



Ma Communauté
de Communes



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
Communauté de communes Aunis Sud

Janvier 2025

I. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLUI-H

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes (CC) Aunis Sud a été approuvé le 11/02/2020. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs évolutions (modification simplifiée n°1 approuvée le 31/01/2023, modification simplifiée n°2 et modification de droit commun n°1 approuvées le 19/12/2023).

Pour procéder à de nouvelles évolutions nécessaires au développement du territoire, **le choix a été fait de conduire une nouvelle procédure de modification de droit commun**, conformément aux articles L153-36 et L153-41 du Code de l'Urbanisme. Les objets de la procédure de modification n°2 du PLUi-H sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : Objets de la modification n°2 du PLUi-H

COMMUNE	OBJET DE LA MODIFICATION N°2
MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Suppression ER n°5
SAINT-PIERRE-LA-NOUE	Suppression ER n°132
SURGÈRES	Suppression ER n°160
SURGÈRES	Suppression ER n°168
Actualisation des numéros des emplacements réservés	
MODIFICATION DE ZONAGE	
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Reclassement de secteurs 2AU en 1AU
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Reclassement d'une parcelle de 2AU en U
LA DEVERSE	Création d'un STECAL Tourisme
SURGÈRES	Création d'un STECAL ENR
BREUIL-LA-RÉORTE	Reclassement de secteurs U en A Suppression d'un STECAL Economie
BALLON	Reclassement d'un secteur 1AU en A
LANDRAIS	Reclassement d'un secteur 1AU en A
ARDILLIÈRES	Ajout d'un EBC
LANDRAIS	Ajout d'un EBC
GENOUILLE	Ajout d'un arbre remarquable
Suppression des linéaires commerciaux dans les zones de mixité sommaire	
MODIFICATION DES OAP	
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	Création de 2 OAP en zone 1AU
SAINT GEORGES DU BOIS	Création d'une OAP en zone U
BALLON	Suppression de l'OAP n°8
LANDRAIS	Suppression de l'OAP n°29
MARSAIS	Modification des destinations/sous-destinations de l'OAP n°35

SAINT-MARD	Modification des destinations/sous-destinations des OAP économiques mixte « artisanat et industrie et service »
Modification des règles liées à l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	
Modification des règles liées au recul des annexes en limite séparative	
Harmonisation des règles liées aux clôtures sur la base des règles de la zone urbaine	
Modification des règles liées aux toitures (tuiles) dans les OAP habitat	
Ajout d'un échéancier pour les OAP Économiques	
Création d'une OAP thématique TVB	
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Modification des règles de recul en zone agricole	
Modification de la définition des annexes car elles ne doivent pas avoir d'accès à partir de la construction principale.	
Modification des règles liées aux destinations/sous-destinations des logements de fonction dans les secteurs d'activités économiques	
Modification des règles liées aux destinations/sous-destinations des exhaussement/affouillements en zone agricole	
Modification des règles pour le niveau des zones inondables à Surgères	
Modification des destinations/sous-destinations en zone agricole concernant les changements de destination	
Ajustement des règles liées aux dispositions générales de la TVB	
Modification des destinations/sous-destinations en secteur de mixité des fonctions sommaires	
Ajustement de la dénomination « barrière » au sein des règles liées aux limites séparatives en zone U	
Modification des règles liées aux toitures (tuiles) dans les zones U (degré 2 et 3)	
ERREURS MATÉRIELLES	
SAINT-GEORGES-DU-BOIS	Reclasser les parcelles AO 595, AO 596, AO 597, AO 598, AO 599, AO 602, AO 603, AO 604 en U
SAINT-MARD	Réintégration des isocotes manquants sur une partie de la commune

II. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous reprend les recommandations formulées dans l'avis de la MRAe Nouvelle-Aquitaine n°2024ANA101 du 11/12/24 sur la version du PLUi-H de la CdC Aunis Sud pour arrêt avec modification n°2 et détaille leur prise en compte dans les documents.

Pour rappel, l'avis de la MRAe porte sur le reclassement de zones à urbaniser 2AU en zone 1AU, sur la création d'un STECAL Énergies renouvelables ainsi que sur des modifications du règlement en zone agricoles A et naturelle N. Les autres objets de la modification n°2 du PLUi-H n'appellent pas d'observations particulières de la part de la MRAe.

Recommandations de la MRAe	Réponses et suites données
Reclassement de secteurs 2AU en 1AU	
La MRAe recommande de justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU à Aigrefeuille d'Aunis en présentant un bilan de la mise en œuvre du projet de développement intercommunal (logements déjà construits et population accueillie).	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 ha. 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 des zones 2AU est donc nécessaire afin d'accueillir de nouveaux programmes immobiliers, en accord avec le PADD du PLUi-H approuvé en 2020.
Comme déjà indiqué dans son avis en 2019, la MRAe considère que la faisabilité de l'ouverture des zones 2AU doit être mieux justifiée et argumentée au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable. Il convient d'indiquer les mesures prises réglementairement en matière de gestion de la ressource afin de mettre en œuvre les conditions énoncées ci-dessus permettant d'accueillir de la population supplémentaire.	Des précisions pourront être apportées sur l'adéquation entre la ressource en eau disponible, la capacité des réseaux et les besoins générés par l'ouverture des zones 2AU, notamment au regard de l'avis du gestionnaire de la compétence eau potable sur la modification n°2 du PLUi-H.

Recommandations de la MRAe	Réponses et suites données
Le règlement des zones U et A du PLUi-H en vigueur, et les principes des OAP adossées aux zones AU stipulent que « toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel ». Au vu des enjeux, il convient de garantir que l'assainissement collectif soit réglementairement imposé dans les nouvelles zones 1AU, et non seulement dans une orientation des OAP.	Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation dans le PLUi-H approuvé. Pour les 2 zones 1AU faisant l'objet de la modification n°2, la mention « En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel » pourra toutefois être supprimée des OAP dédiées afin d'assurer le raccordement au système d'assainissement collectif.
Création de STECAL	
La MRAe recommande de présenter les mesures envisagées pour limiter le conflit d'usage entre une future activité touristique et une activité agricole existante.	Le projet tel que présenté à la CdC prévoit principalement des aménagements intérieurs. Les bordures du terrain sont d'ores et déjà délimitées par un mur d'enceinte en pierre et/ou des haies (à l'exception de la bordure ouest qui donne sur la route et au niveau de laquelle les bâtiments sont accolés). De plus, le règlement des STECAL Tourisme mentionne que « Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres seront maintenus et mis en valeur ».
La MRAe recommande de présenter le bilan de la consommation d'espace au regard du projet intercommunal pour s'assurer que le projet de modification n°2 s'inscrit dans la trajectoire du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi Climat et résilience en matière de réduction de la consommation d'espace.	L'adéquation entre la trajectoire en matière de réduction de la consommation d'espace et le projet intercommunal pourra être réévaluée plus précisément lors de la prochaine révision du PLUi-H.
La MRAe recommande de présenter des résultats d'inventaires naturalistes portant sur la faune et la flore sur le terrain du futur STECAL Énergies renouvelables et d'identifier la présence de zones humides au moyen de sondages pédologiques et de relevés de végétation caractéristiques, en application des dispositions de l'article L.211-18 du Code de l'environnement.	Les installations de déconditionnement des biodéchets sont encadrées par une rubrique ICPE dédiée (n°2783). La mise en place du déconditionneur sur le site nécessitera donc une procédure dédiée d'examen au cas par cas et potentiellement évaluation environnementale. L'identification des caractéristiques du site seront donc plus amplement détaillées pour les besoins des analyses correspondantes.