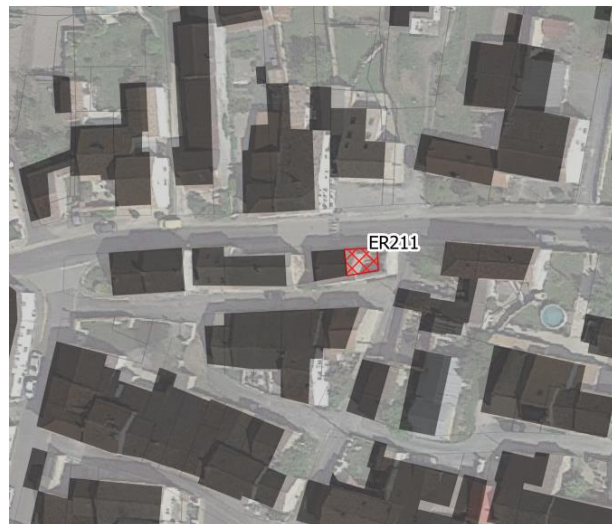
■ SAINT-PIERRE-LA-NOUE

Création d'un nouvel ER n°211 afin de créer un espace de stationnement (parking). Bénéficiaire : commune / Superficie : 30,6 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ SURGERES

Augmenter l'emprise de ER n°188 (Création d'une voie de desserte).

La collectivité souhaite augmenter l'emprise liée à cet ER afin de réaliser une voie de desserte pour aménager le futur secteur de développement habitat situé à proximité.

L'emprise du nouvel ER passe de 1 719 m² à 3 139 m². Bénéficiaire : commune.

Zonage au PLUi-H en vigueur :

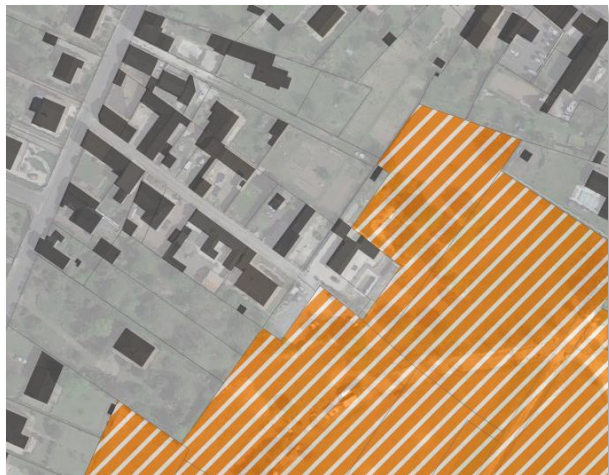


Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouvel ER n°206 dans le cadre de l'aménagement d'une placette de retournement au bout de l'impasse Denfert Rochereau. Bénéficiaire : commune / Superficie : 813 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouvel ER n°207 dans le cadre de l'aménagement d'une liaison douce d'environ 1,6 m de large le long du mur du cimetière St Pierre avec un accès à la rue Hélène Boucher. Bénéficiaire : commune / Superficie : 50 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouvel ER n°208 dans le cadre de l'aménagement d'un sentier pédestre de 6 m de large le long de la Gères au lieu-dit Cornet. Bénéficiaire : commune / Superficie : 3 871 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :

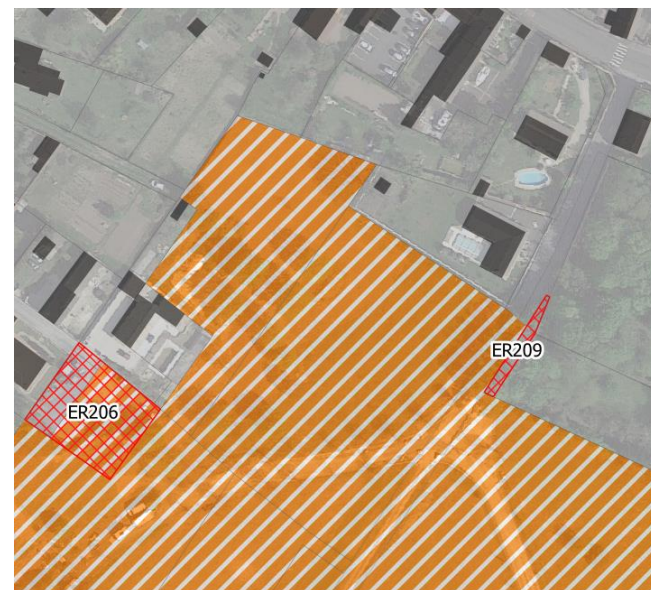


Création d'un nouvel ER n°209 afin de sécuriser l'aménagement de la desserte de l'OAP en élargissant le Chemin Rural au lieu-dit Les Minimes. Bénéficiaire : commune / Superficie : 93 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :

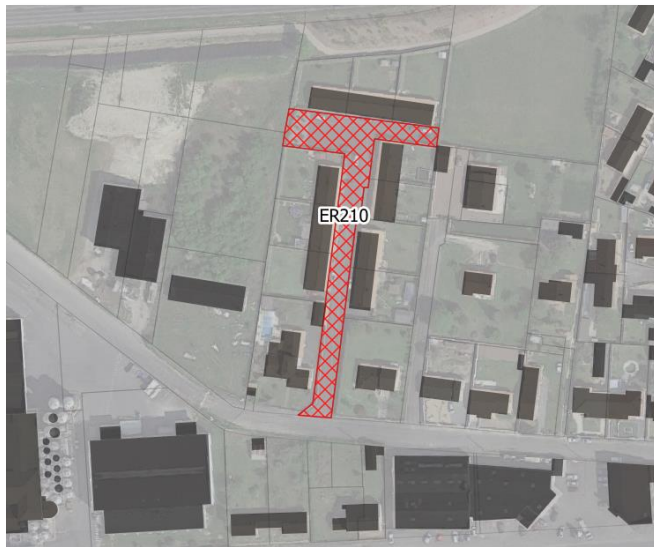


Création d'un nouvel ER n°210 afin de créer une liaison douce et désenclaver la parcelle communale AH 296 au lieu-dit Fourmi. Bénéficiaire : commune / Superficie : 1 649 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



▪ LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

En **rouge** ce qui est supprimé ; en **bleu** ce qui est modifié.

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	COMMUNE	SURFACE (m²)
ER1	Aménagement de voirie (cheminement doux)	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	857,06
ER2	Equipements d'intérêt collectif	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	16946,56
ER3	Elargissement de la voirie	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	11924,81
ER4	Création de stationnement	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	6108,37
ER5	Extension des équipements publics sportifs	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	9124,70
ER6	Extension des équipements publics sportifs	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	15876,25
ER7	Aménagement de voirie (cheminement doux)	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	904,11
ER8	Equipements publics collectifs	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	7144,59
ER9	Extension de la station d'épuration des Grands Champs 1	Syndicat des eaux	AIGREFEUILLE-D AUNIS	3322,82
ER10	Extension de la station d'épuration des Grands Champs 2	Syndicat des eaux	AIGREFEUILLE-D AUNIS	5308,51
ER11	Création d'une liaison piétonne	Commune	AIGREFEUILLE-D AUNIS	1733,26
ER12	Elargissement de la voirie	Commune	ANAI	1663,44
ER13	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	ANAI	452,48
ER14	Aménagement d'espace vert	Commune	ARDILLIERES	1080,40
ER15	Aire de repos	Commune	ARDILLIERES	2906,66
ER16	Bassin tampon	Commune	ARDILLIERES	11425,90
ER17	Zone de retournement pour engins de secours et de ramassage et création d'espace vert	Commune	BALLON	242,37
ER18	Espace public et stationnement	Commune	BALLON	226,33
ER19	Zone de loisir et extension du domaine communal	Commune	BALLON	2646,76
ER20	Aménagement de la voirie	Commune	BALLON	1153,64
ER21	Aménagement de carrefour	Commune	BALLON	42,95
ER22	Elargissement de la voirie	Commune	BALLON	2115,38
ER23	Station de lagunage	Commune	BALLON	31870,35
ER24	Création de voie	Commune	BALLON	2770,04
ER25	Acquisition communale pour installation d'un commerce + parking	Commune	BALLON	1336,88
ER26	Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 2	Département (17)	BALLON	107,59
ER27	Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 3	Département (17)	BALLON	71,48
ER28	Création de voirie	Commune	BALLON	534,88
ER29	Aménagement de la visibilité du carrefour - RD111/Rue du Stade 1	Département (17)	BALLON	303,00
ER30	Création d'un linéaire de haie	Commune	BALLON	1220,16
ER31	Liaison douce	Commune	BOUHET	2845,90

ER32	Equipements et aménagements publics	Commune	BOUHET	6416,15
ER33	Liaison douce	Commune	BOUHET	2472,20
ER34	Liaison douce	Commune	BOUHET	908,04
ER35	Aménagement de terrains familiaux	Commune	BREUIL-LA-REORTE	8847,89
ER36	Aménagement de terrains familiaux	Commune	BREUIL-LA-REORTE	7755,39
ER37	Entretien de fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	423,68
ER38	Salle des fêtes ou équipements publics	Commune	BREUIL-LA-REORTE	24146,00
ER39	Entretien des fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	819,01
ER40	Entretien des fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	312,76
ER41	Entretien de fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	122,60
ER42	Entretien de fossés	Commune	BREUIL-LA-REORTE	412,42
ER43	Parking salle des fêtes	Commune	CHAMBON	816,72
ER44	Réalisation d'un parking de covoiturage et tiers-lieu	Commune	CHAMBON	4318,70
ER45	Réalisation de STEP + maraichage	Commune	CHAMBON	21897,80
ER46	Extension du dispositif d'assainissement collectif	Commune	CIRE-D AUNIS	22647,66
ER47	Elargissement de la voirie	Commune	CIRE-D AUNIS	518,47
ER48	Espace vert et bassin de rétention	Commune	CIRE-D AUNIS	5327,12
ER49	Equipements publics	Commune	CIRE-D AUNIS	16366,86
ER50	Elargissement de fossé pour gestion des eaux pluviales	Commune	CIRE-D AUNIS	1431,02
ER51	Elargissement de fossés pour gestion des eaux pluviales	Commune	CIRE-D AUNIS	594,04
ER52	Création de voirie pour accéder au lac de Frace	Commune	FORGES	4414,41
ER53	Elargissement de fossés pour gestion des eaux pluviales	Commune	FORGES	2731,47
ER54	Parking cimetière et covoiturage	Commune	GENOUILLE	8690,47
ER55	Aménagement de carrefour	Commune	GENOUILLE	367,36
ER56	Création accès	Commune	LA DEVISE	1400,83
ER57	Aménagement publique (parking et liaisons douces)	Commune	LA DEVISE	23843,58
ER58	Aménagement terrain familial gens du voyage	Communauté de Communes	LA DEVISE	751,63
ER59	Elargissement de la voirie	Commune	LANDRAIS	2662,14
ER60	Aménagement voirie entrée de ville (bande cyclable)	Commune	LANDRAIS	1307,64
ER61	Boisement à créer	Commune	LANDRAIS	1040,96
ER62	Boisement à créer	Commune	LANDRAIS	1883,59
ER63	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3322,20
ER64	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	372,62
ER65	Parking du cimetière	Commune	LE THOU	1240,13
ER66	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	456,82
ER67	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3186,01
ER68	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3233,72
ER69	Equipements publics sportifs et de loisir	Commune	LE THOU	5835,26
ER70	Création d'un fossé de gestion des eaux pluviales	Commune	LE THOU	540,11
ER71	Elargissement de la voirie	Commune	LE THOU	3126,74
ER72	Extension du cimetière	Commune	MARSAIS	1915,86
ER73	Liaison douce	Commune	MARSAIS	1523,48

ER74	Liaison douce	Commune	MARSAIS	337,30
ER75	Création d'un parking et espace d'agrément	Commune	MARSAIS	175,72
ER76	Liaison douce	Commune	MARSAIS	1424,97
ER77	Aménagement de voirie	Commune	MARSAIS	7246,19
ER78	Création d'une aire de repos	Commune	MARSAIS	661,86
ER79	Pompe de relevage (assainissement collectif)	Syndicat des eaux	MARSAIS	513,64
ER80	Aménagement de la voirie	Commune	MARSAIS	460,09
ER81	Liaison douce	Commune	MARSAIS	761,38
ER82	Création espace vert et espace d'agrément	Commune	MARSAIS	454,02
ER83	Renforcement de la voirie	Commune	PUYRAVAULT	291,76
ER84	Extension cimetière et création d'un parc public	Commune	PUYRAVAULT	2670,02
ER85	Elargissement de la voirie	Commune	PUYRAVAULT	1889,12
ER86	Aménagement liaison douce	Commune	PUYRAVAULT	91,50
ER87	Création d'un cheminement piéton	Commune	PUYRAVAULT	625,21
ER88	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	SAINT-CREPIN	123,18
ER89	Accès terrain pour urbanisation future	Commune	SAINT-CREPIN	2413,56
ER90	Emplacement filtre à sable	Syndicat des eaux	SAINT-CREPIN	5466,08
ER91	Aménagement d'un accès à la voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	637,13
ER92	Aménagement voirie entrée de ville (cheminement piéton)	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	53,69
ER93	Aménagement de la voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	1534,06
ER94	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	7732,85
ER95	Création d'une liaison douce	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	648,22
ER96	Cône de vision sur le château	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	502,15
ER97	Création de voirie	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	852,39
ER98	Aménagement d'espaces publics	Commune	SAINT-GEORGES-DU-BOIS	4965,10
ER99	Entrée terrain de football	Commune	SAINT-MARD	940,38
ER100	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-MARD	936,50
ER101	Accès voirie	Commune	SAINT-MARD	329,34
ER102	Aménagement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D-AMILLY	36,72
ER103	Parking et aménagement de voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D-AMILLY	415,43
ER104	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-PIERRE-D-AMILLY	114,18

ER105	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	491,54
ER106	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	108,65
ER107	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	688,09
ER108	Création de voirie (accès piéton)	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	70,63
ER109	Aménagement de carrefour + Elargissement de voirie	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	184,72
ER110	Equipement scolaire	Commune	SAINT-PIERRE-D AMILLY	188,36
ER111	Parking	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	632,49
ER112	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	1013,17
ER113	Assainissement-traitement des eaux usées	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	4637,83
ER114	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	929,58
ER115	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	743,46
ER116	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	410,89
ER117	Commerces, services et logements de fonction	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	6856,76
ER118	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	494,11
ER119	Parking du cimetière	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	2162,80
ER120	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	184,62
ER121	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	397,84
ER122	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	309,14
ER123	STEP	Syndicat des eaux	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	37711,73
ER124	Elargissement de la voirie	Commune	SAINT-PIERRE- LA-NOUE	5467,62

ER125	Caserne des pompiers	SDIS 17	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	2881,49
ER126	Liaison piétonne	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	781,58
ER127	Création cheminement	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	304,97
ER128	Création d'une liaison douce	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	1242,04
ER129	Création de stationnement	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	419,03
ER130	Aménagement de carrefour	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	1122,39
ER131	Aménagement de la traverse - Route de Surgères	Département (17)	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	161,42
ER132	Création d'un espace de stationnement (parking)	Commune	SAINT-PIERRE-LA-NOUE	30,64
ER133	Entretien fossé	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	195,72
ER134	Création d'une haie	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	345,24
ER135	Création de voirie et stationnement	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	583,06
ER136	Terrain familial	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	947,44
ER137	Continuité liaison douce	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	520,48
ER138	Accès voirie	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	247,63
ER139	Création fossé eaux pluviales	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	609,49
ER140	Accès voirie	Commune	SAINT-SATUR-NIN-DU-BOIS	179,03
ER141	Espaces verts	Commune	SURGERES	1566,75
ER142	Création de parking	Commune	SURGERES	1087,97
ER143	Création de parking	Commune	SURGERES	271,15
ER144	Elargissement de la voirie	Commune	SURGERES	64,65
ER145	Création de parking	Commune	SURGERES	497,82

ER146	Terrains familiaux pour les gens du voyage	Communauté de Communes	SURGERES	2120,38
ER147	Agrandissement du camping	Commune	SURGERES	963,78
ER148	Terrains familiaux pour les gens du voyage	Communauté de Communes	SURGERES	2023,99
ER149	Désenclavement du projet d'aménagement de la gare	Commune + Communauté de Communes	SURGERES	2197,28
ER150	Chemin le long de la voie ferrée	Commune	SURGERES	4137,32
ER151	Aménagement de la voirie	Commune	SURGERES	363,96
ER152	Aménagement de carrefour giratoire	Département (17)	SURGERES	1480,11
ER153	Elargissement de la voirie	Commune	SURGERES	903,29
ER154	Espaces verts	Commune	SURGERES	335,13
ER155	Elargissement de la voirie	Commune	SURGERES	2170,41
ER156	Sentier pédestre	Département (17)	SURGERES	3354,81
ER157	Extension du projet de résidence sénior	Commune	SURGERES	310,66
ER158	Création d'une voie de desserte	Commune	SURGERES	1719 3139,24
ER159	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 1	Département (17)	SURGERES	3480,71
ER160	Chemin vers Cornet	Commune	SURGERES	348,54
ER161	Aménagement de la voirie	Commune	SURGERES	771,06
ER162	Création d'un accès à la fontaine rue de la Grève	Commune	SURGERES	883,63
ER163	Elargissement voirie pour création d'une piste cyclable	Communauté de Communes	SURGERES	1394,36
ER164	Aménagement de carrefour	Communauté de Communes	SURGERES	1702,12
ER165	Elargissement voirie pour création d'une piste cyclable	Communauté de Communes	SURGERES	3057,85
ER166	Accès Est secteur Poyaud	Commune	SURGERES	118,93
ER167	Réserve foncière pour la création d'une réserve incendie pour desservir Les Grandes Chaumes	Commune	SURGERES	1028,45
ER168	Réserve foncière pour la création d'un abri-bus aux Petites Chaumes	Commune	SURGERES	10,12
ER169	Réserve foncière pour la création d'un parking pour les campings cars	Commune	SURGERES	3371,40

ER170	Espaces verts	Commune	SURGERES	983,89
ER171	Espaces verts	Commune	SURGERES	3266,25
ER172	Espaces verts	Commune	SURGERES	1273,13
ER173	Parking Cité Scolaire	Département (17)	SURGERES	2143,02
ER174	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 3	Département (17)	SURGERES	8516,47
ER175	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 2	Département (17)	SURGERES	3360,82
ER176	Aménagement d'un contournement Nord entre la rue du Beurre (RD 939 bis) et la rue Olivier Brill 4	Département (17)	SURGERES	21549,75
ER177	Création d'un accès centralisé vers zone d'activité via un tourne-à-gauche sur la RD939Bis	Commune	SURGERES	802,02
ER178	Création d'un accès à la zone	Communauté de Communes	SURGERES	14209,86
ER179	Aménagement d'une liaison d'environ 1,6 m de large le long du mur du cimetière St Pierre avec un accès à la rue Hélène Boucher	Commune	SURGERES	49,66
ER180	Aménagement d'un sentier pédestre de 6 m de large le long de la Gères au lieu-dit Cornet	Commune	SURGERES	3871,54
ER181	Sécuriser l'aménagement de la desserte de l'OAP en élargissant le Chemin Rural au lieu-dit Les Minimes	Commune	SURGERES	93,39
ER182	Créer une liaison douce et désenclaver la parcelle communale AH 296 au lieu-dit Fourmi	Commune	SURGERES	1648,92
ER183	Aménagement d'une placette de retournement au bout de l'impasse Denfert Rochereau	Commune	SURGERES	795,52
ER184	Réalisation d'équipement sportif	Communauté de Communes	SURGERES	2342,95
ER185	Elargissement de la voirie	Commune	VIRSON	646,82
ER186	Extension du cimetière	Commune	VIRSON	1153,81
ER187	Parking du cimetière	Commune	VIRSON	2667,31
ER188	Création d'un cheminement piéton	Commune	VIRSON	2044,60
ER189	Création d'un cheminement piéton	Commune	VIRSON	1276,59
ER190	Création d'un espace vert	Commune	VIRSON	10514,97
ER191	Agrandissement du cimetière	Commune	VOUHE	2087,94
ER192	Création de voirie	Commune	VOUHE	812,03

ER193	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	VOUHE	262,98
ER194	Extension STEP existante	Syndicat des eaux	VOUHE	17649,84
ER195	Equipement associatif et sportif	Commune	VOUHE	16338,70
ER196	Aménagement de voirie (cheminement piéton)	Commune	VOUHE	1043,74

b - Modifications apportées au zonage

■ AIGREFEUILLE D'AUNIS

CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite de l'enquête publique et au vu des éléments apportés par le porteur de projet, la collectivité donne un avis favorable à la création d'une unité de méthanisation sur la parcelle W23.

Il est proposé de créer un nouveau STECAL Energies Renouvelables (ENR) pour permettre la réalisation du projet.

La Communauté de Communes Aunis Sud souhaite continuer à développer les énergies renouvelables sur son territoire et ce projet répond aux critères et aux souhaits de la collectivité.

Superficie : 2,5 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :

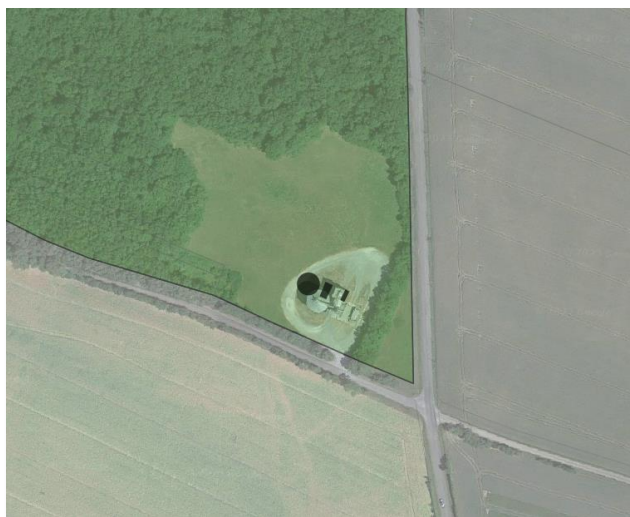


■ ANAIS

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone naturelle (N) sur une partie de la parcelle C92 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole. Ce STECAL devra être exclusivement desservi par la voie communale riveraine. Aucun accès sur la Route Départementale n°113 ne sera autorisé.

Superficie : 6 539 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



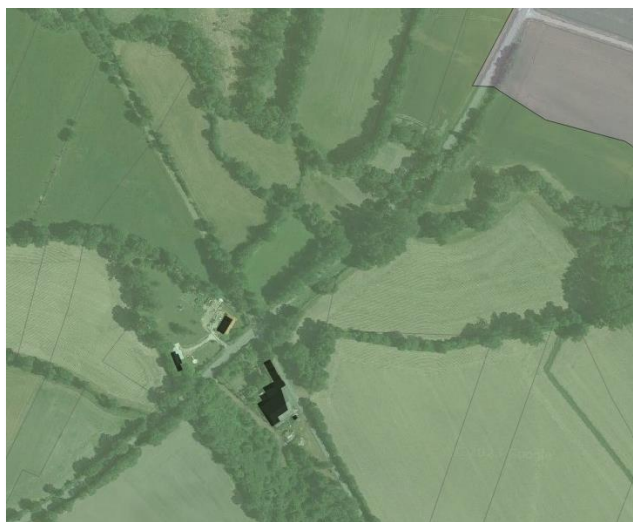
Nouveau zonage (M1) :



▪ BOUHET

Identification des 3 arbres remarquables (peupliers) classés comme Servitude d'Utilité Publique (SUP) AC2. Le 3 éléments végétaux sont inscrits comme protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'emprise de la SUP AC2 est issue du Géoportail de l'urbanisme.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite de l'enquête publique afin de répondre favorablement aux observations formulées, la collectivité a décidé de créer deux linéaires commerciaux afin de permettre la réalisation de deux projets (boulangerie et un concept de supérette API, installée dans un mobile-home de 40 m2 et ouverte 7/7 jours et 24h/24)

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ BREUIL-LA-REORTE

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles ZW79 ; ZW94 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



▪ CHAMBON

1/ Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles D698 ; D700 ; D701 ; D981 pour développer le site existant de compostage de l'entreprise SEDE Environnement

Superficie : 2,59 ha

2/ Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles D722 ; D723 ; D724 ; D725 ; D726 ; D727 ; D728 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole. Ce STECAL devra être exclusivement desservi par l'accès existant. Aucun nouvel accès sur la Route Départementale n°117 ne sera autorisé.

Superficie : 8 070 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE



A la suite des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et afin de répondre favorablement aux observations formulées, la collectivité a décidé de retirer la parcelle D702 du périmètre initial du projet de STECAL et de conserver le réservoir de biodiversité identifié sur cette parcelle.

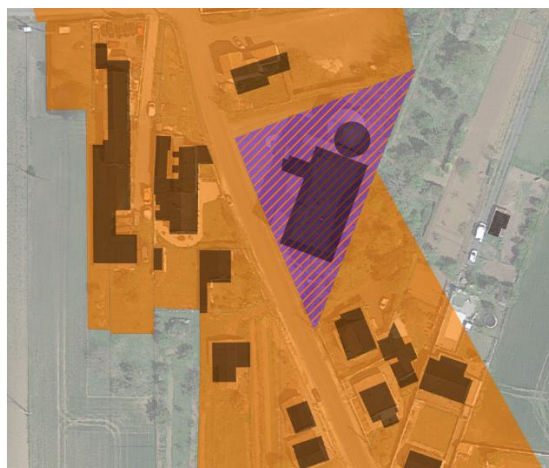
Reclassement des parcelles B1132 ; B1133 ; B1134 classées en zone urbaine (U) : mixité des fonctions sommaire, au PLUi-H en vigueur, à un secteur économique en zone urbaine (U) : industrie, artisanat et service afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 2 224 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :

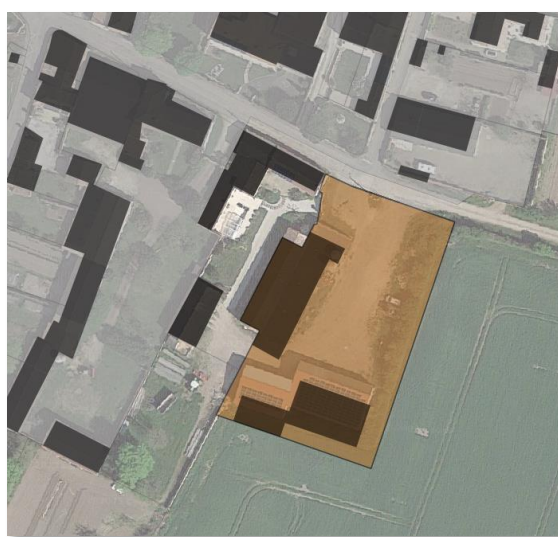


Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur une partie de la parcelle ZH10 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ CIRE D'AUNIS

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles D212 ; D213 ; D214 ; D215 ; D216 ; D217 ; D218 ; D219 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :

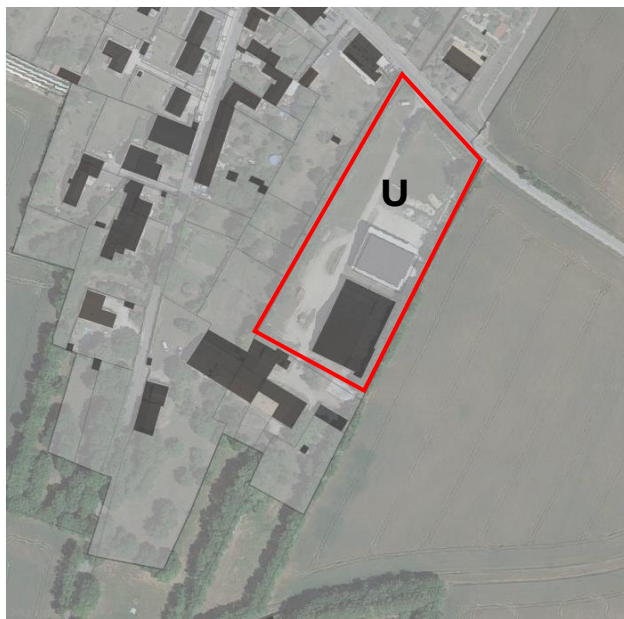


■ FORGES

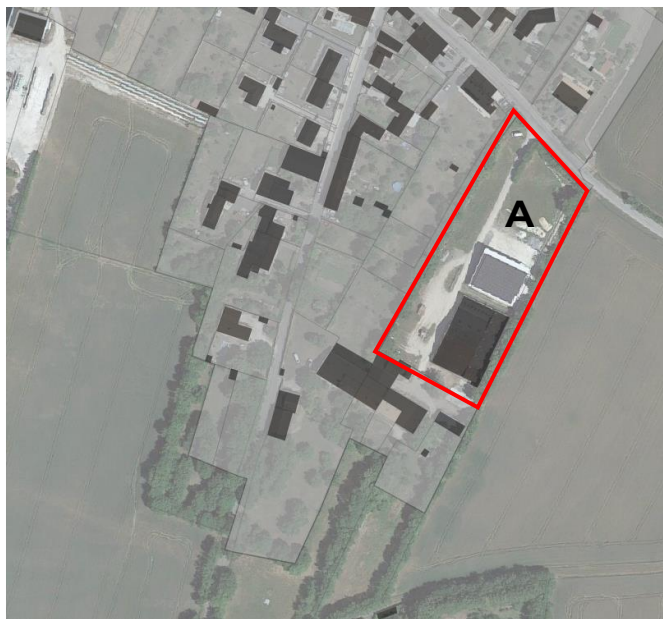
Reclassement de la parcelle ZI350 en zone agricole (A).

Cette parcelle classée en zone urbaine (U) au PLUi-H en vigueur accueille un bâtiment agricole, la collectivité souhaite donc la reclasser en zone agricole pour permettre le développement de l'activité existante.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Elargir le périmètre du STECAL en zone agricole (A) dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur la parcelle ZI 321. Ancienne superficie : 7 015 m² / Nouvelle superficie : 8 300 m²

Plusieurs familles sont déjà installées sur cette parcelle qu'il convient d'intégrer au STECAL. Le STECAL définitif devra être exclusivement desservi par la voie communale riveraine dénommée « chemin de Maisonnnette ». Pour des raisons de sécurité routière, aucun accès sur la Route Départementale n°939D ne sera autorisé pour desservir ce STECAL.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ GENOUILLE

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur une partie de la parcelle A1075 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ LANDRAIS

Suppression du STECAL en zone naturelle (N) dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur la parcelle D759.
Superficie : 1 191 m²

Le STECAL est reclassé en zone naturelle (N). Le projet n'est plus porté par la collectivité.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles C581 ; C582 ; C583 ; C584 ; C585 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement.

Superficie : 1 469 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE



A la suite des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et afin de répondre favorablement aux observations formulées, la collectivité a décidé de ne pas maintenir cette demande de STECAL. Ce STECAL a été identifié par erreur comme un silo collectif lié à une activité d'une coopérative agricole.

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur une partie de la parcelle C538 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles A1032 et ZB39 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :

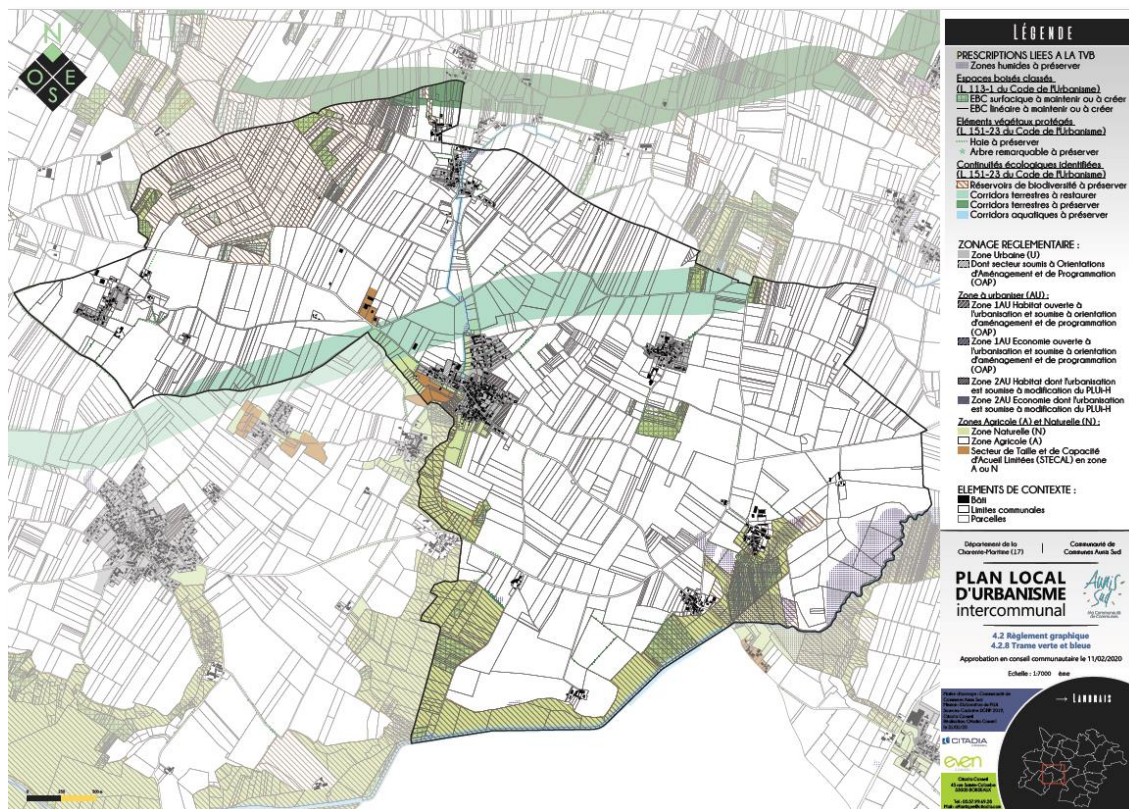


Nouveau zonage (M1) :



La commune a travaillé sur l'identification de haies à protéger et souhaite les intégrer dans le cadre de la procédure de M1.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ LA DEVISE

Reclassement de la parcelle ZE119 en zone naturelle (N) / Surface : 1 031 m².

Cette parcelle en longueur correspond à des fonds de parcelles végétalisés n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Ce reclassement permettra d'assurer un espace tampon entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. La collectivité souhaite donc la reclasser en zone naturelle (N).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Reclassement de la parcelle A1177 en zone naturelle (N) / Surface : 1 358 m².

Cette parcelle en longueur correspond à des fonds de parcelles végétalisés n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Ce reclassement permettra d'assurer un espace tampon entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. La collectivité souhaite donc la reclasser en zone naturelle (N).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Tourisme/Santé en zone agricole (A) pour développer une activité touristique et médicale sur la parcelle B404 ; B405 ; B406 ; B410. Superficie : 9 528 m²

Le projet vise à réhabiliter un bâtiment agricole (restauration ancien prieuré) pour développer une offre touristique et un centre de convalescence.

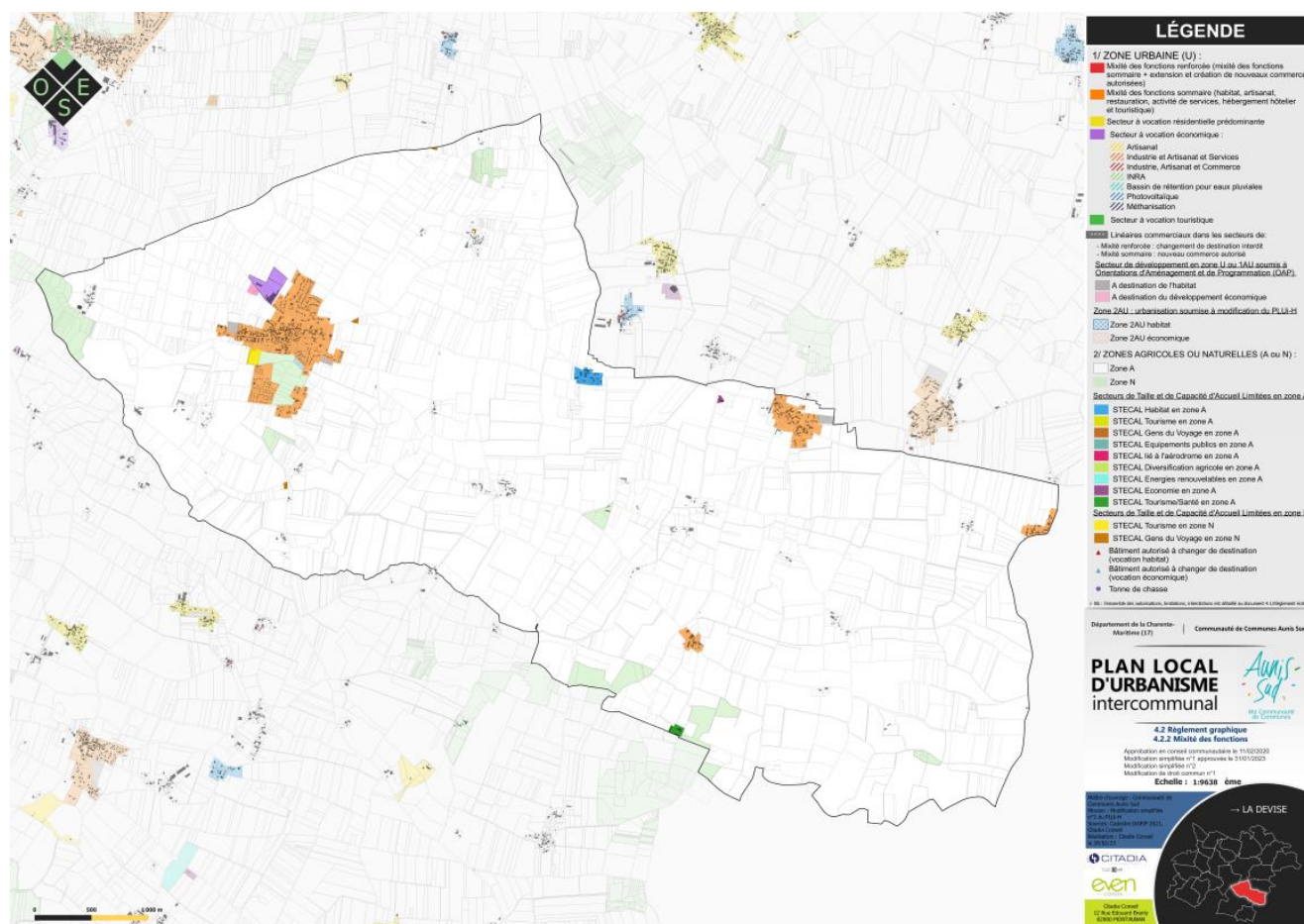
Zonage au PLUi-H en vigueur :



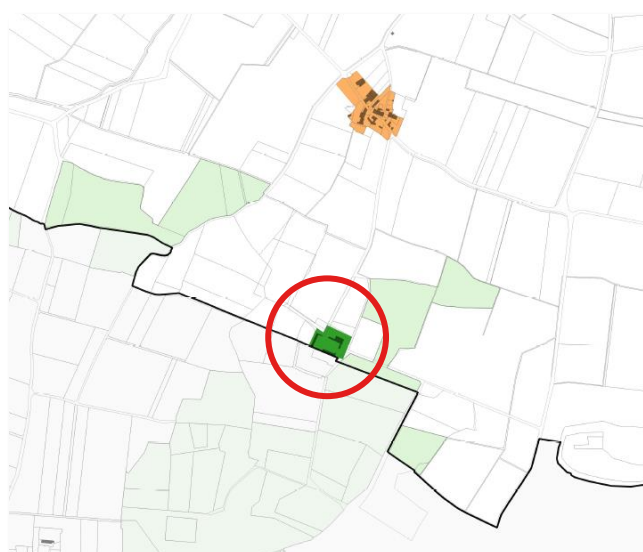
Nouveau zonage (M1) :



Extrait du nouveau zonage 4.2.2 proposé dans le cadre de la M1 :



Extrait du nouveau zonage 4.2.2 proposé dans le cadre de la M1 :



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone A

- STECAL Habitat en zone A
- STECAL Tourisme en zone A
- STECAL Gens du Voyage en zone A
- STECAL Equipements publics en zone A
- STECAL lié à l'aérodrome en zone A
- STECAL Diversification agricole en zone A
- STECAL Energies renouvelables en zone A
- STECAL Economie en zone A
- STECAL Tourisme/Santé en zone A**

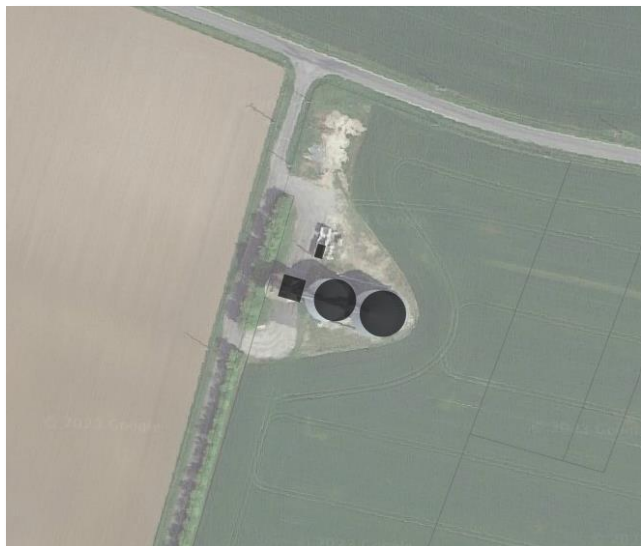
Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zone N

- STECAL Tourisme en zone N
- STECAL Gens du Voyage en zone N

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur une partie de la parcelle ZC37 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 2 685 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite du bilan de concertation et au vu des éléments apportés par le porteur de projet, la collectivité donne un avis favorable à la création d'un STECAL Energies Renouvelables (ENR) pour un projet de panneaux photovoltaïques au sol pour une entreprise industrielle de blanchisserie (autoconsommation).

Les parcelles concernées par la demande sont enclavées entre la zone urbaine et la zone urbaine industrielle. Ces dernières appartiennent à l'entreprise et sont en friche et non cultivées.

Il est proposé de créer un nouveau STECAL ENR pour permettre la réalisation du projet.

Superficie : 6 130 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ LE THOU

Reclassement du quartier de la gare + chemin des Lilas et Ardillaux en « Degré 3 - Périmètre d'extension urbaine au centre-ville, centre-bourg ou hameau » sur le plan 4.2.7 – Plan patrimoine.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL en zone agricole (A) dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur la parcelle ZM1. Aucun accès direct sur la Route Départementale n°112E1 ne sera autorisé pour desservir ce STECAL pour des raisons de sécurité routière.

Superficie : 2 567 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ MARSAIS

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles ZK48 ; ZK118 ; ZK120 ; ZK121 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Reclassement des parcelles ZK116 ; ZK117 ; ZK61 ; ZK63 ; ZK64 d'une zone urbaine économique dédiée aux activités artisanales à un secteur économique dédié aux activités de l'industrie, de l'artisanat et de services afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 9 517 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :

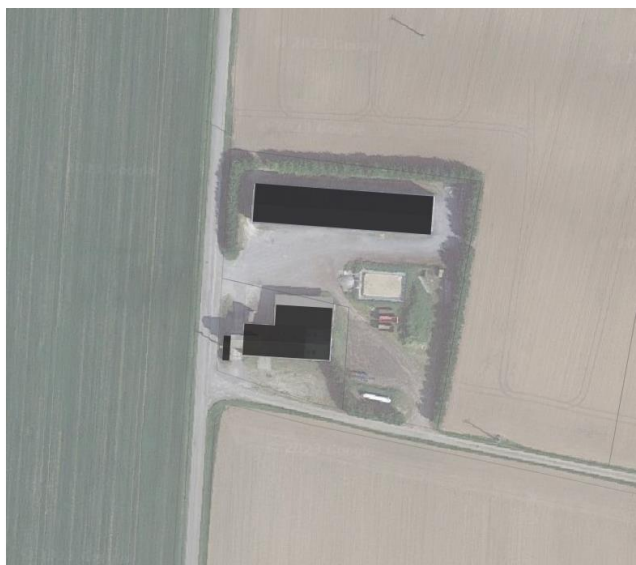


Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles ZI158 ; ZI162 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ SAINT-PIERRE D'AMILLY

Elargissement du périmètre du STECAL en zone agricole (A) dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur la parcelle ZK81.

Plusieurs familles sont déjà installées sur cette parcelle qu'il convient d'intégrer au STECAL.

Ancienne superficie : 840 m² / Nouvelle superficie : 1 192 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur les parcelles ZB5 ; ZB6 ; ZB17 ; ZB74 ; ZB76 ; ZB77 ; ZB61 ; ZB62 ; ZB 63 ; ZB64 afin d'identifier une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) existante et permettre son développement (demande de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime).

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un STECAL ENR en zone naturelle (N) sur la parcelle ZR244.

La société Oxynergie et la collectivité souhaitent identifier un STECAL ENR afin de réaliser un projet photovoltaïque. Le permis de construire a été déposé par la société et est en cours d'instruction.

Superficie : 5,04 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ SAINT-PIERRE-LA-NOUE

Déplacement du STECAL tourisme en zone agricole (A) de la parcelle A175 aux parcelles A110 ; A648 ; A647 ; A642 ; A643.

Ancienne superficie : 1,40 ha / Nouvelle superficie : 2,77 ha

Le projet ayant évolué, la collectivité souhaite modifier la localisation du STECAL afin de répondre au besoin du projet touristique. Le STECAL permettra l'installation d'hébergements légers de loisirs (tipi, roulottes...). La surface de plancher maximum autorisée est de 150m². La consommation foncière sur ce STECAL reste limitée, de plus le périmètre du STECAL intègre les bâtiments existants ainsi qu'un plan d'eau.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



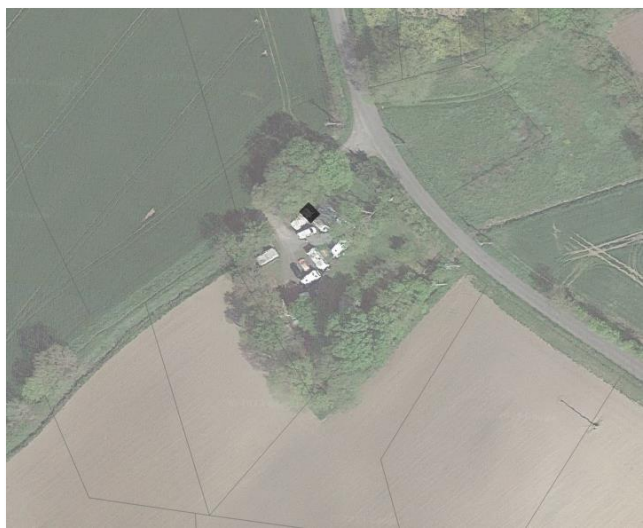
Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL en zone agricole (A) dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur la parcelle F440. Pour des raisons de sécurité routière, ce STECAL, riverain d'une voie communale et de la Route Départementale n°107 devra être exclusivement desservi par la voie communale. Aucun accès direct sur la Route Départementale n°107 ne sera autorisé.

Superficie : 2 532 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL économique en zone agricole (A) pour développer une activité économique existante sur les parcelles D514 et D594. Cette entreprise de travaux publics a pour projet de créer un bâtiment de stockage nécessaire au développement de son activité.

Superficie : 4 063 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite de la concertation menée dans le cadre de la procédure, la commune de St-Pierre-la-Noue a souhaité supprimer un STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage. En effet ce STECAL se situe à proximité immédiate du site de compostage et ne peut accueillir de famille.

Un nouveau STECAL a été créé dans la procédure sur un terrain plus adapté, celui-ci n'a plus vocation à être conservé.

Superficie : 1 060 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ PUYRAVAULT

Déplacement du STECAL en zone agricole (A) dédié à l'accueil des Gens du Voyage en zone agricole (A) de la parcelle D10 à la parcelle B170. Ancienne superficie : 1 500 m² / Nouvelle superficie : 1 657 m²

Le projet ayant évolué, la collectivité souhaite modifier la localisation du STECAL afin de répondre aux besoins des familles issues de la communauté des gens du voyage sur le territoire.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



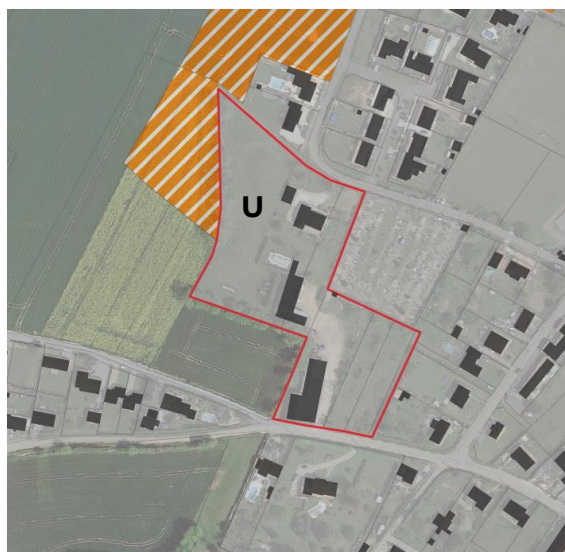
Nouveau zonage (M1) :



Reclassement des parcelles B140 ; B141 ; B144 ; B145 ; B445 ; B512 en zone agricole (A) / Surface : 1 031 m².

Ces parcelles accueillent le siège d'une exploitation agricole. La collectivité souhaite donc la reclasser en zone agricole (A) pour permettre son évolution.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un linéaire commercial en vue d'une future installation d'une supérette H24 dans le bourg.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur la parcelle C648 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 5 751 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



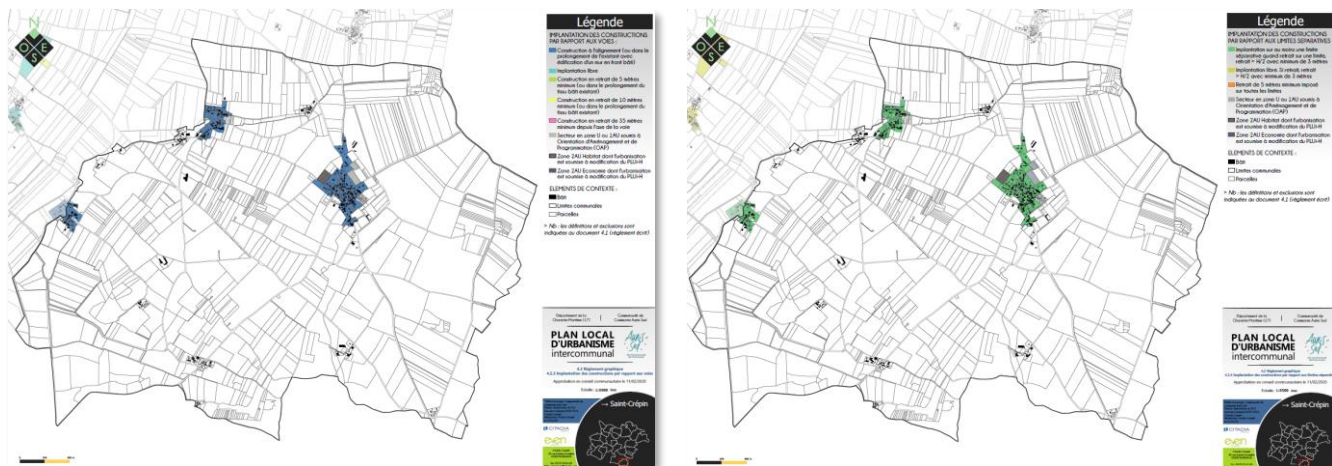
Nouveau zonage (M1) :



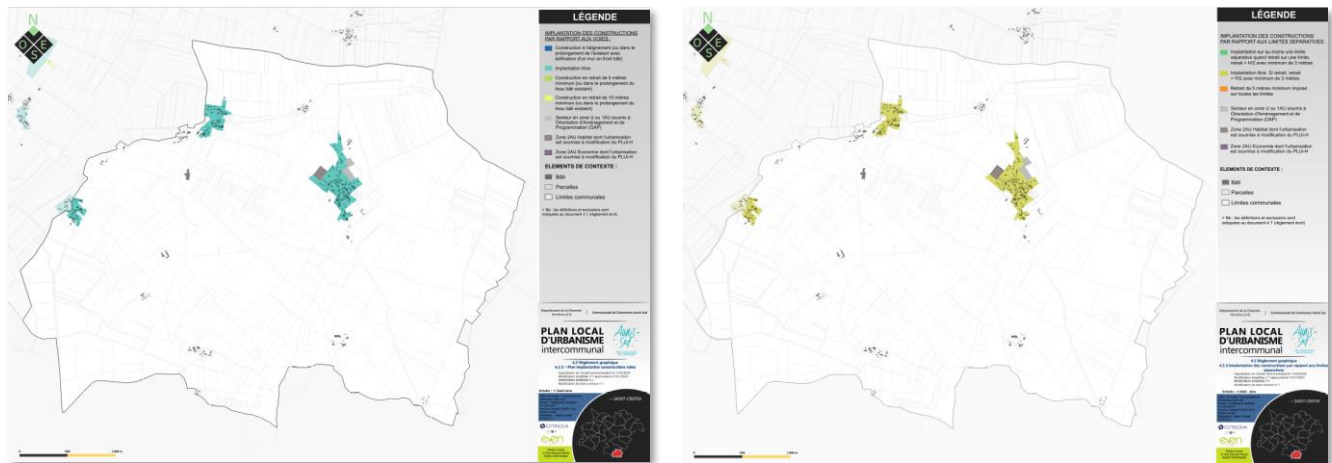
■ SAINT-CREPIN

Reclassement des surfaces identifiées en urbaine (U) dans les plans 4.2.3 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 4.2.4 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) dans la catégorie : « implantation libre ».

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ SAINT-GEORGES-DU-BOIS

Elargir le périmètre du STECAL en zone agricole (A) dédié à l'accueil des Gens du Voyage sur la parcelle ZM101.

Plusieurs familles sont déjà installées sur cette parcelle qu'il convient d'intégrer au STECAL.

Le STECAL existant est quant à lui réduit sur sa partie nord afin de sortir du périmètre la partie identifiée en zone inondable.

Ancienne superficie : 5 681 m² / Nouvelle superficie : 5 198 m²

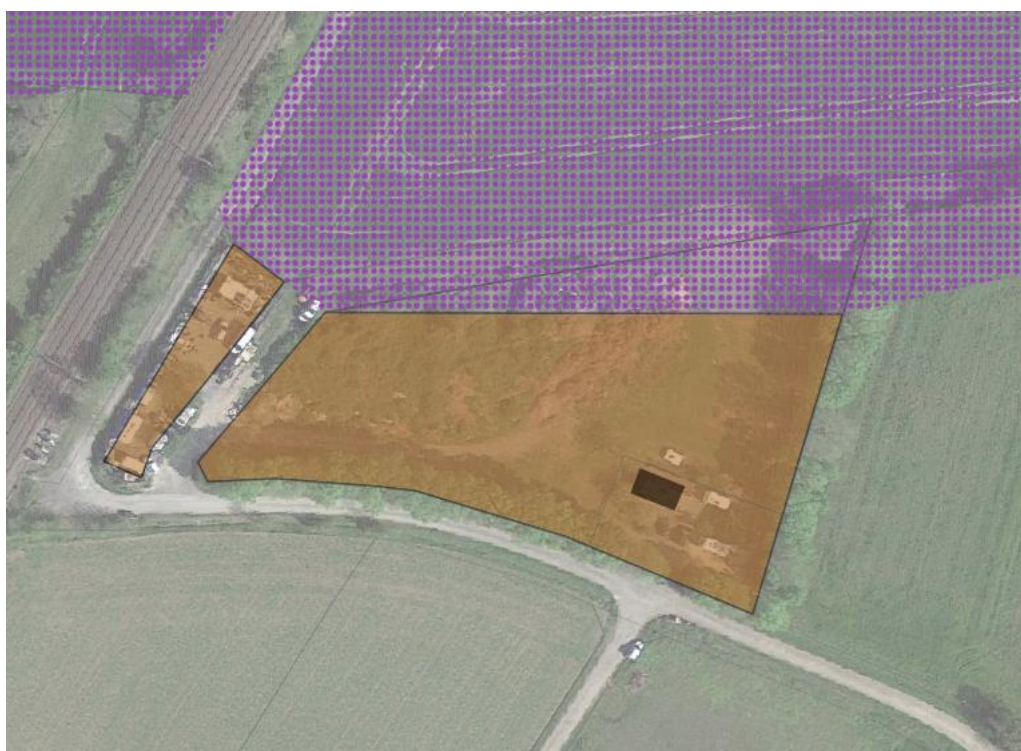
Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Extrait du nouveau zonage (M1) avec la zone inondable :



■ SAINT-MARD

Création d'un nouveau STECAL Tourisme en zone agricole (A) pour développer une activité touristique et de loisirs sur la parcelle ZV46. Superficie : 6 107 m²

Le projet porte sur le changement de destination des bâtiments agricoles pour un usage artisanal, professionnel, de loisir et la création d'hébergements touristiques.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur la parcelle ZD71 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 8 685 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Reclassement des parcelles D421 ; D440 ; D441 ; D442 classées en zone agricole (A), au PLUi-H en vigueur, à un secteur économique en zone urbaine (U) : industrie et artisanat afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 6 700 m²

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ SAINT-SATURNIN

Création d'un linéaire commercial en vue d'une future installation d'un commerce le long de la parcelle E1475.

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite du bilan de concertation et au vu des éléments apportés par le porteur de projet, la collectivité donne un avis favorable à la modification du périmètre du STECAL Tourisme à La Motte Aubert pour permettre la construction d'un hangar agricole de stockage et de transformation. Une partie du STECAL est donc reclassé en zone A pour permettre la réalisation du projet et cette superficie est réintégrée sur la partie Nord.

Ancienne superficie : 1,342 ha / Nouvelle superficie : 1,514 ha

Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



■ VIRSON

Création d'un nouveau STECAL Economique en zone agricole (A) sur une partie de la parcelle ZC17 afin d'identifier un silo existant et permettre son développement. Ce ou ces silos collectifs sont directement liés à l'activité d'une coopérative agricole.

Superficie : 5 272 m²

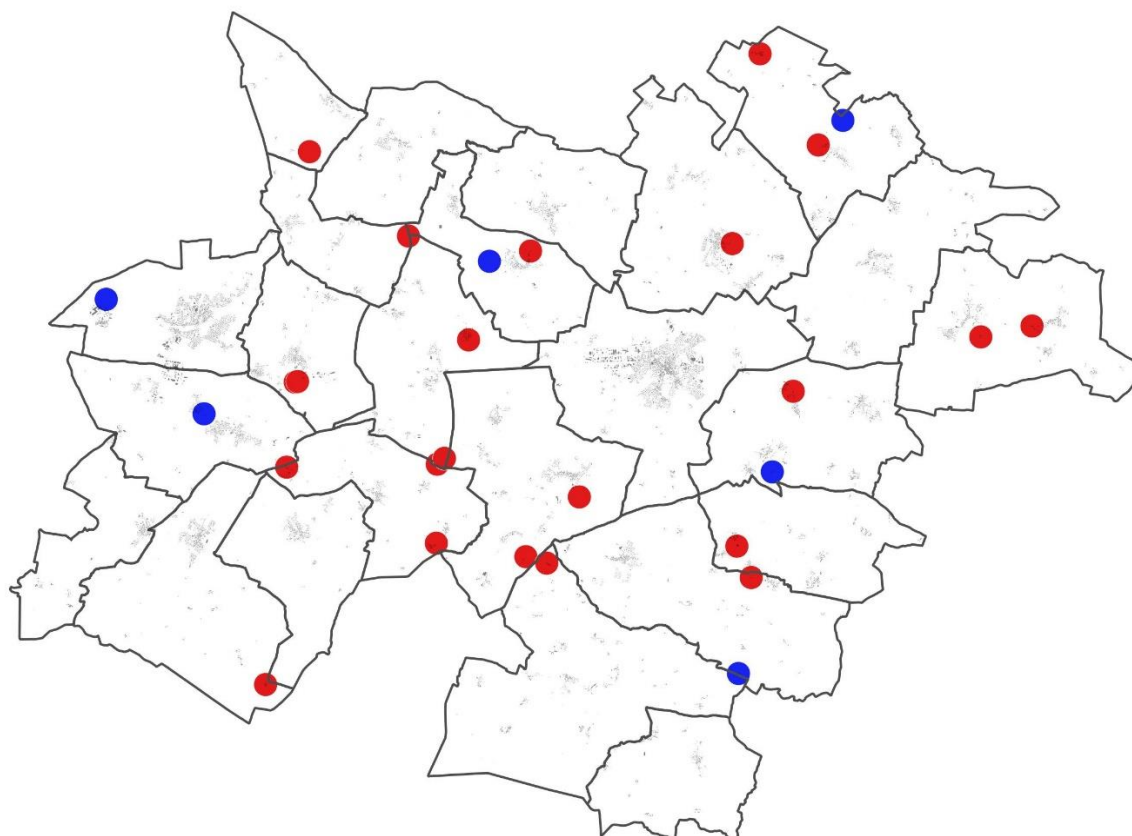
Zonage au PLUi-H en vigueur :



Nouveau zonage (M1) :



Nouveaux STECAL liés à la procédure de modification n°1



0 2,5 5 km

Éléments de repères

- Bâti
- Limites communale

STECAL

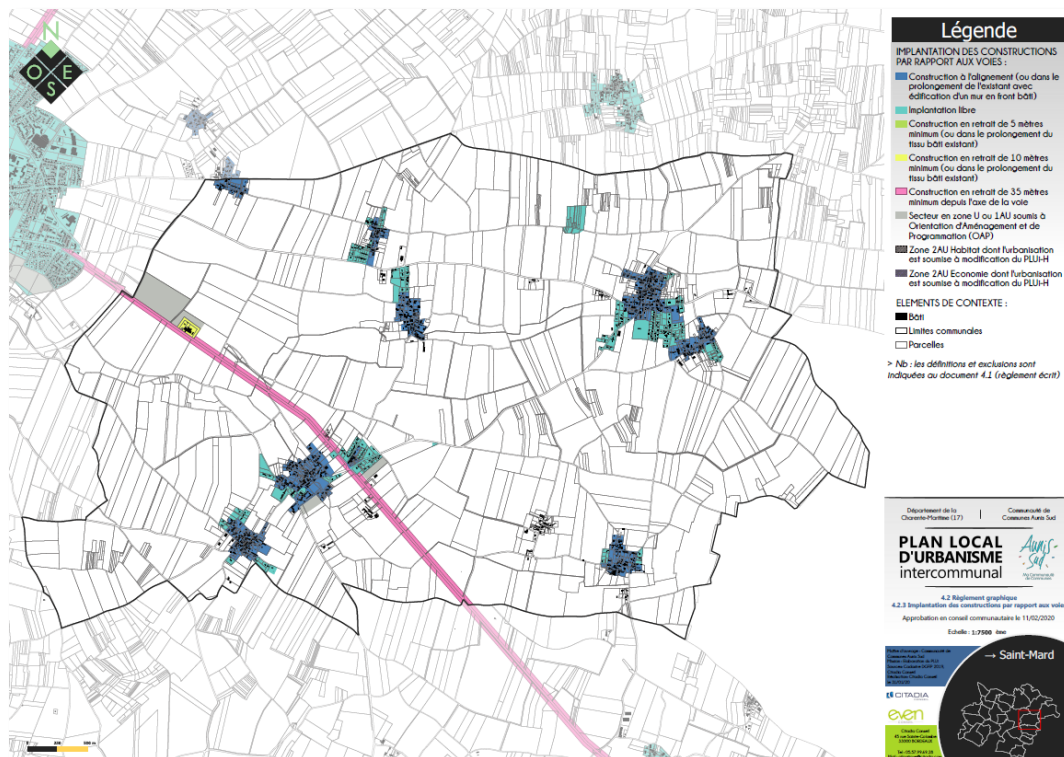
- STECAL lié à l'extension d'une activité déjà existante
- STECAL lié à la création d'une nouvelle activité

Réalisation : CITADIA Conseil - Octobre 2023
Sources : © DGFIP 2023

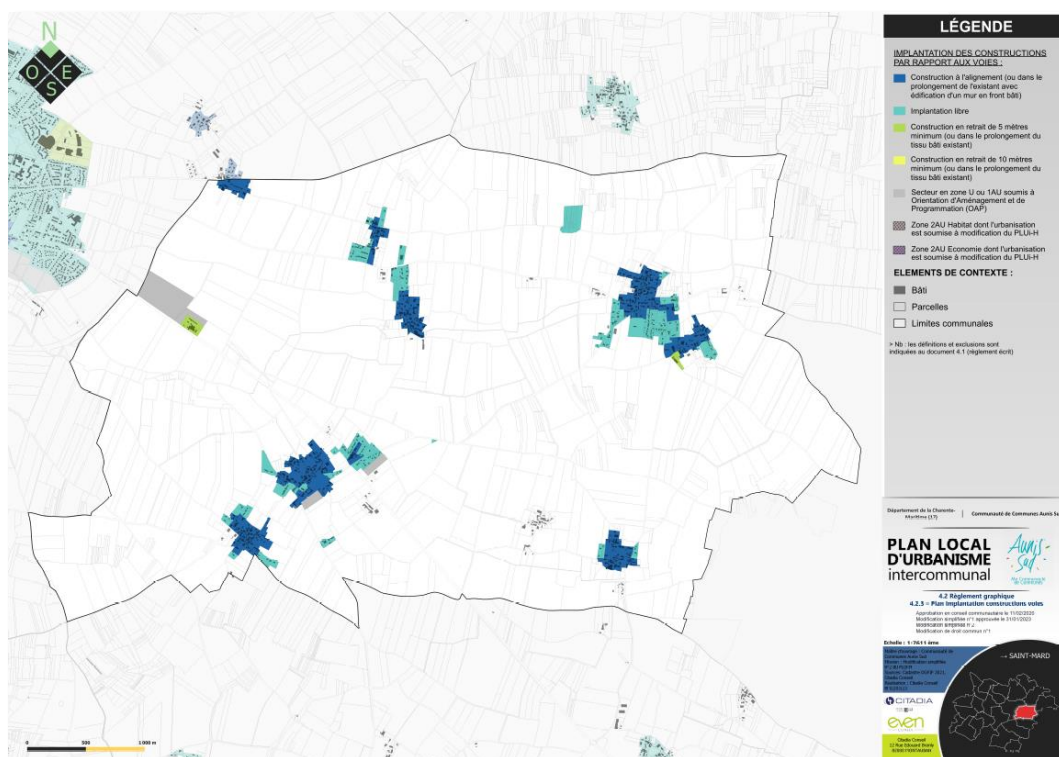


Suppression de la catégorie « Construction en retrait de 35 mètres minimum depuis l'axe de la voie » sur tous les plans 4.2.3 – Plan Implantation des constructions par rapport aux voies.

Exemple zonage au PLUi-H en vigueur :

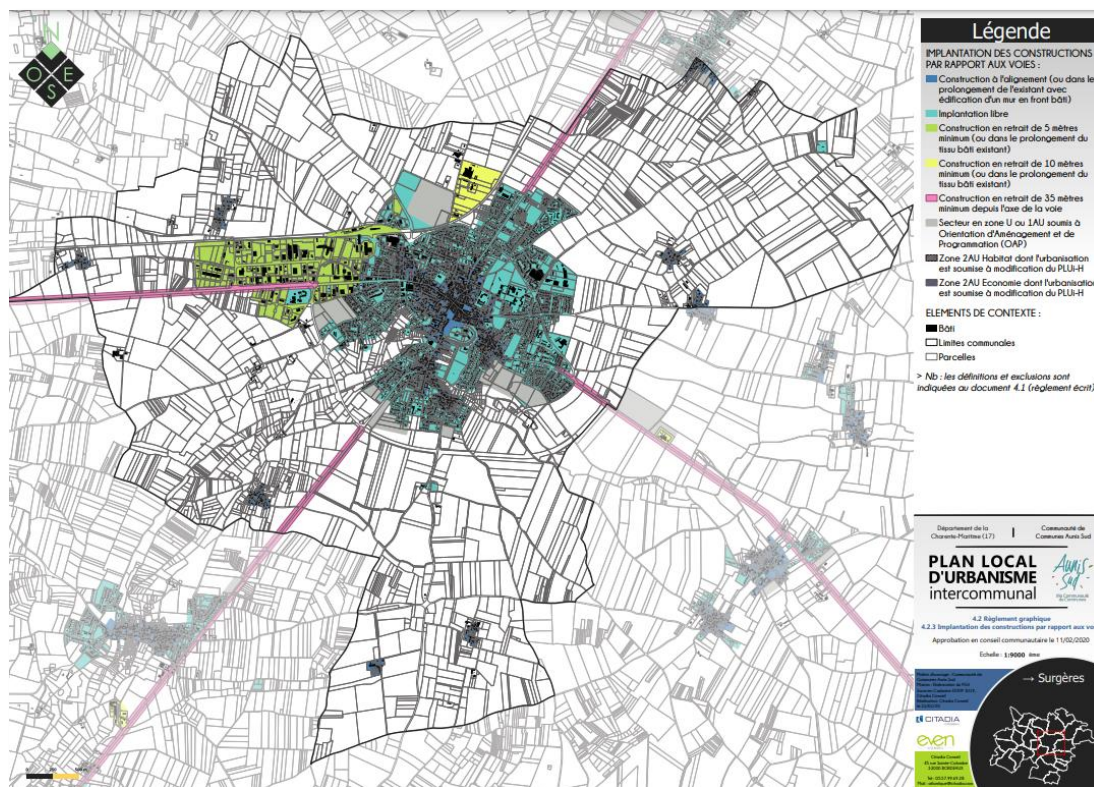


Exemple nouveau zonage (M1) :

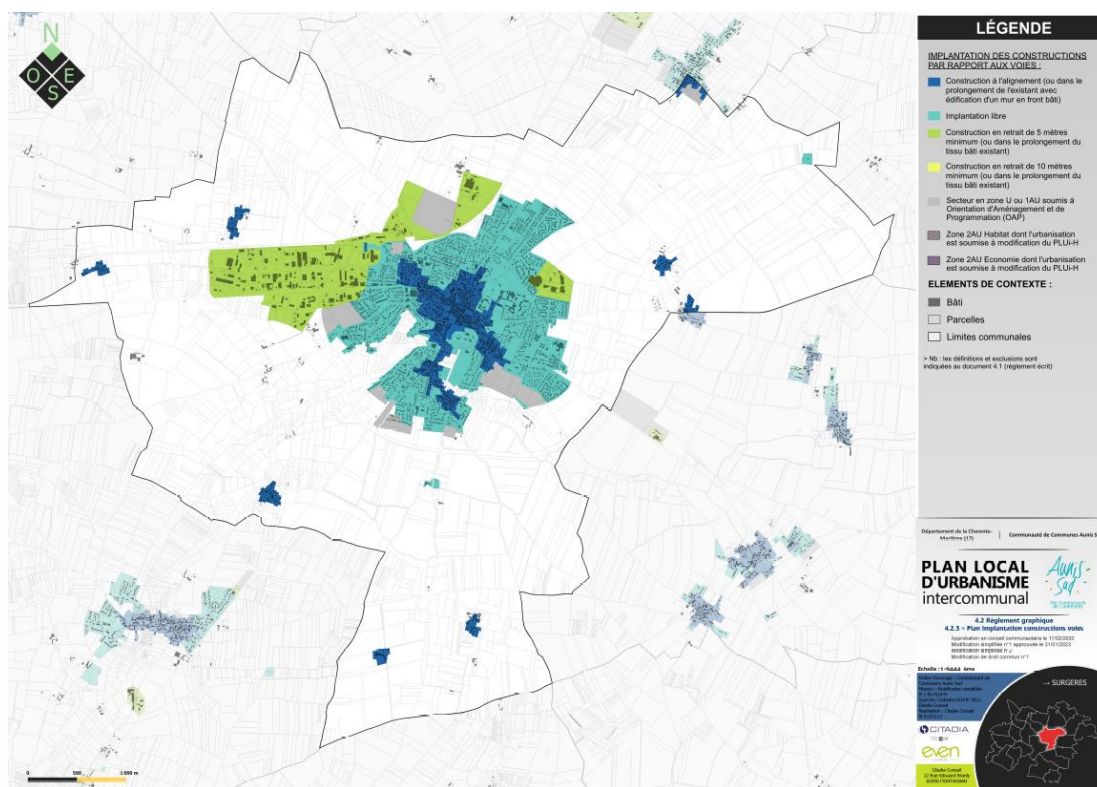


Reclassement de tous les secteurs à vocation économique dans la catégorie : « Construction en retrait de 5 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant) » sur tous les plans 4.2.3 – Plan Implantation des constructions par rapport aux voies.

Exemple zonage au PLUi-H en vigueur :

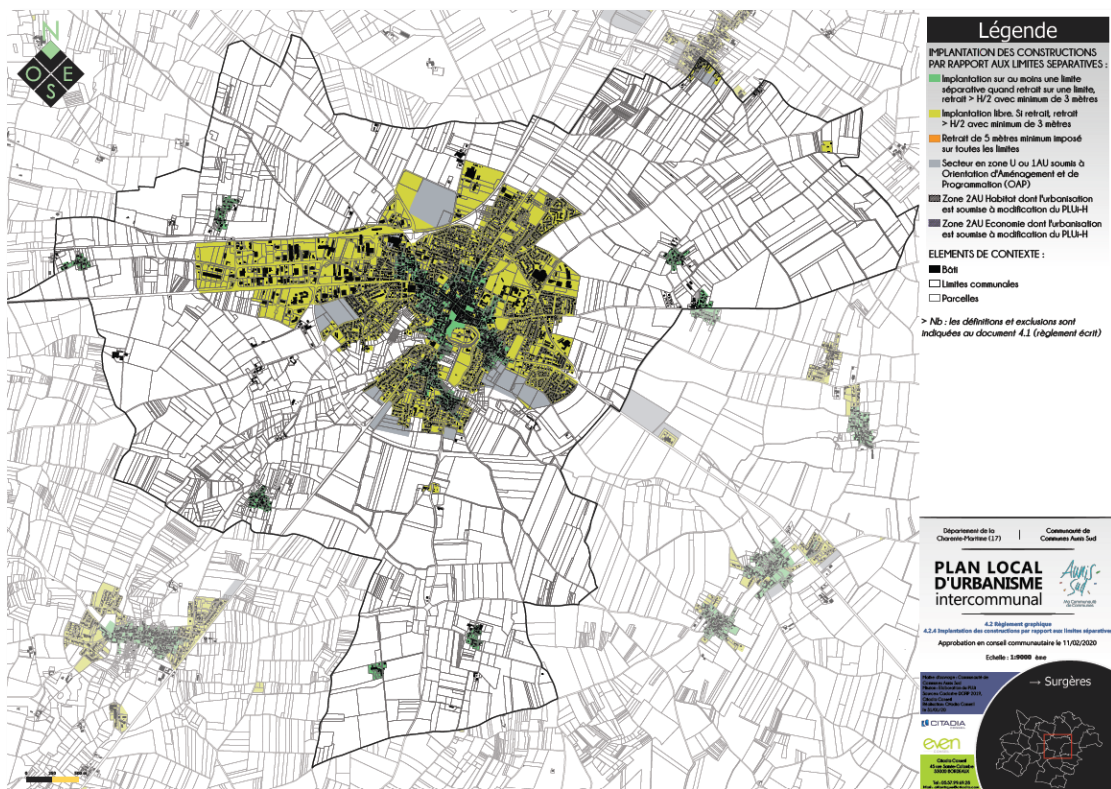


Exemple nouveau zonage (M1) :

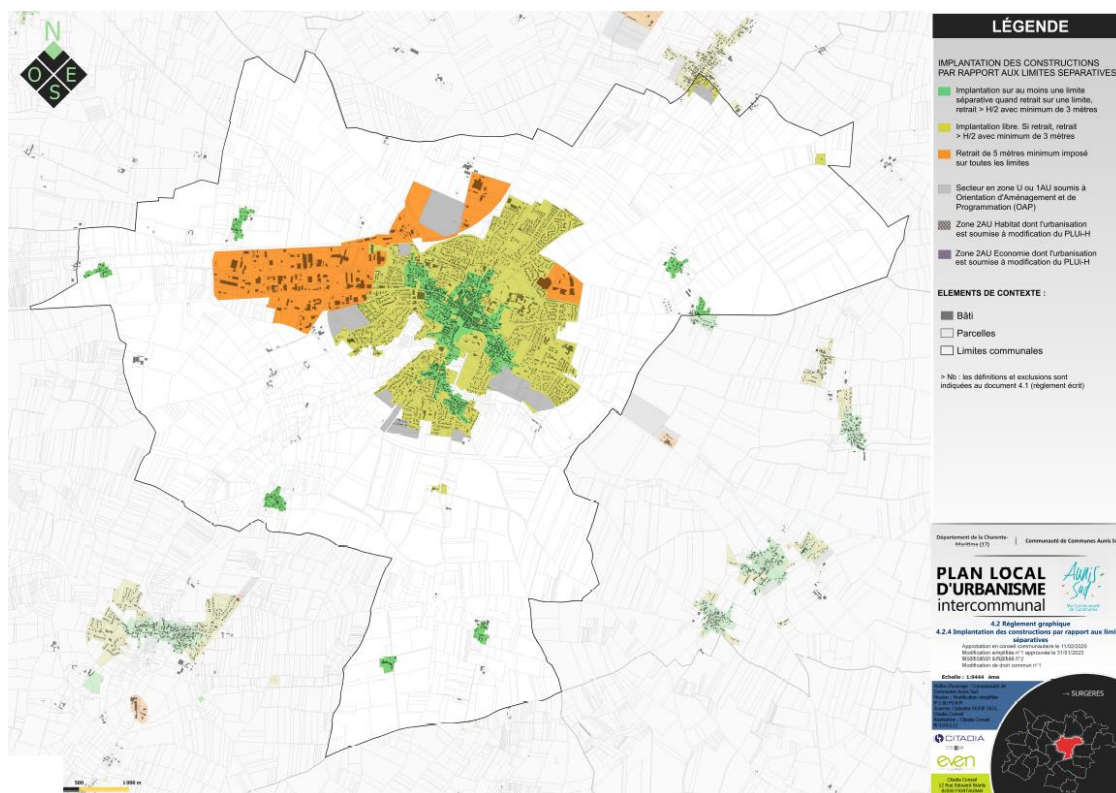


Reclassement de tous les secteurs à vocation économique (hors secteur spécifique INRA) dans la catégorie : « Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites » sur le plan 4.2.4 - Plan Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Exemple zonage au PLUi-H en vigueur :



Exemple nouveau zonage (M1) :



II.2 - Modifications apportées aux OAP

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au Livre 5 – OAP, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (Exemple : **urbanisme**).

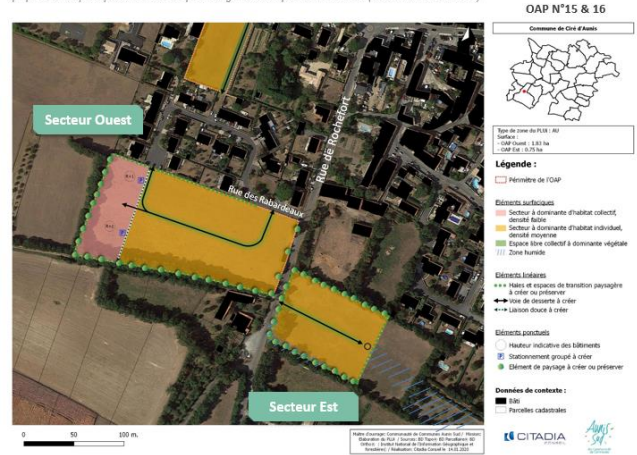
■ CIRE D'AUNIS

La collectivité souhaite autoriser le commerce et l'artisanat au sein des projets d'OAP afin de favoriser la mixité des fonctions et renforcer l'attractivité du secteur.

La commune compte trois secteurs d'OAP à vocation d'habitat :

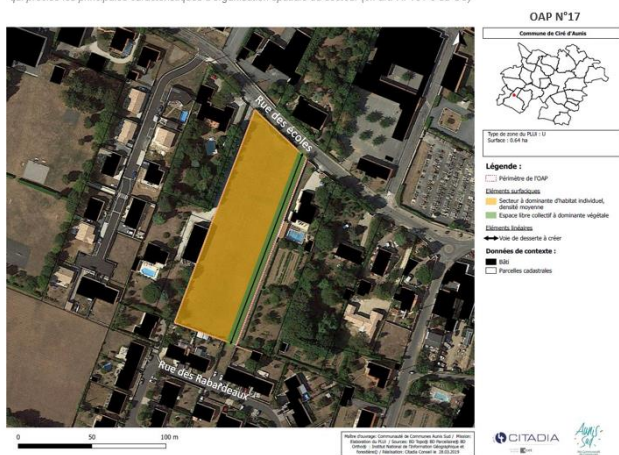
1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



La modification n°1 vise à modifier les destinations et sous-destinations autorisées au sein des secteurs d'OAP sur la commune de Ciré d'Aunis.

Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Intendances	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations souhaitées dans la zone :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Artisanat et Commerce de détail - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général

De manière générale, les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR
	OUEST (OAP 15) EST (OAP 16)
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma.
3/Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha
	Données de contexte :
	Densité linéaire observée : environ 15 logts/ha
4/ Surface OAP	1,83 ha 0,75 ha
5/ Nbre de lghs estimés	Environ 31 logements Environ 13 logements

C. MIXITE SOCIALE

En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLU-H), 15% minimum des logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 5 logements sociaux.

2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Intendances	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations souhaitées dans la zone :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Artisanat et Commerce de détail - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général

De manière générale, les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma.
3/Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha
	Données de contexte :
	Densité linéaire observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	0,64 ha
5/ Nbre de lghs estimés	Environ 10 logements

C. MIXITE SOCIALE

En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLU-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération (opération inférieure à 15 logements induisant une faisabilité très faible).

■ FORGES

La collectivité souhaite autoriser le commerce et l'artisanat au sein de l'OAP n°21 afin de favoriser la mixité des fonctions et renforcer l'attractivité du secteur (projet de superette). De plus, un linéaire commercial est instauré le long du secteur sur le plan 4.2.2, par cohérence, il convient donc de l'autoriser.

La modification n°1 vise à modifier les destinations et sous-destinations autorisées au sein des secteurs d'OAP sur la commune de Forges.

Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Artisanat et Commerce de détail - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,38 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 23 logements

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLU-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.

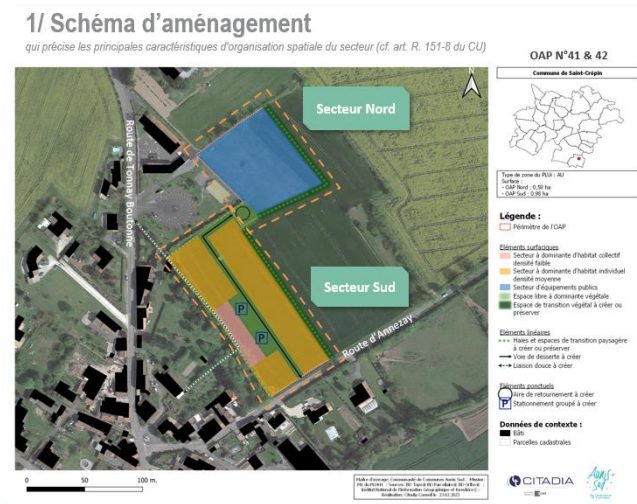
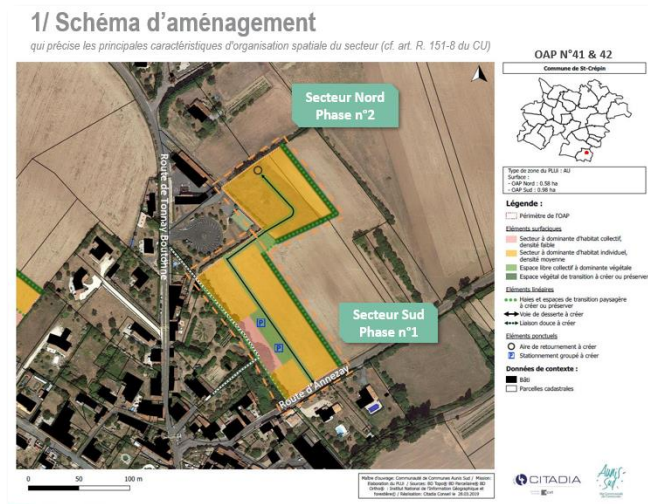
⇒ *Justification : Sur des territoires ruraux comme Ciré d'Aunis ou Forges, il apparaît nécessaire de mettre en œuvre tous les outils nécessaires à l'attractivité territoriale des communes. Afin de favoriser le développement de ces secteurs stratégiques pour la collectivité, autoriser l'activité artisanale et le commerce de détail permet de faciliter l'aménagement de ces zones et donne aux porteurs de projet la flexibilité recherchée.*

■ SAINT-CREPIN

La collectivité souhaite modifier le schéma d'OAP n°41 et 42 afin de reclasser le secteur Nord en secteur d'équipement public afin de pouvoir réaliser un projet d'aire de jeux porté par la municipalité.

OAP en vigueur :

OAP prévue dans le cadre de la M1 :



La modification n°1 vise à modifier les modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier au sein des secteurs d'OAP sur la commune de Saint-Crépin.

Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	NORD (OAP 41)	SUD (OAP 42)
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur Sud à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal et à moyen terme pour le secteur Nord, sous condition de réalisation de 80% du programme OAP Sud (négociation envisagée avec le propriétaire de la parcelle A1289 pour acquiescer une partie au nord-ouest nécessaire à la réalisation de la voie pour l'OAP Nord)	
	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 5 logts/ha	
4/ Surface OAP	0,58 ha	0,98 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 9 logements	Environ 47 logements Equipements publics

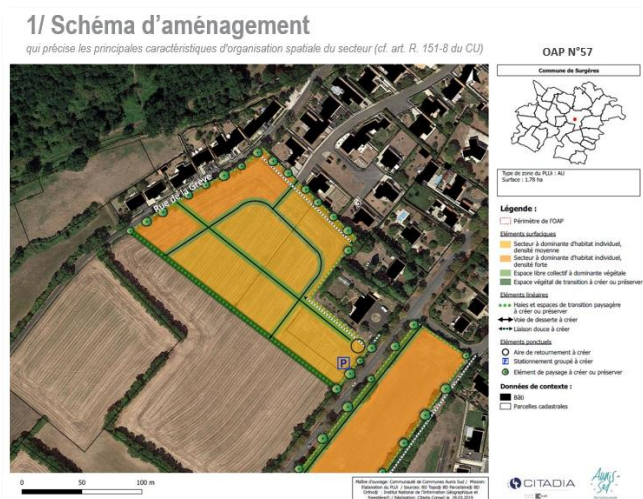
C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLU-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf. POA).

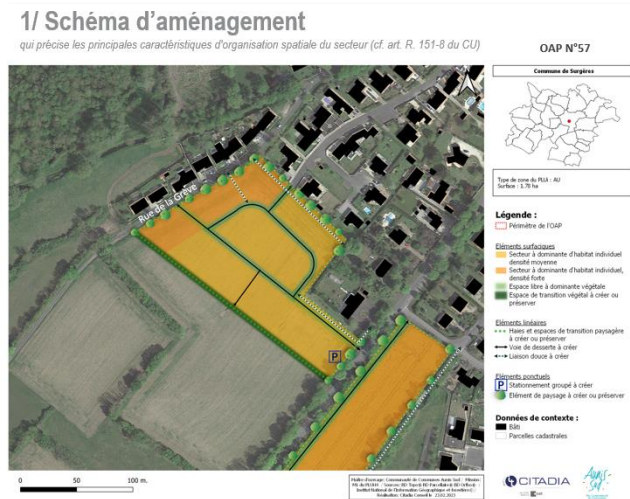
■ SURGERES

La collectivité souhaite modifier le schéma de l'OAP n°57 afin d'actualiser les principes de voiries, suite notamment à l'accord du département pour créer un accès sur la RD911 au Sud-Est de l'OAP.

OAP en vigueur :



OAP prévue dans le cadre de la M1 :



■ CdC Aunis Sud

La modification n°1 vise à introduire un principe dérogatoire aux orientations d'aménagement inscrites au sein des OAP lorsqu'une haie végétale est existante, le mur de clôture n'est pas obligatoire. De plus, afin de mettre en cohérence les orientations et le règlement écrit, une orientation est ajoutée concernant les clôtures sur voies et emprises publiques.

Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

CLOTURES

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement
Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum.
- **Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,80 m**

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :
elles seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :
Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.
Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.
Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.
Lorsqu'une haie végétale existante est présente, en limite de propriété, celle-ci peut être conservée, la réalisation d'un mur de clôture n'est pas obligatoire.

La modification n°1 vise à rectifier une erreur matérielle observée sur certains schémas d'aménagement des OAP économique.

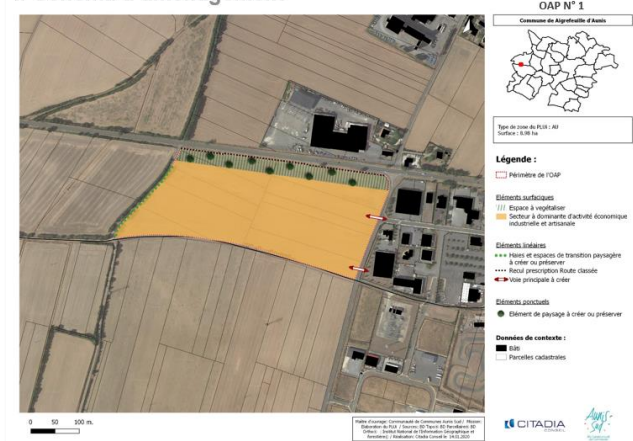
⇒ *Justification : Un recul lié au classement de voie classée à grande circulation est mentionné sur 5 schémas. Aucun axe routier n'est classé sur le territoire de la CdC, ce recul n'est donc pas nécessaire.*

Afin de permettre la réalisation de projets économiques ayant été déposés au siège de la CdC, la collectivité souhaite supprimer cette orientation qui n'est pas justifiée. Un recul minimum de 5m pour toutes les constructions est conservé afin de limiter l'impact visuel des futures constructions et garantir la sécurisation des accès.

■ AIGREFEUILLE D'AUNIS :

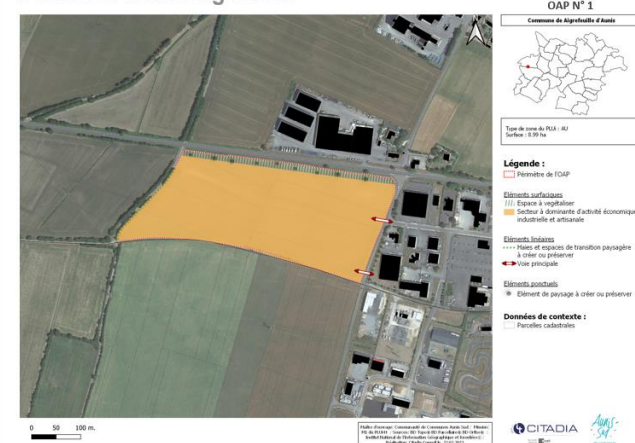
OAP en vigueur :

1/ Schéma d'aménagement



OAP prévue dans le cadre de la M1 :

1/ Schéma d'aménagement



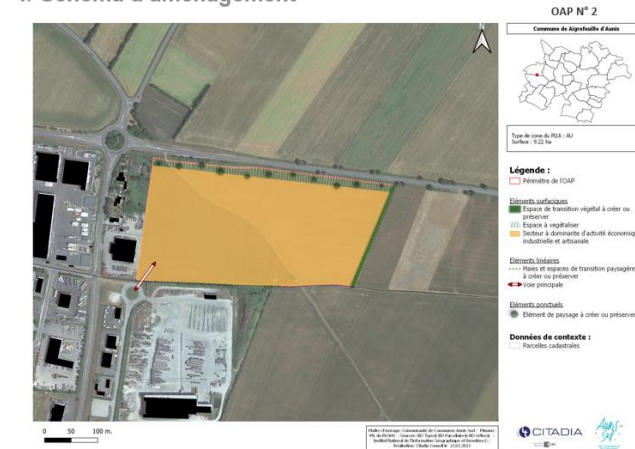
OAP en vigueur :

1/ Schéma d'aménagement



OAP prévue dans le cadre de la M1 :

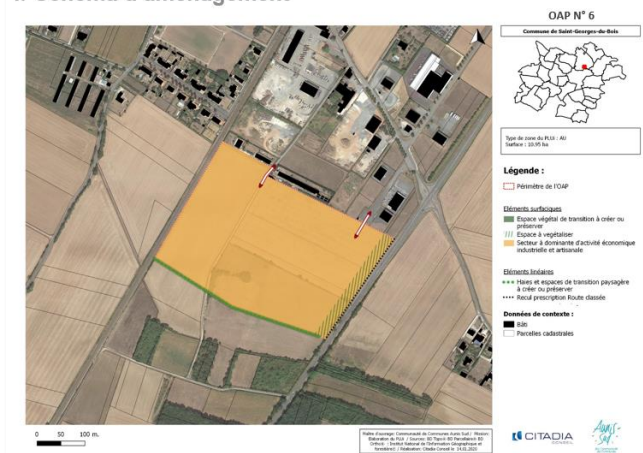
1/ Schéma d'aménagement



■ SAINT-GEORGES-DU-BOIS

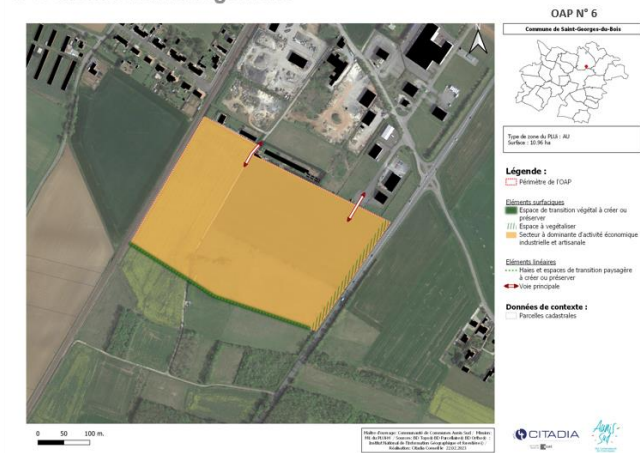
OAP en vigueur :

1/ Schéma d'aménagement



OAP prévue dans le cadre de la M1 :

1/ Schéma d'aménagement



■ SAINT-PIERRE-LA-NOUE

OAP en vigueur :

1/ Schéma d'aménagement



OAP prévue dans le cadre de la M1 :

1/ Schéma d'aménagement



■ SAINT-MARD

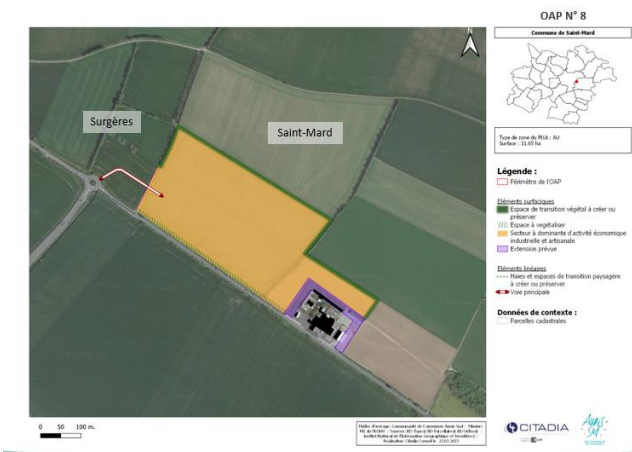
OAP en vigueur :

1/ Schéma d'aménagement



OAP prévue dans le cadre de la M1 :

1/ Schéma d'aménagement



Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes communs pour l'ensemble des OAP n°1 à 10

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions : elle sera définie en cohérence avec le bâti environnant.

Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées au minimum à :
 - ~~35 mètres de l'axe d'une voie publique départementale D939 et D944~~
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies
- Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour chaque lot de l'opération un ratio 80/20 pour chaque lot : 80% d'espaces bâtis/artificialisés et 20% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

La modification n°1 vise également à rectifier les règles associées au stationnement pour la création d'entrepôt.

⇒ *Justification : Cette activité ne nécessitant que peu de places de stationnement, la collectivité souhaite différencier cette activité des autres activités économiques afin d'adapter les règles et permettre la réalisation de projets sur le territoire intercommunal. Ainsi, en cohérence avec le règlement écrit déjà modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°2, il est proposé d'appliquer les mêmes règles pour les secteurs d'OAP, à savoir :*

Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

5/ Organisations des déplacements

*Principes communs
pour l'ensemble des OAP n°1 à 10*

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer une bonne gestion du stationnement sur l'ensemble des zones, il est retenu les quotas suivants :

- une place de stationnement minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les sous-destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail »,
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie **et entrepôt usage d'activité industrielle ou artisanale** »,
- **pour les constructions de moins de 500m² de surface de plancher : une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt à usage d'activité industrielle ou artisanale »,**
- **pour les constructions de plus de 500m² de surface de plancher : une place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt à usage d'activité industrielle ou artisanale »,**
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques,
- Une place de stationnement minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher pour une salle de restaurant,
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable.

Toutefois et conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme :

- Pour les immeubles de bureaux, il sera demandé 1 place de stationnement sécurisé par tranche de 100 m² de surface de plancher

Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN : les communes de Surgères, Aigrefeuille d'Aunis, Chambon, Forges, Le Thou, Saint-Mard, La Devise, Saint-Pierre-La-Noue sont desservies par les lignes interurbaines régulières du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

La modification n°1 vise également à rectifier les règles associées au stationnement pour la création de logements collectifs. La collectivité souhaite inscrire le principe de : « 1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher pour les logements collectifs. » pour tous les secteurs d'OAP du territoire.

⇒ *Justification : Cette orientation a pour objectif d'inciter les porteurs de projet à prévoir du stationnement dans leurs opérations notamment lorsqu'ils prévoient des logements collectifs.*

Extrait du LIVRE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

5/ Organisations des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera par la création d'une nouvelle voie depuis la rue du Passage Verger.
- L'opération devra assurer la possibilité de créer une liaison douce le long de la nouvelle voie.
- L'aménagement induira la possibilité de continuer la voie vers l'Ouest afin de rejoindre le lotissement « parc des vignes ».

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- **1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher pour les logements collectifs.**
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

6/ Réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

- CdC Aunis Sud : un sommaire est également ajouté au Livre 5 – OAP

II.3 - Modifications apportées au règlement écrit

a - Modification des dispositions générales du règlement

Principe de réciprocité pour les activités agricoles

Le principe de réciprocité impose, pour les nouvelles installations agricoles, un éloignement de tout immeuble habituellement occupé par des tiers, de 50 ou 100 m selon la nature de l'installation agricole, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

~~Réciproquement, l'implantation d'un bâtiment habituellement occupé par des tiers est interdite au sein d'une zone tampon, de 50 ou 100 m, définie autour des installations agricoles existantes.~~

~~Les installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi-H et les périmètres de 50 et 100m sont repérés sur le document graphique n°4.2.10.~~

~~En cas de nouvelles installations agricoles, ces périmètres s'appliqueront de la même manière.~~

- ⇒ *Justification de la modification : le SCoT du Pays d'Aunis approuvé le 20 décembre 2012 prévoit que les zones urbanisées ne doivent pas s'approcher à moins de 100m des exploitations agricoles existantes (donc situées en zone agricole). Il prévoit également un périmètre de protection pour les exploitations situées à plus de 100m des zones urbanisées (donc également situées en zone agricole).*

Or, la règle actuelle inscrite au PLUi-H interdit toute nouvelle habitation de tiers en zone urbaine ; ce qui n'est pas la même chose et engendre une inconstructibilité de toute parcelle située en zone urbaine et à moins de 100m de tout bâtiment agricole identifié sur une cartographie.

A noter également que la cartographie référençant les exploitations agricoles n'est plus à jour et ne saurait être un document de référence pour juger de l'existence et de la typologie de l'exploitation.

Une analyse des distances avec d'éventuels bâtiments agricoles sera effectuée par les services ADS au moment du dépôt du permis de construire. La chambre d'agriculture sera également éventuellement consultée afin d'apporter son expertise, si nécessaire.

b - Modification des « usages et affectations des sols » en zone urbaine (U)

Secteurs à vocation résidentielle prédominante

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau	Commerces et activités de services ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) ✓ Artisanat et commerce de détail sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...). Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ L'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) Exploitation agricole ✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant) De manière générale : ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.	Commerce et activités de services ✓ Artisanat et commerce de détail ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation forestière ✓ Exploitation agricole De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

- ⇒ *Justification : La CdC souhaite modifier les usages et affectations des sols pour les secteurs urbains à vocation résidentielle afin d'autoriser la création de bureaux et l'artisanat et le commerce de détail, sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...). En effet, plusieurs projets ont émergé dans ces secteurs qui représentent une part importante du territoire intercommunal et la collectivité souhaite permettre leur développement afin de gagner en attractivité.*

c - Modification des « Implantations des constructions et bâtiments par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique » en zone urbaine (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

~~En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :~~

- ~~35 mètres de l'axe des routes départementales D939 et D911 (document graphique 4.2.3)~~

~~Dans les autres cas,~~ Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique 4.2.3 « règles d'implantations par rapport aux voies ».

[...]

- ⇒ *Justification : La CdC souhaite supprimer cette règle d'implantation car le territoire n'est pas concerné par un recul obligatoire lié à un classement de route à grande circulation. Les routes départementales D939 et D911 qui traversent le territoire intercommunal ne sont pas citées dans le Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.*

d - Modification des « Autorisations, limitations et interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » en STECAL dédié à l'accueil des Gens du Voyage en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)

STECAL dédié à l'accueil des GENS DU VOYAGE

- Les constructions et aménagement nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage et de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher.
- Le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- ~~Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,~~
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

- ⇒ *Justification : La CdC souhaite préciser les règles et les autorisations de constructions au sein des STECAL GDV afin de permettre aux familles sédentarisées de pouvoir déposer des autorisations de construire dans la limite de 80m² de surface de plancher.*

- e - Modification des « Autorisations, limitations et interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » en STECAL Energies Renouvelables (ENR) en zone agricole (A) et en zone naturelle (N)

CONCERTATION/AVIS PPA/ENQUÊTE PUBLIQUE

A la suite de la concertation menée dans le cadre de la procédure, la collectivité a autorisé la création d'un STECAL ENR sur la commune de La Devise. Ce projet porté par l'entreprise ANETT relève de l'autoconsommation, la collectivité souhaite donc modifier les règles écrites associées aux STECAL ENR afin de ne pas limiter ces installations aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

STECAL ENERGIES RENOUVELABLES

- ~~Les constructions, aménagements et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la production d'énergie renouvelable.~~
- Les constructions, aménagements et installations liés à la production d'énergie renouvelable.

- f - Création d'un nouveau STECAL Tourisme/Santé en zone agricole (A)

STECAL TOURISME/SANTÉ

- Les constructions, aménagements et installations liés à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique,
- La construction, la réhabilitation et l'extension du bâti existant à usage de logement. Dans tous les cas la nouvelle construction ne peut excéder 150m² de surface de plancher,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale afin d'accueillir un centre de convalescence.

⇒ Justification : La commune de La Devise souhaite permettre un projet accueillant des hébergements touristiques ainsi qu'une maison de convalescence. Ce projet nécessite de créer une nouvelle catégorie de STECAL afin d'autoriser ce type d'activité en zone agricole.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com