

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°5

NOTICE DE PRESENTATION

Communauté de
Communes Aunis Sud

44 rue du 19 mars 1962
17700 Surgères

Tel : 05.46.07.22.33
Fax : 05.46.07.72.60
www.aunis-sud.fr
contact@aunis-sud.fr

Juin 2018

I. SOMMAIRE

I.	Sommaire	1
II.	Contexte	1
III.	Objet.....	3
IV.	Projet.....	6
V.	Etat des lieux des sites et incidence de la modification n°5 du PLU.....	11

II. CONTEXTE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 29 août 1979, la Commune de Surgères a approuvé l'élaboration de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

Une révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 05 septembre 2007.

La modification n°1 du PLU a été approuvée le 27 mars 2008.

La modification n°2 du PLU a été approuvée le 21 avril 2010.

La modification n°3 ainsi que les révisions simplifiées n°1 et 3 du PLU ont été approuvées le 30 mars 2011.

La modification n°4 du PLU a été approuvée le 20/11/2013.

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 17/09/2014.

L'actuelle modification concerne un objet, décrit au paragraphe III de cette notice.

Les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme précisent que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent (...) justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture de l'enquête, le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

La délibération en date du 13 janvier 2016 de la commune de Surgères sollicitant la mise en œuvre d'une procédure de modification n° 5 de son PLU et les

délibérations n°2016-04-15 et n°2017-11-10 du Conseil Communautaire d'Aunis Sud, respectivement du 19 avril 2016 et du 21/11/2017 décident du lancement de la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Surgères et précisent les modalités de la concertation.

III. OBJET

La modification n° 5 du PLU est nécessaire pour :

1. Ouvrir à l'urbanisation les parcelles cadastrées section ZR 21 pour partie et ZR 22 pour partie, ZR 123 et ZR 186, sis au lieu-dit « Fief Barrabin » actuellement en zone 1AU « zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat. Son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U. » en les classant en zone AUC « SECTEUR destiné aux activités commerciales dont l'aménagement doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU ». **Projet zone de la PERCHE**

Ce point fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'il convient donc de justifier comme le stipule l'article L.153-38 du code l'urbanisme ***l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.***

Un projet inscrit dans le Document d'Aménagement Commercial conduit par le Pays d'Aunis et intégré au Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 20/12/2012. Ce projet relève du Document d'Aménagement Commercial intégré au SCoT du Pays d'Aunis.

La surface de la zone commerciale indiquée est de 4 ha.

La surface du présent projet est d'environ 4 ha et 3 950 m² ce qui correspond à 4 ha constructible ainsi qu'une partie de l'emplacement réservé n°14 pour environ 3 950 m², inconstructible mais à aménager dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Des objectifs qui justifient pleinement cette ouverture à l'urbanisation

La demande d'ouverture à l'urbanisation de ce terrain sur une surface de 43 950 m² environ en secteur AUC se justifie au regard d'objectifs économiques, urbanistiques, de déplacements et de services.

Afin de répondre aux problématiques d'enclavement de certaines enseignes commerciales déjà présentes à l'entrée Ouest de la Ville de Surgères qui jouxtent des habitations et aux demandes d'implantations de nouvelles enseignes, les élus communautaires ont validé la perspective du développement d'un second ensemble commercial à Surgères, à l'opposé géographique de celui déjà existant, articulé autour du Centre E. Leclerc.

Sur le plan économique, ce projet va contribuer à développer de nouveaux services complémentaires à ceux déjà existants et ainsi participer à la réduction du phénomène d'évaporation commerciale tout en créant des emplois.

Par ailleurs, la Communauté de Communes Aunis Sud vient de valider son Schéma Intercommunal de Développement des Parcs d'Activités Economiques qui confirme l'intérêt de ce projet ainsi que sa localisation et sa complémentarité avec les autres sites et projets communautaires artisanaux et industriels.

Enfin, le terrain, situé en bordure des RD 911 bis et 939, constitue une vitrine intéressante pour la Ville et susceptible d'attirer les enseignes qui font défaut à Surgères.

Des terrains en cours d'acquisition par la Communauté de Communes Aunis Sud

La CdC Aunis Sud est en cours de négociation pour acquérir les parcelles concernées par le projet : par courrier du 1^{er}/08/2012, elle a demandé à la SAFER, conformément à l'avenant n°1 à la convention du 18/02/2008 relative à la surveillance et à la maîtrise foncière pour le compte de la CdC de Surgères (à l'époque), de débuter les démarches visant à disposer de la maîtrise foncière d'une surface d'environ 8 ha sise au lieu-dit Fief Barrabin sur la Commune de Surgères pour un projet de zone commerciale.

Ainsi, la CdC Aunis Sud a pu acquérir la parcelle ZR 123 pour 10 203 m² suivant acte reçu par Me BOIZUMAULT, notaire à SURGERES, le 1^{er} août 2014, et publié au bureau des hypothèques de ROCHEFORT, le 6 août 2014, volume 2014, numéro 2064.

Les autres zones déjà ouvertes à l'urbanisation

Les terrains en zone U encore libres sont d'une superficie restreinte ne permettant pas le projet de la CdC Aunis Sud.

1) Zone AU dite *lotissements des Minimes* :

La zone AU est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat.

Les terrains de cette zone sont en indivision entre plusieurs membres d'une même famille qui ne parviennent pas à se mettre d'accord depuis plusieurs dizaines d'année.

Plusieurs permis d'aménager ont reçus un arrêté favorable : le PA n°017.434.11.A0001 en date du 13/11/2012 ou encore le PA n°017.434.11.A0004 en date du 4/01/2012.

2) Zone AU au lieu-dit « *Terre du Chemin de Cornet* » et zone AU au lieu-dit « *St Pierre* »

La zone AU est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat.

Les terrains appartiennent à des propriétaires privés qui ne souhaitent pas les vendre.

3) Zone AUe aux lieux-dits « *Champs de la Grève* » et « *Les Groies* » et zone AU entre la Rue de la Grève et la Route de Rochefort

La zone AUe est une zone à urbaniser à court terme pour de l'équipement collectif. Elle n'est pas vouée à être aménagée en zone commerciale ou d'habitat.

Le propriétaire des parcelles de cette zone avait obtenu un PC favorable pour un projet de maison pour personnes âgées (PC n°017.434.11.A0028 accordé le 6/01/2012) mais, n'ayant pas eu l'agrément pour que son projet soit considéré comme un EPHAD, le porteur de projet ne l'a pas réalisé.

Récemment, il est revenu pour se renseigner pour un nouveau projet à vocation d'habitat.

4) Zone AUx au lieu-dit « *Les Grandes Brandes* » et zone AUx au lieu-dit « *Fief Barrabin* »

La zone AUx est une zone à urbaniser à court terme pour des activités économiques industrielles ou artisanales. Elle n'est pas vouée à être aménagée en zone commerciale ou d'habitat.

5) Zone AUx au lieu-dit « *Bas Fief des Fosses* » et zone AUx au lieu-dit « *Les Traversis Nord* »

La zone AUx est une zone à urbaniser à court terme pour des activités économiques industrielles ou artisanales. Elle n'est pas vouée à être aménagée en zone commerciale ou d'habitat.

6) Zone AUp au lieu-dit « Les Papineaux du Levant »

La zone AUp est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat avec des contraintes particulières quant à la gestion des eaux pluviales.

Les terrains ont déjà fait l'objet de plusieurs permis d'aménager :

- PA n° 017.434.13.A0001 accordé le 27/08/2013 pour la création d'un lotissement de 72 parcelles à bâtir suivi de nombreux PC déposés et acceptés,
- PA n° 017.434.12.A0002 accordé le 7/02/2013 pour la création d'un lotissement de 19 parcelles à bâtir suivi de nombreux PC déposés et acceptés,
- PA n° 017.434.14.A0001 tacite le 14/06/2014

On peut considérer cette zone comme en cours d'urbanisation.

7) Zone AUC au lieu-dit « Blanchine »

La zone AUC est une zone à urbaniser à court terme pour des activités commerciales.

La parcelle ZH 225, appartenant à la Commune de Surgères, est aménagée en bassin de rétention des eaux pluviales.

La parcelle ZH 224 appartient au propriétaire des terrains constituant la zone commerciale Jean-Philippe Rameau de Surgères.

Ces terrains ne sont donc pas disponibles pour le projet de la CdC Aunis Sud.

La Commission Urbanisme, réunie le lundi 04 avril 2016 et le Bureau Communautaire réuni le 05 avril 2016 ont émis un avis favorable pour la modification n°5 du PLU de Surgères.

IV. PROJET

IV.1. OUVRIR À L'URBANISATION LES PARCELLES ZR 21 POUR PARTIE, ZR 22 POUR PARTIE, ZR 123 ET ZR 186, SIS AU LIEU-DIT « FIEF BARRABIN » ACTUELLEMENT EN ZONE 1AU « ZONE À URBANISER À MOYEN OU LONG TERME AFFECTÉE EN DOMINANTE A L'HABITAT. SON OUVERTURE À L'URBANISATION SERA LIÉE A UNE MODIFICATION OU UNE RÉVISION DU P.L.U. » EN LES CLASSANT EN ZONE AUC « ZONE URBAINE DESTINÉE AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES DONT L'AMÉNAGEMENT DOIT RESPECTER LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT INTÈGRES DANS LE P.L.U.».

L'objet de la modification n°5 du PLU vise à prendre en compte le courrier de la Communauté de Communes Aunis, daté du 8 juin 2015, qui demande à ce que les parcelles derrière l'Intermarché de Surgères soient rendues constructibles, afin de développer une zone d'activités à vocation commerciale entre le Chemin de la Perche et la Rue du 19 Mars 1962.

La présente modification n° 5 va changer le classement des terrains cadastrés ZR 21 pour partie, ZR 22 pour partie, ZR 123 et ZR 186 le long de la RD 911 bis, actuellement classés en zone 1AU « ZONE A URBANISER A MOYEN OU LONG TERME AFFECTEE EN DOMINANTE A L'HABITAT. SON OUVERTURE A L'URBANISATION SERA LIÉE A UNE MODIFICATION OU UNE REVISION DU P.L.U. » en secteur Auc « ZONE URBAINE DESTINÉE AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES DONT L'AMÉNAGEMENT DOIT RESPECTER LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT INTÈGRES DANS LE P.L.U. ».

Les parcelles ont les caractéristiques suivantes :

Références cadastrales	Superficie totale de la parcelle	Superficie concernée par la modification du PLU	Servitudes	Adresse terrain
ZR 21	41 910 m ²	16 034 m ² environ	Zone d'implantations d'ouvrages de transport Gaz Haute Pression I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. 2 conduites d'eaux pluviales traversent la parcelle ZR 21	Fief Barrabin
ZR 22	6 810 m ²	3 854 m ² environ	Zone d'implantations d'ouvrages de transport Gaz Haute Pression I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.	29, Rue du 19 Mars 1962
ZR 123	10 203 m ²	10 203 m ²	Zone d'implantations d'ouvrages de transport Gaz Haute Pression E11 : servitudes interdisant l'accès sur les déviations, les routes express ER 14 : bande à planter - (bénéficiaire : commune) : 61 375 m ² ER 10 : carrefour zone d'activités économiques (bénéficiaire : Conseil Départemental) : 1 880 m ² Périmètre sanitaire inconstructible en lien avec des bâtiments d'élevage	Fief Barrabin

ZR 186	13 859 m ²	13 859 m ²	Zone d'implantations d'ouvrages de transport Gaz Haute Pression I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz E11 : servitudes interdisant l'accès sur les déviations, les routes express ER 14 : bande à planter - (bénéficiaire : commune) : 61 375 m ² Périmètre sanitaire inconstructible en lien avec des bâtiments d'élevage	Fief Barrabin
--------	-----------------------	-----------------------	---	---------------

IV.1.1 Renseignements concernant les terrains

1.a) Desserte en voirie :

Le Conseil Départemental a approuvé l'aménagement d'un giratoire sur la RD 911 bis pour desservir le projet. REPONSE DU CG17 du 23/06/2015 : Pour l'ensemble de parcelles cadastrées ZR22/123/186 situé au lieu-dit Fief Barrabin et jouxtant la RD911bis, il ne doit pas y avoir de nouvel accès direct à la voirie départementale. L'accès pour cet aménagement se fera par l'un des deux carrefours existants ou par les deux. En fonction du trafic qui sera généré par l'urbanisation de ces parcelles il pourrait être souhaitable de créer un carrefour de type giratoire en lieu et place de l'un des carrefours plan existant ; dans ces conditions les frais de réalisation seraient imputés à l'aménageur.

Il conviendra de consulter la Direction des Infrastructures / Agence territoriale d'Echillais lorsque ce projet sera à l'étude afin de convenir définitivement du type d'aménagement à prévoir.

1.b) Eau potable :

Le réseau AEP passe dans la Rue du 19 Mars 1962 et au niveau du Chemin de la Perche. REPONSE de la SAUR le 15/06/2015 : ZR 21 et ZR 22 Desservies en AEP
ZR 123 et ZR 186 Non desservies en AEP

1.c) Assainissement :

Le réseau d'assainissement collectif n'est pas à proximité du projet.

REPONSE de la SAUR le 15/06/2015 : ZR 21 Desservie en EU, ZR 22, ZR 123 et ZR 186 Non desservies en EU

1.d) Electricité

REPONSE de ErDF le 22/06/2015 : le réseau électrique est situé à presque 300m du poste de distribution publique et il n'y a pas de réseau basse tension qui passe devant les parcelles.

A dire d'expert, sans étude électrique réalisée : très fortes probabilités que la création d'un nouveau poste de distribution publique soit nécessaire pour alimenter le futur projet.

Une participation financière sera à la charge de la mairie sur la partie en domaine public.

Coût de cette participation : seule une pré-étude détaillée pourra le dire.

1.e) Gaz

La desserte en gaz n'existe pas à proximité des terrains décrits dans le tableau ci-dessus.

1.f) Eau Pluviale

2 conduites d'eaux pluviales traversent la parcelle ZR 21

IV.1.2. Justification de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. (Article L.123-13-5 du Code de l'Urbanisme)

2.a) Un projet inscrit dans le Document d'Aménagement Commercial conduit par le Pays d'Aunis et intégré au Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 20/12/2012

Le Document d'Aménagement Commercial intégré au SCoT du Pays d'Aunis indique une surface de la zone commerciale de 4 ha.

La surface du présent projet est d'environ 4 ha et 3 950 m² ce qui correspond à 4 ha constructible ainsi qu'une partie de l'emplacement réservé n°14 pour environ 3 950 m², inconstructible (cf. objet 16 de la présente modification n°5 du PLU) mais à aménager dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

2.b) Des objectifs qui justifient pleinement cette ouverture à l'urbanisation

La demande d'ouverture à l'urbanisation de ce terrain sur une surface de 43 950 m² environ en secteur AUC se justifie au regard d'objectifs économiques, urbanistiques, de déplacements et de services.

Afin de répondre aux problématiques d'enclavement de certaines enseignes commerciales déjà présentes à l'entrée Ouest de la Ville de Surgères qui jouxtent des habitations et aux demandes d'implantations de nouvelles enseignes, les élus communautaires ont validé la perspective du développement d'un second ensemble commercial à Surgères, à l'opposé géographique de celui déjà existant, articulé autour du Centre E. Leclerc.

Sur le plan économique, ce projet va contribuer à développer de nouveaux services complémentaires à ceux déjà existants et ainsi participer à la réduction du phénomène d'évaporation commerciale tout en créant des emplois.

Par ailleurs, la CdC Aunis Sud vient de valider son Schéma Intercommunal de Développement des Parcs d'Activités Economiques qui confirme l'intérêt de ce projet ainsi que sa localisation et sa complémentarité avec les autres sites et projets communautaires artisanaux et industriels.

Enfin, le terrain, situé en bordure des RD 911 bis et 939, constitue une vitrine intéressante pour la Ville et susceptible d'attirer les enseignes qui font défaut à Surgères.

2.c) Des terrains en cours d'acquisition par la CdC Aunis Sud

La CdC Aunis Sud est en cours de négociation pour acquérir les parcelles concernées par le projet : par courrier du 1^{er}/08/2012, elle a demandé à la SAFER, conformément à l'avenant n°1 à la convention du 18/02/2008 relative à la surveillance et à la maîtrise foncière pour le compte de la CdC de Surgères (à l'époque), de débuter les démarches visant à disposer de la maîtrise foncière d'une surface d'environ 8 ha sise au lieu-dit Fief Barrabin sur la Commune de Surgères pour un projet de zone commerciale.

Ainsi, la CdC Aunis Sud a pu acquérir les parcelles ZR 123 pour 10 203 m², ZR 186 pour 13 859 m² et ZR 20 pour 12 210 m². Les parcelles ZR 22 et 21 sont en cours de négociation.

2.d) Les autres zones déjà ouvertes à l'urbanisation

Les terrains en zone U encore libres sont d'une superficie restreinte ne permettant pas le projet de la CdC Aunis Sud.

1) Zone AU dite lotissements des Minimes :

La zone AU est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat.

Les terrains de cette zone sont en indivision entre plusieurs membres d'une même famille qui ne parviennent pas à se mettre d'accord depuis plusieurs dizaines d'année.

Plusieurs permis d'aménager ont reçus un arrêté favorable : le PA n°017.434.11.A0001 en date du 13/11/2012 ou encore le PA n°017.434.11.A0004 en date du 4/01/2012.

2) Zone AU au lieu-dit « Terre du Chemin de Cornet » et zone AU au lieu-dit « St Pierre »

La zone AU est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat.

Les terrains appartiennent à des propriétaires privés qui ne souhaitent pas les vendre.

3) Zone AUe aux lieux-dits « Champs de la Grève » et « Les Groies » et zone AU entre la Rue de la Grève et la Route de Rochefort

La zone AUe est une zone à urbaniser à court terme pour de l'équipement collectif. Elle n'est pas vouée à être aménagée en zone commerciale ou d'habitat.

Le propriétaire des parcelles de cette zone avait obtenu un PC favorable pour un projet de maison pour personnes âgées (PC n°017.434.11.A0028 accordé le 6/01/2012) mais, n'ayant pas eu l'agrément pour que son projet soit considéré comme un EPHAD, le porteur de projet ne l'a pas réalisé.

Récemment, il est revenu pour se renseigner pour un nouveau projet à vocation d'habitat.

4) Zone AUx au lieu-dit « Les Grandes Brandes » et zone AUx au lieu-dit « Fief Barrabin »

La zone AUx est une zone à urbaniser à court terme pour des activités économiques industrielles ou artisanales. Elle n'est pas vouée à être aménagée en zone commerciale ou d'habitat.

5) Zone AUx au lieu-dit « Bas Fief des Fosses » et zone AUx au lieu-dit « Les Traversis Nord »

La zone AUx est une zone à urbaniser à court terme pour des activités économiques industrielles ou artisanales. Elle n'est pas vouée à être aménagée en zone commerciale ou d'habitat.

6) Zone AUp au lieu-dit « Les Papineaux du Levant »

La zone AUp est une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat avec des contraintes particulières quant à la gestion des eaux pluviales.

Les terrains ont déjà fait l'objet de plusieurs permis d'aménager :

- PA n° 017.434.13.A0001 accordé le 27/08/2013 pour la création d'un lotissement de 72 parcelles à bâtir suivi de nombreux PC déposés et acceptés,
- PA n° 017.434.12.A0002 accordé le 7/02/2013 pour la création d'un lotissement de 19 parcelles à bâtir suivi de nombreux PC déposés et acceptés,
- PA n° 017.434.14.A0001 tacite le 14/06/2014

On peut considérer cette zone comme en cours d'urbanisation.

7) Zone AUC au lieu-dit « Blanchine »

La zone AUC est une zone à urbaniser à court terme pour des activités commerciales.

La parcelle ZH 225, appartenant à la Commune de Surgères, est aménagée en bassin de rétention des eaux pluviales.

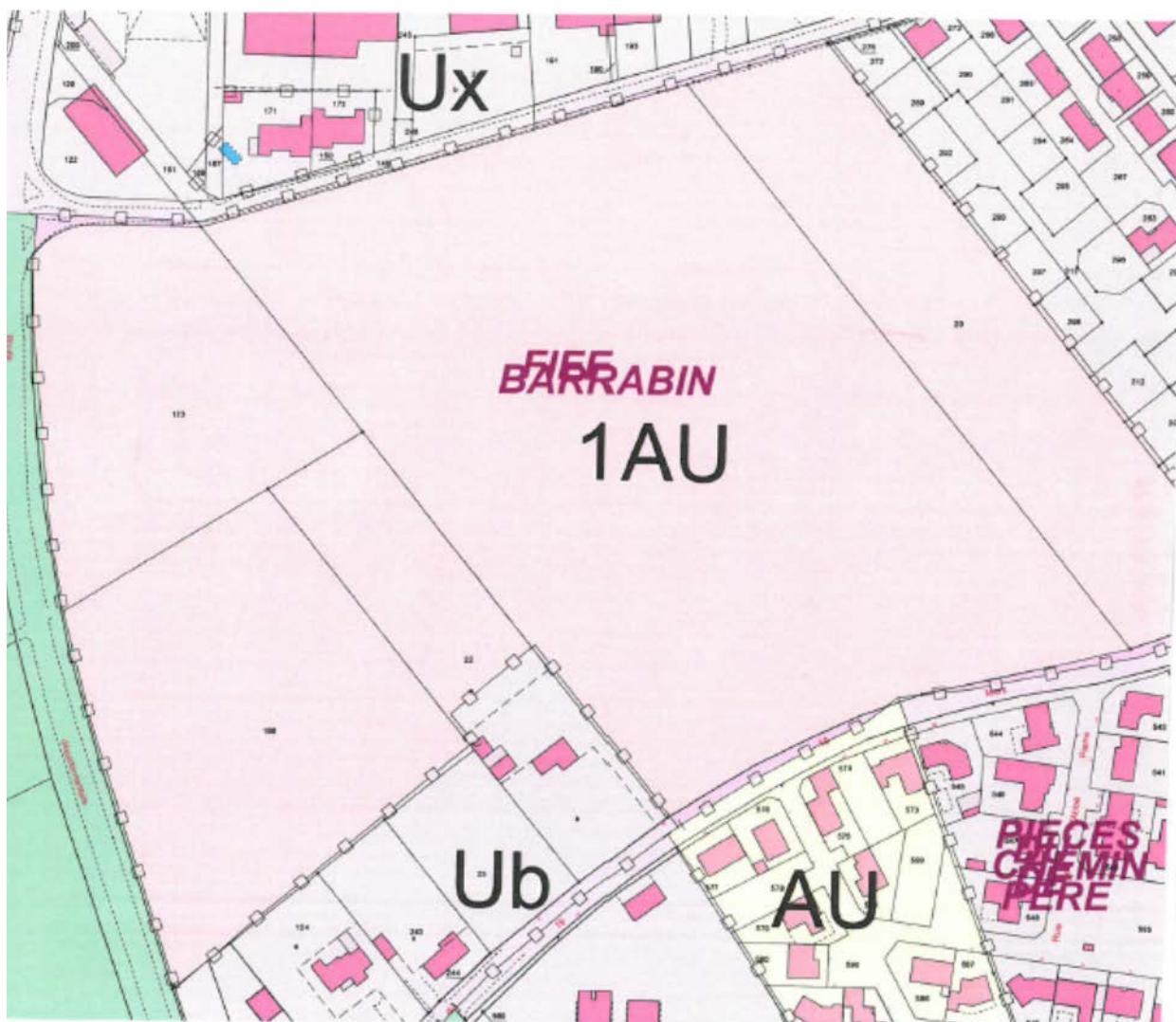
La parcelle ZH 224 appartient au propriétaire des terrains constituant la zone commerciale Jean-Philippe Rameau de Surgères.

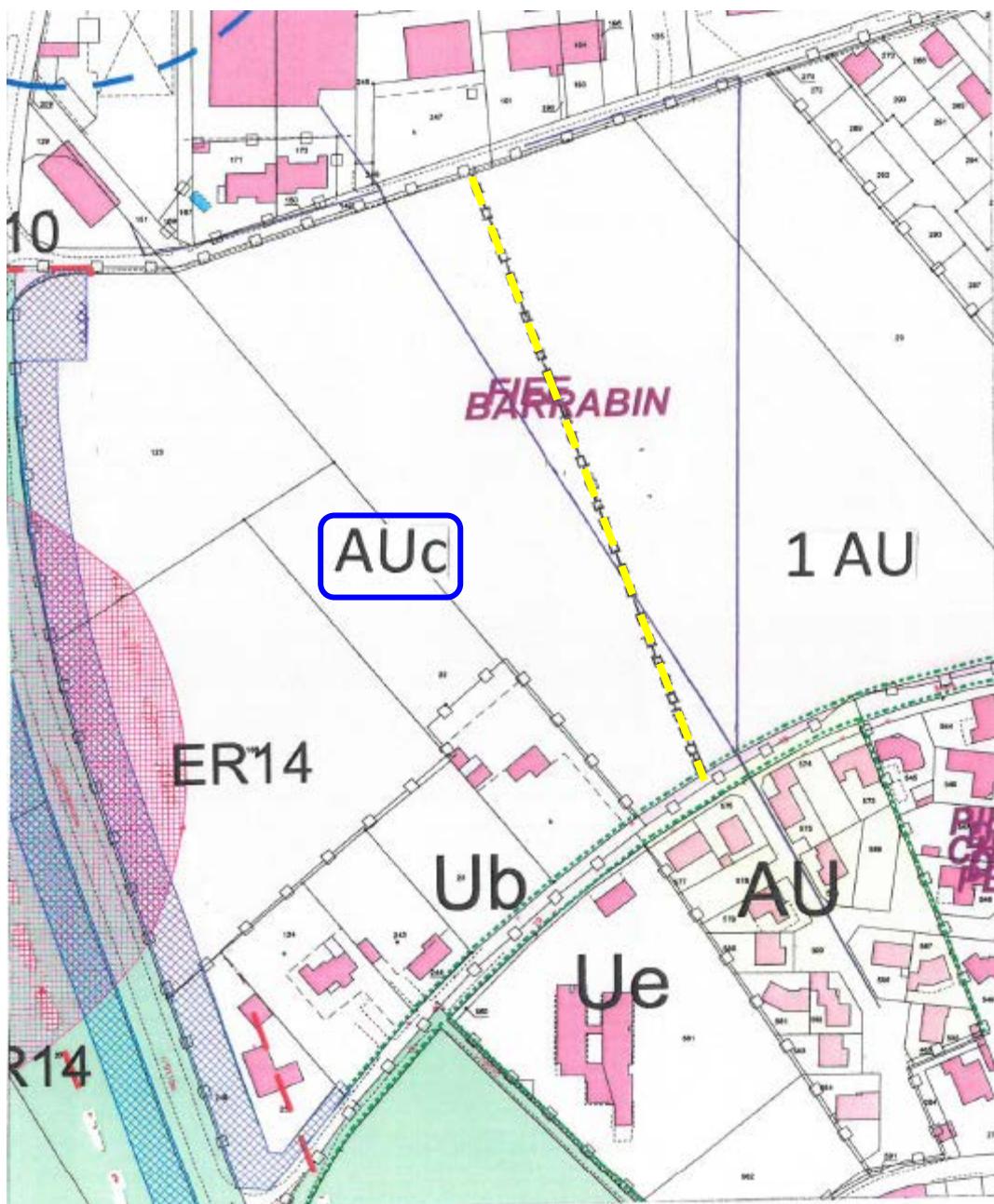
Ces terrains ne sont donc pas disponibles pour le projet de la CdC Aunis Sud.

V. ETAT DES LIEUX DES SITES ET INCIDENCE DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

V.1. OUVRIR À L'URBANISATION LES PARCELLES ZR 21 POUR PARTIE ET 22 POUR PARTIE, ZR 123 ET ZR 186, SIS AU LIEU-DIT « FIEF BARRABIN » ACTUELLEMENT EN ZONE 1AU « ZONE À URBANISER À MOYEN OU LONG TERME AFFECTÉE EN DOMINANTE À L'HABITAT. SON OUVERTURE À L'URBANISATION SERA LIÉE À UNE MODIFICATION OU UNE RÉVISION DU P.L.U. » EN LES CLASSANT EN ZONE AUC « SECTEUR DESTINÉ AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES DONT L'AMÉNAGEMENT DOIT RESPECTER LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT INTÉGRÉS DANS LE PLU».

Situation actuelle



Situation après modification

D'une manière générale, la modification n°5 du PLU de Surgères n'induit aucun effet direct ou indirect sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées car il s'agit de permettre l'émergence de projets qui vont dynamiser la Commune.

Par ailleurs, l'objet s'attache à garantir :

- La protection des milieux et des paysages, en se mettant en cohérence avec le milieu environnant,
- La protection du milieu agricole, en ne remettant pas en cause les limites de l'urbanisation,
- La protection du patrimoine bâti et urbain, en créant un projet d'ensemble cohérent avec les secteurs bâties environnantes.