

EXTRAIT
du registre des délibérations du Bureau
du Syndicat Mixte pour le SCoT La Rochelle-Aunis

Convocations envoyées le 03 septembre 2026

Le Bureau est composé de 10 élus

SEANCE du 09 septembre 2026 à 9h15

2026-09-01

AR PREFECTURE
017-200063667-20260909-2026_09_01-DE
Reçu le : 10/09/2026

Nombre de membres en exercice : 10
Nombre de membres présents : 9
Nombre de membres votants : 9

L'an deux mille vingt-six, le mercredi neuf septembre à neuf heures quinze, les membres du Bureau du Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale La Rochelle-Aunis se sont réunis à Périgny, sous la présidence de M. David BAUDON, Président.

MEMBRES PRESENTS : 9/10

M. Jean-Luc ALGAY – M. Bruno BARBIER – M. David BAUDON – M. Sébastien BOURAIN – Mme Anne-Sophie DESCAMPS - M. Raymond DESILLE – M. Laurent GALLIOT – M. Christophe RAULT – M. Alexandre TROUCHE

MEMBRES AYANT DONNE POUVOIR : 0

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Sébastien BOURAIN

MEMBRES EXCUSES : 1

M. Sylvain AUGERAUD

ETAIENT EGALEMENT PRESENTS :

Services du Syndicat mixte : Mme Céline BAUDET, M. Nicolas CAJON, Mme Amandine CLAVEROLAS RENARD, Mme Marie-Camille de ROCQUIGNY

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

**AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD**

La Communauté de communes Aunis Sud souhaite procéder à de nouvelles évolutions nécessaires au bon fonctionnement de son Plan Local de l'Urbanisme intercommunal, valant Plan Local de l'Habitat (approuvé le 11 février 2020).

Aunis Sud a soumis au Président du Syndicat mixte pour le SCoT La Rochelle Aunis le 08 juillet, pour avis, une procédure de modification de droit commun n°3. Cette procédure sera mise à la disposition du public en octobre 2026.

La modification de droit commun porte essentiellement sur la correction d'erreurs matérielles ou d'éléments nécessitant d'être actualisés, tels que de la liste des emplacements réservés. Il s'agit de procéder à des modifications de zonage, du règlement écrit, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sans remettre en cause l'économie générale du projet.

- 7 emplacements réservés vont être supprimés car les projets qui avaient motivé leur inscription dans le PLUIH ne seront pas réalisés. Un emplacement réservé sera ajouté à Surgères afin de permettre la création d'une zone de rejet végétalisé et autres aménagements éventuels à apporter à la station d'épuration (STEP) existante.
 - Les modifications de zonage vont permettre le développement de logements en zone déjà urbanisée (hameaux) ainsi que d'activités économiques.
 - Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) vont être supprimés et ajoutés :
 - à Marsais, suite à l'évolution d'un projet économique qui ne sera pas réalisé, le STECAL sera supprimé et les parcelles concernées vont retrouver leur zonage agricole.
 - au Thou, l'ajout d'un STECAL « diversification agricole » doit permettre la réalisation d'un projet de diversification d'une activité agricole existante (la ferme du Mont d'or). Le projet prévoit de l'hébergement touristique, autorisé dans ce type de STECAL sous condition que les constructions et installations réalisées ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Création de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP en zone urbaine, à Surgères : Afin de renforcer la densification du quartier, les OAP n° 66 et 67, situées à proximité, auront une programmation de 25 logements à l'hectare (densité brute). Soit une production estimée de 25 logements pour l'OAP n°66 (1,02ha) et de 19 logements pour l'OAP n°67 (0,76ha). Aucune règle relative à la mixité sociale n'est imposée sur ces opérations. Il s'agit d'étendre des espaces à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. La densité limitrophe observée est de 20 logements à l'hectare.
- Les densités souhaitées sur ces OAP sont conformes à celles programmées dans le SCoT La Rochelle Aunis pour le quartier de Surgères : moyenne de 25log/ha pour la période 2021-2030.**
- Modifier les règles associées aux stationnements dans l'OAP n° 51 à vocation « Habitat » ainsi qu'à l'ensemble des OAP à vocation « Economie » (n° 1 à 10) :
 - OAP n°51, Surgères : Cette opération, située en zone urbaine, s'inscrit dans un contexte foncier contraint. Le projet vise à optimiser l'utilisation du foncier disponible dans une logique de densification et de renouvellement urbain. Il est proposé d'alléger les exigences de stationnement visiteurs dans les macro-lots afin de mieux concilier les besoins d'accueil des véhicules avec les objectifs d'aménagement du site. Cette évolution permettra de limiter les surfaces dédiées au stationnement et, par conséquent, l'imperméabilisation des sols, tout en libérant davantage d'espace pour la réalisation du programme envisagé.

- OAP Economie : Ajuster les règles de stationnement applicables aux secteurs de développement à vocation économique. Les seuils actuellement exigés peuvent, dans certains cas, constituer un frein à la réalisation ou au développement de projets économiques et peuvent conduire à une consommation excessive de foncier au détriment des surfaces dédiées à l'activité économique. Il est proposé de revoir les normes de stationnement applicables aux destinations suivantes, afin de mieux les adapter aux caractéristiques et usages observés sur le territoire :
 - « bureaux »,
 - « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
 - « artisanat et commerce de détail »,
 - « entrepôts à usage d'activité industrielle ou artisanale ».
- Les modifications de règles concernent :
 - Les dispositions générales du règlement : Préciser le caractère démontable des constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage ou en lien direct avec cette activité, dans les continuités écologiques.
 - L'ensemble des zones : Supprimer la disposition interdisant l'usage de plaques préfabriquées, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
 - Les zones urbaines :
 - Conforter la vocation commerciale des « secteurs urbains à vocation d'activités économiques et commerciales » en supprimant la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Le développement d'activités de services recevant du public est susceptible de générer des conflits d'usage avec les activités productives (activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et commerciales) et de réduire les capacités d'accueil foncier destinées aux entreprises.
 - Rétablir la rédaction initiale de la règle dérogatoire relative au stationnement dans les centres-villes d'Aigrefeuille-d'Aunis et de Surgères. Les possibilités de dérogation pourront prendre en compte non seulement les activités commerciales, mais également les opérations de réhabilitation, de renouvellement urbain et de densification. L'application stricte des normes de stationnement peut en effet compromettre la faisabilité des projets participant à la revitalisation des centres-villes et à la production de logements.
 - Réintroduire la notion de « tons mêlés » dans les règles associées aux toitures. Cette notion avait été supprimée, par erreur, lors de la modification n°2.
 - Retravailler les règles liées aux toitures, notamment dans le cadre d'une harmonisation des règles en zone urbaine mais également en zone agricole et naturelle (STECAL habitat et habitations).
 - Les zones agricoles et naturelles :
 - Retravailler les règles d'implantation des annexes en zone agricole. Il est proposé de maintenir la règle dérogatoire permettant une implantation libre des annexes.
 - Adapter les destinations et sous-destinations autorisées au sein des STECAL « Economie » situés en zones agricoles et naturelles : afin de répondre plus précisément aux besoins des entreprises de travaux agricoles, de mieux prendre en compte la réalité de ces activités et permettre leur évolution, sans remettre en cause leur vocation initiale.
 - Faire évoluer les règles relatives aux dispositifs d'assainissement autonome autorisés sous conditions en zones agricoles et naturelles pour faciliter la réalisation des travaux nécessaires à la création, l'adaptation ou la mise aux normes des installations existantes.

Les dispositions apportées par le projet de modification du PLUi-H d'Aunis Sud sont conformes aux prescriptions du SCoT La Rochelle Aunis.

La commission planification et urbanisme opérationnel du Syndicat mixte s'est réunie le 03 septembre pour examiner le projet sur lequel le bureau syndical doit délibérer pour émettre un avis. La commission propose au bureau syndical de donner un avis favorable au projet de modification du PLUi-H.

Ces explications entendues, le Bureau, après en avoir délibéré :

DONNE un avis favorable au projet de modification de droit commun n°3 du PLUi-H de la Communauté de communes Aunis Sud,

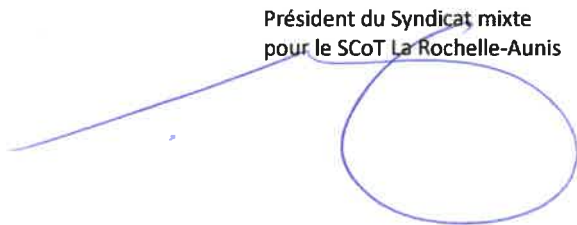
DIT que cet avis sera transmis à M. le Président de la Communauté de communes Aunis Sud,

AUTORISE le Président, ou son représentant, à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,
Au registre sont les signatures.

Pour :	006
Contre :	000
Abstention :	000

David BAUDON
Président du Syndicat mixte
pour le SCoT La Rochelle-Aunis



Le secrétaire de séance,

Sébastien BOURAIN



Délibération publiée le : **1 0 SEP. 2026**

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.