


**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° CCom03122025\_18

SEANCE DU 3 DECEMBRE 2025

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>Nombre de délégués :</b> |    |
| Délégués en exercice        | 34 |
| Présents                    | 28 |
| Votants                     | 29 |

Date de convocation : 20 Novembre 2025

 'an deux mille vingt-cinq, le trois décembre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, se sont réunis en séance ordinaire, à la Salle plénière du Pôle de Services Publics de Ferrières sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Présents :**

M. FAGOT, délégué d'Andilly les Marais,  
M. TAUPIN, délégué d'Angliers,  
M. VINATIER, Mme ARNAULT, délégués de Benon,  
M. AZAMA, délégué de Charron,  
Mme BOIREAU, déléguée de Courçon,  
M. ROUSSEAU, délégué de Ferrières,  
M. BONCENS, délégué de La Grève sur Mignon,  
M. PELLETIER, délégué de La Laigne,  
M. SERVANT, délégué de La Ronde,  
M. AUGERAUD, délégué du Gué d'Alléré,  
M. LECORGNE, délégué de Longèves,  
MM. BODIN, MARCHAL, GALLIOT, Mmes LAFORGE, THORAIN, délégués de Marans,  
M. NEAU, délégué de Nuaille d'Aunis,  
M. DENIS, délégué suppléant de Saint Cyr du Doret,  
MM. TROUCHE, PRUNIER, Mme MATEO, délégués de Saint Jean de Liversay,  
Mme AMY-MOIE, M. PAJOT, délégués de Saint Ouen d'Aunis,  
M. FONTANAUD, Mme DUPE, délégués de Saint Sauveur d'Aunis,  
M. VENDITTOZZI, Mme SINGER, délégués de Villedoux.

**Absents excusés :** MM. RENAUD, BOUHIER, Mmes ROBIGO, BOUTET, BAH, GOT**Absent :** M. PARPAY

Madame ROBIGO donne pouvoir à Monsieur FAGOT.

Assistaient également à la réunion : Mmes AUXIRE, GRIGNARD, CHASSAGNOUX, COEFFIC, Direction, M. PIN, Direction technique, Mme BARDOUX, Direction administrative et financière, Mmes HELLEGOUARS, Administration générale, GAUFFENIC, Finances, QUERY, Aménagement.

**Secrétaire de séance :** Corinne SINGER

**AMENAGEMENT – PLUI-H – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 – APPROBATION ET BILAN  
DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC**

Monsieur le Président donne la parole à Monsieur VENDITTOZZI, Vice-président délégué, qui rappelle aux membres présents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Aunis Atlantique a été approuvé le 19 mai 2021, mis à jour le 7 décembre 2021, a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 6 juillet 2022, d'une mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 mars 2025, puis d'une mise en compatibilité n°2 par déclaration de projet approuvée le 8 octobre 2025.

Le code de l'urbanisme rend possible l'évolution du PLUi-H par la voie d'une modification simplifiée au titre des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **Objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi-H**

Une procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H a été engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Faire évoluer des prescriptions en supprimant des emplacements réservés, ajoutant des changements de destination, créant et actualisant des linéaires commerciaux ;
- Supprimer et faire évoluer des OAP existantes ;
- Corriger des erreurs matérielles en modifiant des zonages ;
- Faire évoluer le règlement écrit en modifiant le lexique, les dispositions générales, les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions spécifiques à chaque zone ;
- Mettre à jour des annexes.

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Atlantique a ainsi prescrit la procédure de modification simplifiée n°2 par arrêté du 16 juin 2025.

#### **Evolution des pièces du PLUi-H**

Le PLUi-H en vigueur est composé des pièces suivantes :

1. Pièces administratives
2. Un rapport de présentation
3. Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
4. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et spatialisées
5. Un règlement écrit et graphique
6. Des annexes
7. Des éléments informatifs
8. Un Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Cette évolution du document ne concerne que les pièces suivantes :

2. La partie 6 correspondant à la « Modification simplifiée n°2 du PLUi-H » ajoutée au rapport de présentation
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et spatialisées
5. Le règlement : règlement écrit et règlement graphique
6. Les annexes.

#### **Personnes publiques associées**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2 a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux 20 communes membres de la Communauté de Communes, le 3 juillet 2025.

Il a fait l'objet des avis suivants :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Charente-Maritime n'a pas d'observations particulières ;
- Le Syndicat mixte pour le SCoT La Rochelle Aunis a émis un avis favorable ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière ;
- Eau 17 a émis un avis favorable ;
- La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable au motif que la modification du règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) à l'article 2 propose d'autoriser le « changement d'affectation d'une annexe (garage) en logement ».

Réponse de la Communauté de communes : il est proposé dans cette procédure de modification simplifiée n°2 de compléter les articles 2 des zones N et A (et secteurs associés au sein desquels la sous-destination « logement » est autorisée) de spécifier que le changement d'affectation d'un garage en logement est interdit. L'article 2 du règlement écrit du PLUi-H concerne les usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations.

- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) observe que la forêt privée ne semble pas être concernée par ces projets et les modifications apparaissent cohérentes par rapport aux besoins des communes concernées. Il a ainsi émis un avis favorable. En suggestion de présentation, le CNPF propose d'ajouter un sommaire par partie (listing des titres des bandeaux ou des titres des modifications par commune).

Réponse de la Communauté de communes : cette demande est prise en compte, il est proposé d'ajouter un sommaire par partie, reprenant la liste des titres des bandeaux correspondants aux différents motifs des modifications par commune, dans la note de présentation de la modification simplifiée n°2.

- Le Comité Régional de la Conchyliculture de Charente Maritime (CRC) a émis un avis favorable, sous réserve que l'augmentation du nombre de logements envisagée soit compatible avec la capacité des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration. En précisant qu'il est essentiel d'éviter tout risque de pollution dans les communes conchylicoles de la Communauté de communes, ainsi que dans les communes avoisinantes.

Réponse de la Communauté de communes : seuls 3 logements supplémentaires sont autorisés dans le cadre de cette procédure, correspondant à des changements de destination de bâtiments en logements à La Ronde et Saint-Jean de Liversay (village de Choupeau). Le logement à La Ronde est raccordé à l'assainissement collectif dont la station d'épuration bénéficie d'une capacité suffisante pour traiter les effluents de ce nouveau logement. Les deux logements autorisés à St-Jean de Liversay sont situés dans un secteur où l'aptitude des sols est très favorable à l'assainissement individuel (données EAU17) ;

- La commune de Charron a émis un avis favorable ;
- La commune de Saint-Cyr du Doret n'a pas d'observations ;
- La commune de Villedoux n'a aucune observation particulière ;
- La commune de Vix, commune voisine, n'émet aucune observation ;
- La commune de Courçon a formulé une observation et demande qu'un linéaire commercial soit supprimé sur une façade (parcelle AB460 de M. Crouseilles).

Réponse de la Communauté de communes : il est proposé d'émettre un avis favorable à cette demande de suppression d'un linéaire commercial sur la façade concernée à Courçon.

### Autorité environnementale

Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 et relatif aux évaluations environnementales des documents d'urbanisme, qui est entré en vigueur le 16 octobre 2021, le dossier a fait l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale dans le cadre du « cas par cas », le 4 juillet 2025.

L'autorité environnementale a rendu sa décision le 27 août 2025 par un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-H.

### Mise à disposition au public

Les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi-H ont été définies par délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2025, à savoir :

- L'insertion d'un avis dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public ;
- L'affichage de cet avis au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des 20 communes membres, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée ;
- La mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 et d'un registre au siège de la Communauté de Communes, ainsi que dans les mairies des 20 communes membres ;
- La mise en ligne du dossier sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique ;
- Une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification permettant de recueillir les observations du public.

Conformément aux modalités fixées par la Communauté de communes Aunis Atlantique et à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2, ainsi que les avis émis par les PPA et les communes, ont été mis à disposition du public du 6 octobre au 4 novembre 2025 inclus, au siège de la Communauté de communes, dans les mairies des 20 communes membres de la Communauté de communes, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes Aunis Atlantique.

Cette mise à disposition a été portée à l'attention du public par l'avis de mise à disposition paru dans le Sud-Ouest le 24 septembre 2025, ainsi que par l'affichage effectué au siège de la Communauté de communes et dans les 20 communes membres. Ces avis sont restés affichés durant toute la période de mise à disposition.

Pendant cette période de mise à disposition, le public a pu consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies, mais également par voie postale et par courrier électronique via une adresse électronique dédiée.

Cinq observations par courriels ont été recueillies au cours de la mise à disposition au public, sans qu'il ne soit nécessaire d'amender le dossier.

Quatre d'entre elles ne portant pas directement sur les points de la modification simplifiée, elles ne pourront donc pas apporter une adaptation du dossier au titre de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Il est proposé d'étudier ces demandes, de passage de zone naturelle ou agricole en zone constructible, dans le cadre de la révision générale du PLUi-H.

Une observation comprend deux demandes :

1. La suppression de la disposition envisagée à l'article A2 du règlement écrit du PLUi-H interdisant le changement d'affectation d'une annexe en logement ;
2. L'identification dans le règlement sur la commune de Saint-Cyr du Doret (village de Cramahé) des parcelles ZC141, ZC146, ZC147 et ZC148, comme pouvant, sous conditions, faire l'objet d'un changement de destination.

#### Réponses de la Communauté de communes :

1. Le changement d'affectation d'un garage en logement ne peut être autorisé en zone A, dès lors qu'il ne répond à aucun besoin directement lié à l'exploitation agricole (Cf. articles L.151-9 et R.151-22 du Code de l'urbanisme). La Communauté de communes souhaite interdire la transformation d'un garage en logement dans le règlement du PLUiH pour préserver la vocation agricole de la zone A et éviter la dispersion de l'habitat. En effet, autoriser la conversion de garages en logements en zone A (ou N) créerait une urbanisation diffuse, contraire aux principes des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Chaque nouveau logement isolé contribue à la consommation d'espace et à la fragmentation des espaces agricoles (et naturels). Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans la modification simplifiée n°2.
2. Les parcelles ZC141, ZC148, ZC146 sont entièrement situées en zone agricole, la parcelle ZC147 est en partie située en zone agricole et en zone urbaine. Ces 4 parcelles sont concernées par des périmètres de bâtiments agricoles (50 m et 100 m). La parcelle ZC146 dispose d'une surface de bâti de 4 m<sup>2</sup>, 669 m<sup>2</sup> pour la ZC 147 et 313 m<sup>2</sup> pour la ZC 148. La parcelle ZC141 est non bâtie.  
Dans le règlement du PLUi-H de la Communauté de communes Aunis Atlantique, le changement de destination des constructions existantes, repérées au document graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé à condition notamment qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité (quand situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole en fonctionnement).  
Le règlement du PLUi-H n'autorise donc pas de changements de destination des constructions existantes vers du logement sur les parcelles mentionnées ci-dessus.  
Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans la modification simplifiée n°2.

#### **Bilan**

Deux ajustements mineurs sont apportés au dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi-H :

- Intégration dans la note explicative d'un sommaire par partie reprenant la liste des titres des bandeaux correspondants aux différents motifs des modifications par commune ;
- Suppression d'un linéaire commercial identifié à Courçon sur une façade (parcelle AB460 de M. Crouseilles).

L'annexe n°1 de la présente délibération répond de manière exhaustive à l'ensemble des observations émises dans le cadre de la procédure par le public, par les communes et les personnes publiques associées.

Aussi,

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48,

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aunis Atlantique,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Aunis Atlantique approuvé le 19 mai 2021, mis à jour le 7 décembre 2021, modifié le 6 juillet 2022, mis en compatibilité le 17 mars 2025 et le 8 octobre 2025,

Vu l'arrêté du Président en date du 16 juin 2025 engageant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2025 relative aux modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi-H,

Vu la décision N° MRAE 2025ACNA138 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 27 août 2025 de ne pas soumettre à évaluation environnementale, après examen au cas par cas, le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-H,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et les communes, et le document « Analyse des avis PPA et des contributions lors de la mise à disposition du public » joints à la présente délibération qui expose la manière dont ces avis ont été pris en compte,

Vu les observations du public émises lors de la mise à disposition du dossier au public, qui s'est déroulée du 6 octobre au 4 novembre 2025 inclus, et le document « Analyse des avis PPA et des contributions lors de la mise à disposition du public » joint à la présente délibération qui expose la manière dont ces observations ont été prises en compte,

Considérant le bilan de la mise à disposition du public et que l'ensemble des avis recueillis et des observations du publics a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Vu le projet de PLUi-H modifié annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : Analyse des avis des PPA et des contributions lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2
- Annexe 2 : Notice explicative - Modification simplifiée n°2 du PLUi-H
- Annexe 3 : OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H
- Annexe 4 : Règlement écrit du PLUi-H
- Annexe 5 : Annexes du PLUi-H modifiées

Après en avoir délibéré, par 28 voix pour et une abstention, le conseil communautaire, **DECIDE** :

- D'APPROUVER le projet de PLUi-H modifié tel qu'annexé à la présente délibération sur la base du projet présenté lors de la mise à disposition du dossier au public, assorti des adaptations présentées ci-dessus et dans l'annexe 1.

Conformément aux articles R153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes, ainsi que dans les mairies des communes membres.

Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

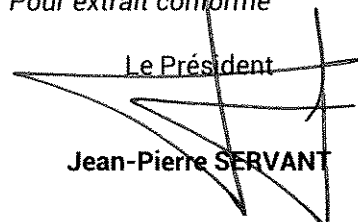
Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

La Secrétaire

  
Corinne SINGER



Certifié exécutoire par le Président,  
Pour extrait conforme

  
Le Président  
Jean-Pierre SERVANT