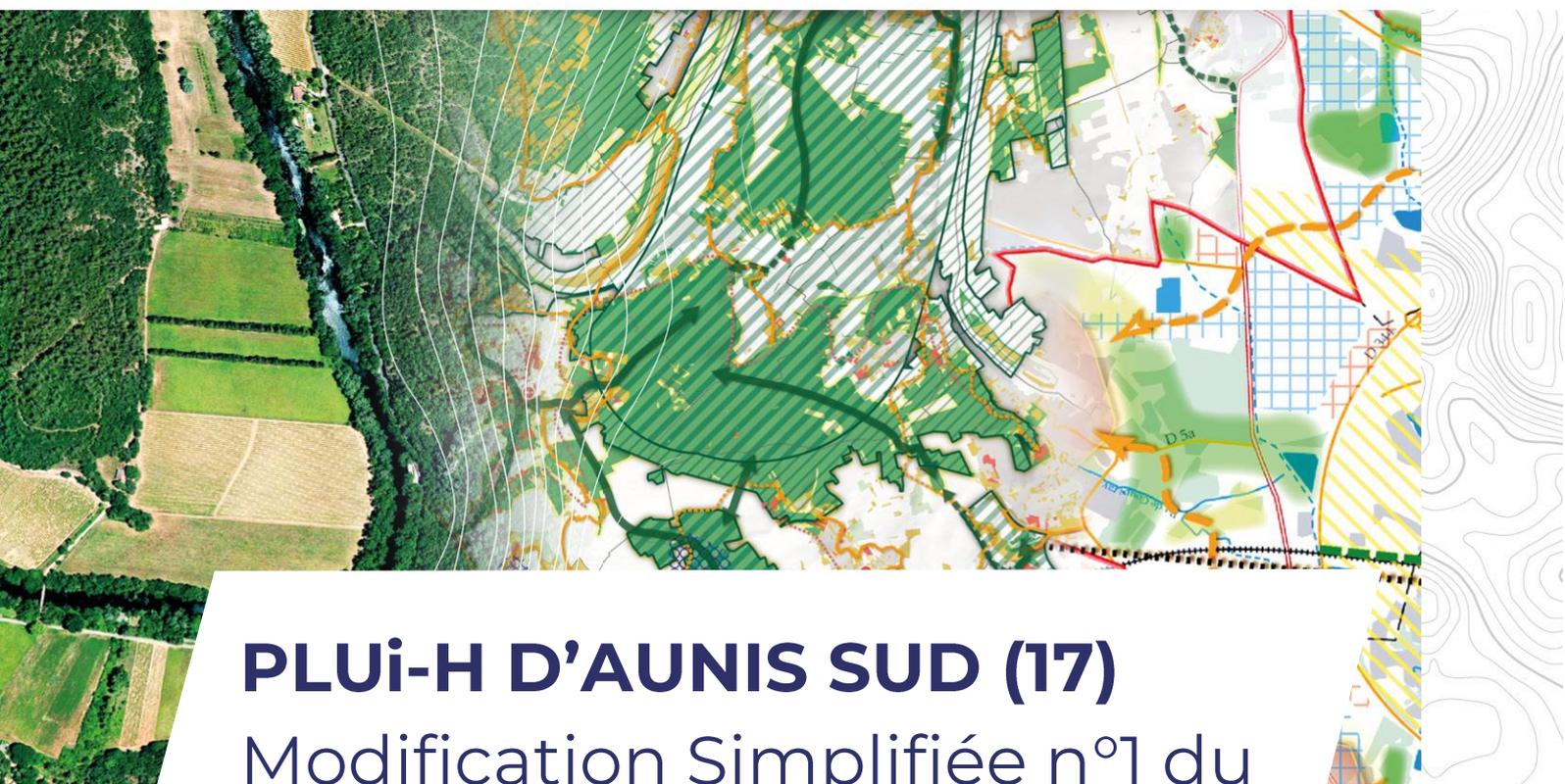


- MS1 - Notice de présentation



PLUi-H D'AUNIS SUD (17)

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Novembre 2022

GROUPEMENT CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Cachet & visas :



une société
du groupe **scet**

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJETS.....	5
A. Objets de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi-H	5
B. Contexte de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi-H	6
2. EXPOSE DU PROJET.....	8
A. Evolution du document d'urbanisme.....	8
B. Modifications apportées au règlement écrit	9

- Modification simplifiée n°1 du PLUi-H



1

CONTEXTE ET OBJETS de la procédure de modification simplifiée n°1

1. CONTEXTE ET OBJETS

A. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi-H

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) de la Communauté de Communes d'Aunis Sud a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 11 février 2020.

Par arrêté du 16 septembre 2022, la collectivité souhaite aujourd'hui engager la 1^{ère} modification simplifiée de son document d'urbanisme afin de corriger une erreur matérielle.

Le présent projet de modification simplifiée n°1 a pour objectif de procéder à :

- **Rectification d'erreur matérielle :**
 - La présente modification vise à compléter le règlement écrit de la zone urbaine dont une partie est absente. Il s'agit de préciser les « Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » pour une zone spécifique identifiée sur le plan de zonage mais qui ne trouve pas de traduction règlementaire dans le règlement écrit.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document et ne concerne qu'une erreur matérielle. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la modification simplifiée et régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

- **La procédure suivante relève d'une modification simplifiée.**

Article L153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

- **La procédure suivante n'est pas soumise à évaluation environnementale ou examen au cas par cas.**

Article R104-12

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

B. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi-H

Par arrêté du 16 septembre 2022, la Communauté de Communes d'Aunis Sud s'est lancée dans la modification simplifiée n°1 de son PLUi-H.

Cette 1^{ème} modification, qui intervient dans un contexte particulier, a pour objectif de répondre rapidement à une problématique identifiée sur le document actuel :

- **Ajouts et compléments dans le règlement écrit concernant l'article 1 de la zone urbaine à vocation d'activités économiques « INRA » ;**

Le projet de modification vise à renseigner l'article « 1 - Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » pour la zone urbaine à vocation économique dédiée aux activités de l'INRA. L'article 1 de cette zone étant aujourd'hui absent du règlement écrit.

Ce secteur dédié exclusivement aux activités de l'INRAE (institut de recherche public œuvrant pour un développement cohérent et durable de l'agriculture, l'alimentation et l'environnement) à vocation à garantir la pérennisation et le développement de cet équipement d'envergure sur le territoire de la collectivité.

Ce site qui emploie plus de 150 personnes sur la commune de St-Pierre d'Amilly est stratégique pour le territoire, son rayonnement intercommunal participe à l'attractivité d'Aunis Sud et l'INRAE porte aujourd'hui plusieurs projets de développement.

Cette modification vise à encadrer les évolutions possibles des futures installations via la liste des destinations et sous-destinations telles que définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

- Modification simplifiée n°1 du PLUi-H



2

EXPOSE DU PROJET

2. EXPOSE DU PROJET

A. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente procédure de modification concerne une seule pièce du PLUi-H, à savoir :

- Le règlement écrit

Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

Le règlement écrit du PLUi-H en vigueur ne régit pas les « **Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** » pour la zone urbaine à vocation économique dédiée aux activités de l'INRA (Institut national de recherche agricole) et située sur le domaine de Magneraud, à Saint-Pierre-d'Amilly.

Extrait du règlement graphique 4.2.2 Mixité des fonctions de la commune de St-Pierre d'Amilly :



La légende précise que cette zone urbaine est un secteur à vocation économique dédié aux activités de l'INRA.

Extrait du règlement graphique 4.2.2 Mixité des fonctions de la commune de St-Pierre d'Amilly :



Cependant, le règlement écrit ne précise pas les règles de cette zone, il est donc proposé de modifier le règlement écrit afin d'encadrer les autorisations d'urbanisme liées à ce secteur.

B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

La modification simplifiée n°1 a pour unique objectif d'intégrer le tableau suivant au sein du règlement de la zone urbaine :

Extrait du document 4.1 règlement écrit modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi-H :

ZONE URBAINE (U)

Secteurs à vocation d'activités économiques

Repérés au **document graphique 4.1.2** sous l'appellation « INRA » **Activité de recherche agronomique et animale**

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Exploitation agricole et forestière aux fins de recherche et expérimentations</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ✓ Etablissements d'enseignement, de recherche, de santé et d'action sociale ✓ Autres équipements recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50m² de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. Les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hébergement <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Salles d'art et de spectacles ✓ Equipements sportifs <p>Commerce et activités de services</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Artisanat et commerce de détail ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Cinéma ✓ Hôtels ✓ Autres hébergements touristiques <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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

Tout renseignement complémentaire
peut être obtenu auprès de :

Théo PARET
CITADIA Conseil
Agence Sud-Ouest
tparet@citadia.com

CONTACT



Agence ÎLE-DE-FRANCE

52, rue Jacques Hillairet, 75012 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-OUEST

18, rue de Rennes, 49000 ANGERS
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120, rue Jean Dausset,
Bâtiment Technicité-Agroparc, 84000 AVIGNON
04.84.94.00.94.

Agence MÉDITERRANÉE

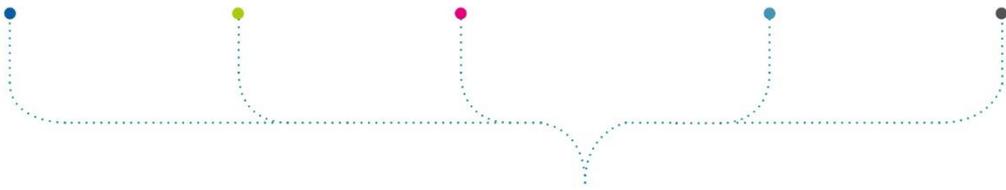
45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

 www.facebook.com/citadiaconseil

 twitter.com/Citadia



CITADIA

www.citadia.com