



PLUI SUD GATINE

Modification de droit commun n°2 – Notice de présentation
Communauté de Communes Val de Gâtine

Version pour approbation – 13 janvier 2026

Sommaire

Sommaire.....	2
ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
I. Elément de contexte et choix de la procédure.....	5
I.1 - L'objet de la procédure	5
I.2 - Justification du choix de la procédure	5
I.3 - La concertation.....	6
I.4 - Organisation du document	7
I.5 - Synthèse de l'évolution des surfaces	7
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT.....	9
I.1 - Contexte.....	10
I.2 - Modification n°1 : Réglementer l'installation d'éoliennes	10
a - Contexte	10
b - Objet de la modification.....	11
I.3 - Modification n°2 : Modifier la réglementation des haies.....	17
a - Contexte	17
b - Objet de la modification.....	17
I.4 - Modification n°3 : Intégration paysagère pour toute nouvelle construction agricole	19
a - Contexte	19
b - Objet de la modification.....	19
I.5 - Modification n°4 : Créer une zone 1AUE.....	21
a - Contexte	21
b - Objet de la modification.....	21
I.6 - Modification n°5 : Créer un STECAL Ns pour les activités de stockage des déchets inertes	31
a - Contexte	31
b - Objet de la modification.....	31
I.7 - Modification n°6 : Création d'un STECAL Npv pour l'installation de dispositifs photovoltaïques	34
a - Contexte	34
b - Objet de la modification.....	34
MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	38
I.1 - Contexte.....	39
I.2 - Explication de la demande de changement de destination.....	39
I.3 - Modification des pièces	40
MODIFICATION DE ZONAGE DU PLUI.....	41
I.1 - Contexte.....	42
I.2 - Modification des périmètres des secteurs Ah2	42
a - Contexte	42
b - Beaulieu-sous-Parthenay.....	42
c - Clavé.....	43
d - Saint-Lin – La Birotière.....	44
e - Saint-Lin – La Bouchetière	46

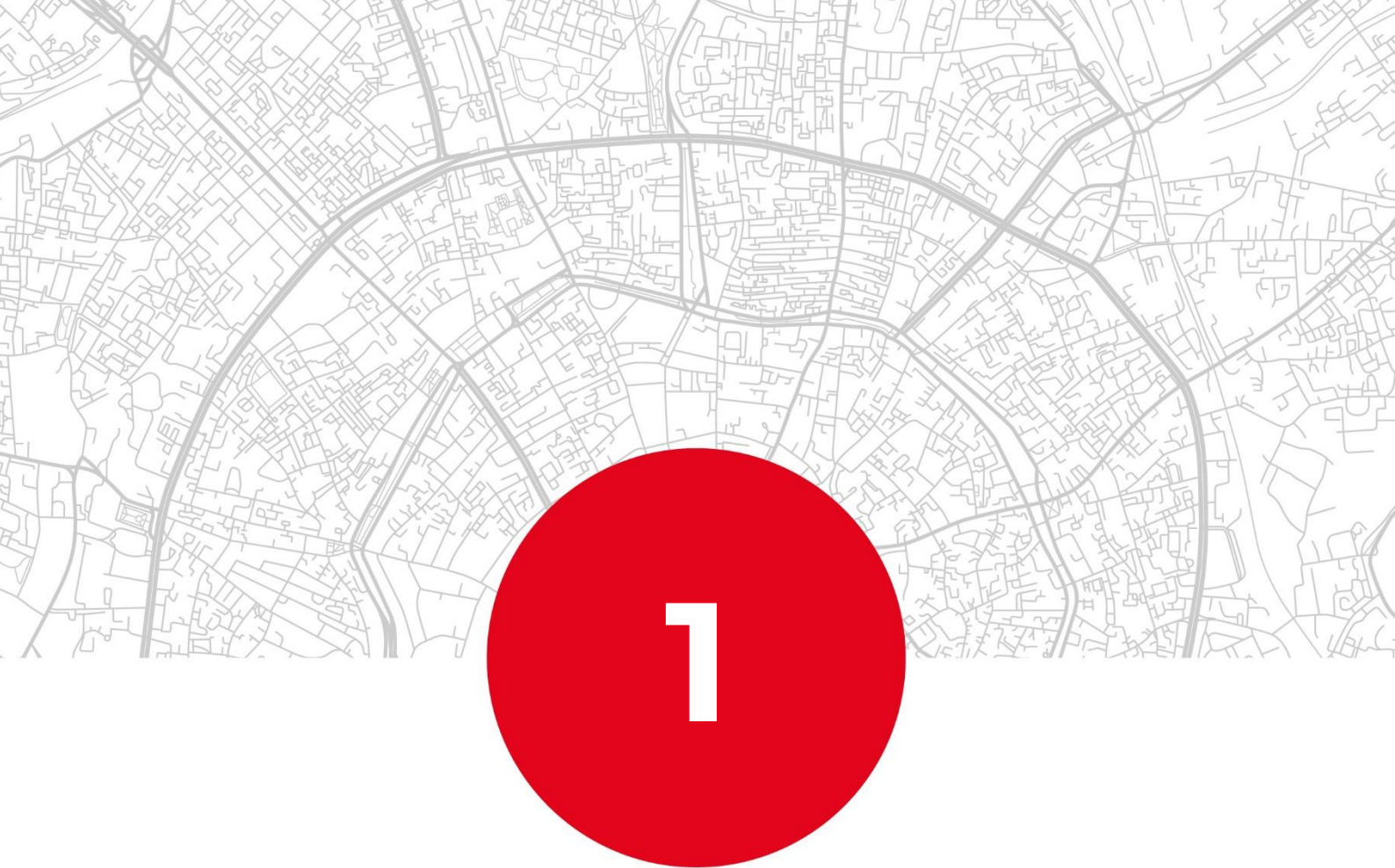
<i>f - Saint-Lin – La Boussoitière</i>	47
I.3 - Autres modifications de zonage par commune.....	49
<i>a - Saint-Pardoux-Soutiers</i>	49
<i>b - Saint-Marc-la-Lande</i>	50
<i>c - Verruyes</i>	50
<i>d - Vouhé</i>	51

MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 53

I.1 - Modification de la marge de recul de long de la route classée en grande circulation	54
<i>a - Contexte</i>	54
<i>b - Modification du zonage</i>	55
I.2 - Modification des arbres protégés.....	55
<i>a - Contexte</i>	55
<i>b - Arbres ajoutés</i>	56
I.1 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	58
<i>a - Contexte</i>	58
<i>b - Evolution du règlement graphique</i>	58

ACTUALISATION DES ANNEXES 66

I.2 - Modification des annexes	67
<i>a - Contexte</i>	67
<i>b - Annexes supplémentaires</i>	67



1

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

I. Élément de contexte et choix de la procédure

I.1 - L'objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire de Sud Gâtine a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2015. Une première procédure d'évolution, une modification de droit commun a été approuvée le 14 septembre 2021.

La présente procédure de modification de droit commun a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 21 janvier 2025.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire.

Ainsi, avec cette première modification de droit commun, les élus du territoire de Sud Gâtine souhaitent ajuster aux mieux le PLUi pour permettre la réalisation de projets communaux, intercommunaux et venir ajuster des préciser des pièces et des règles du PLUi.

I.2 - Justification du choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme :

« 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.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, 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 »

Article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Les modifications envisagées ont notamment pour objectif de :

- Modifier les protections des haies et des boisements au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : ajout sur les plans de zonage de certains linéaires de haies à protéger et déclassement de certaines haies suite à des erreurs matérielles ;
- Mise à jour dans les annexes de la délibération instituant une déclaration préalable de travaux pour les clôtures et instituant le permis de démolir
- En zones A et N, encadrer l'installation d'éoliennes et parcs solaires au sol
- Rédiger le règlement sur les haies à protéger de la même manière que sur les PLUi Gâtine Autize et Val d'Egray pour plus de lisibilité et de cohérence à l'échelle intercommunale,
- Instaurer une intégration paysagère obligatoire pour toute nouvelle construction agricole (comme dans le règlements des PLUi Gâtine Autize et Val d'Egray),
- Modifier le zonage :
 - o Modifier des limites de zones Ah2 afin d'adapter le zonage à l'occupation effective du sol (Clavé B198, Saint-Lin La Birotière, Saint-Lin La Bouchetière, Saint-Lin La Boussoitière, Beaulieu A538 et A536)
 - o Verruyes - STECAL activités déchets inertes sur emprise carrière de la Tardivière
 - o Saint-Pardoux-Soutiers - STECAL déchets inertes sur emprise Sud de la zone UE de la Croix des Vignes
 - o Saint-Marc La lande - STECAL parc solaire au sol sur une partie de l'emprise de l'ancienne carrière
 - o Vouhé - inversion de zonage entre une zone AUE et AUH
 - o Instaurer de nouveaux changements de destination
 - o Modification du plan de zonage pour enlever une prescription graphique Loi Barnier sur la zone de la Chabirandière à Mazières en Gâtine

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou, si c'est le cas, viennent réduire ces zones suite à la correction d'une erreur matérielle ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue.

I.3 - La concertation

Conformément aux exigences du code de l'urbanisme, la présente procédure fera l'objet d'une enquête publique.

Le projet sera également soumis à avis des personnes publiques associées (PPA) conformément au code de l'urbanisme (article L 153-34) avant le début de ladite enquête publique.

Cette procédure sera également adressée à la MRAE, l'autorité environnementale.

I.4 - Organisation du document

Pour une meilleure compréhension du dossier et pour faciliter sa prise en main, le document est organisé en huit parties, dont sept qui présentent les différents objets de la modification de droit commun (la partie 1 rappelle le contexte et explique le choix de la procédure) :

- Partie 2 : les modifications du règlement écrit,
- Partie 3 : les modifications des changements de destination,
- Partie 4 : les modifications apportées au zonage du PLUi,
- Partie 5 : les modifications des prescriptions graphiques,
- Partie 6 : l'actualisation des annexes.

I.5 - Synthèse de l'évolution des surfaces

La présente procédure détaille les différentes évolutions du PLUi, notamment liées au zonage. Les objets sont présentés individuellement et non de manière globale. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des évolutions et présente les nouvelles surfaces, par zones, en prenant en compte tous les objets induits par cette procédure.

Le détail et les justifications des évolutions de zonage sont présentés dans la suite de la procédure.

LIBELLE	Surfaces en ha après approbation de la modification de droit commun n°2
1AUha	23,6
1AUhb	7,46
1AULc	1,37
1AUe	0,26
1AUx	14,95
1AUxb	6,30
2AUh	5,36
2AULg	6,04
2AUx	3,68
A	14179,83
Ah1	54,54
Ah2	275,42
Ai	38,53
AL	3,77
ALc1	1,20
ALc2	1,02
ALc3	0,35
Ap	3419,39
N	1533,58
Nc	134,28
Nh2	3,89
Ni	12,14
NL	49,07
NLc	5,16
NLc1	0,11
NLc2	2,79
NLg1	10,46

NLg2	89,13
Np	516,83
Npi	51,76
Npv	1,97
Ns1	0,92
Ns2	9,04
UA	46,26
UB	272,93
UBx	2,76
UE	55,89
UX	63,5
UXa	4,24



2

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

I.1 - Contexte

Après dix années d'application du PLUi, les communes de Sud Gâtine ont relevé plusieurs points du règlement écrit à faire évoluer. Ces modifications du règlement viennent préciser des règles existantes et complètent des modifications faites dans le zonage du PLUi.

Cette partie rend compte des divers ajustements du règlement écrit, récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Intitulé	Zonage(s) im-pacté(s)
N°1	Réglementer l'installation d'éoliennes et de parcs photovoltaïques au sol	A et N
N°2	Modifier la réglementation des haies	Disposi-tions gé-nérales
N°3	Intégration paysagère pour toute nouvelle construction agricole	Zone A
N°4	Créer une zone 1AUE	AU
N°5	Création de deux STECAL Ns, pour les activités de stockage des déchets inertes	Ns1 et Ns2
N°6	Création d'un STECAL Npv pour l'installation de dispositifs photovol-taïques	Npv

I.2 - Modification n°1 : Réglementer l'installation d'éoliennes

a - Contexte

À la suite des débats communaux effectués dans le cadre des Zones d'Accélération des ENR, le conseil communautaire a souhaité clarifier le règlement écrit sur l'installations d'éoliennes.

En effet, le département des Deux-Sèvres est aujourd'hui doté de nombreuses éoliennes. Elles étaient au nombre de 223 en 2023 (source Agence régionale d'évaluation environnement et climat), ce qui représente 32 % des éoliennes présentes dans la région Nouvelle-Aquitaine. A ce titre, les élus souhaitent encadrer leur implantation à travers le règlement écrit, afin de notamment préserver les paysages agricoles et naturels et de protéger l'activité agricole de Val d'Egray. Cette réflexion est d'ailleurs cohérente avec celle menée à l'échelle du PNR Gâtine Poitevine.

Ainsi les élus souhaitent ajouter des critères pour encadrer l'installation des éoliennes. En zone agricole du PLUi, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sont autorisées sous conditions. En zone naturelle, elles seraient interdites.

Ainsi, avec la précision de cette règle, l'objectif est double :

- renforcer la sécurité juridique de l'instruction des projets en apportant un cadre précis, lisible et conforme aux dernières évolutions du droit. Cette approche permet de prévenir les recours liés à des atteintes paysagères mal encadrées tout en facilitant l'accueil de projets bien intégrés et facilité l'acceptabilité des projets,
- éviter la multiplication de projet ENR non intégrés au contexte local en définissant des critères d'implantation et d'insertion paysagère afin de concilier transition énergétique, protection des paysages et maintien des fonction agricoles et écologiques.

Ainsi, cette nouvelle règle propose en zone agricole les réserves suivantes :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, à la qualité paysagère, aux continuités écologiques, ni à la biodiversité,
- qu'elles ne génèrent pas de saturation visuelle du paysage : la lisibilité des grands équilibres paysagers doit être préservée, notamment par la prise en compte des effets de répétition, d'accumulation ou d'alignement des mâts, ainsi que la prise en compte d'un angle de respiration suffisant entre les projets, analysé à l'échelle du grand paysage,
- que le projet comporte au minimum 4 mâts afin d'éviter le mitage ou la dispersion d'éoliennes isolées,
- qu'aucune co-visibilité directe ne soit créée avec les monuments historiques (classés ou inscrits) et les sites patrimoniaux remarquables, sauf si une étude paysagère spécifique démontre l'absence d'atteinte significative à leur perception ou à leur mise en valeur.

La jurisprudence récente du Conseil d'Etat (CE ; 10 novembre 2023, N°459079) a confirmé la légitimité de cette approche en reconnaissant que le phénomène de saturation visuelle peut constituer un inconvénient significatif au titre de la commodité du voisinage mais aussi à l'atteinte aux paysages. Le Conseil d'Etat a également précisé qu'il appartient à l'administration d'apprécier l'impact du projet sur les angles d'occupation et de respiration paysagère en tenant compte du relief, des masques visuels naturels ou bâtis et de la configuration locale. Cette analyse doit notamment permettre d'éviter l'encerclement autour des bourgs ou hameaux, phénomène qui contribue fortement au rejet local des projets éoliens.

La saturation visuelle peut notamment se calculer par l'indice de densité (nombre d'éoliennes divisée par la surface totale dans un rayon de 5 km) et par l'indice d'espace de respiration (plus grand angle continu sans éoliennes). Ces critères sont repris d'une étude de la DREAL des Hauts-de-France d'octobre 2021. Cette étude précise notamment les seuils d'alertes considérant ces critères, à savoir :

- un indice de densité devant être inférieur à 0,25 éoliennes au km²,
- un indice d'espace de respiration inférieur à 180 °.

b - Objet de la modification

Il est recherché avec cette modification de venir clarifier l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelables en zone A et en zone N.

EN ZONE A – PAGE 81 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE A 2 / OCCU- PATIONS ET UTILISA- TIONS DU SOL SOU- MISES À DES CON- DITIONS PARTICU- LIÈRES	Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus excep- tés le secteur Ap et Al et sous- secteurs Ai, ALc1, ALc2 et ALc3), sont autorisées : 2. Les éoliennes.	Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs con- fondus exceptés le secteur Ap et Al et sous-sec- teurs Ai, ALc1, ALc2 et ALc3), sont autorisées : 2. Les éoliennes, sous réserve : - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, à la qualité paysagère, aux continuités écologiques, ni à la biodiversité, - qu'elles ne génèrent pas de saturation visuelle du paysage : la lisibilité des grands équilibres paysagers doit être préservée, notamment par la prise en compte des effets de répétition, d'accumulation ou d'alignement des mâts, ainsi que la prise en compte d'un angle de respiration suffisant (au minimum de 180°) entre les projets, analysé à l'échelle du grand paysage, - que le projet comporte au minimum 4 mâts afin d'éviter le mitage ou la dispersion d'éoliennes isolées, - qu'aucune co-visibilité directe ne soit créée avec les monuments historiques (classés ou inscrits) et les sites patrimoniaux remarquables, sauf si une étude paysagère spécifique démontre l'absence d'atteinte significative à leur perception ou à leur mise en valeur.

■ Règlement en zone A

■ Règlement en zone N

EN ZONE N – PAGE 95 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	- Dans le secteur Np, seuls sont autorisés : - Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000. - Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation	- Dans le secteur Np, seuls sont autorisés : - Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000. - Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation

	automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations. 2. Dans les sous-secteurs Ni et Npi (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) seules sont autorisées : Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une	automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations. 2. Dans les sous-secteurs Ni et Npi (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) seules sont autorisées : Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un
--	--	--

	bonne intégration dans le site. 3. Dans le secteur N, seuls sont autorisés : Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ; Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ; Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ; - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations. 4. Dans le secteur NL et sous-secteurs NLC, NLC1, NLC2 et NLg (NLg1 et NLg2), sont admis, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - Les installations à usage de loisir et de sport de plein air. - Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation... - Les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, des plans d'eau et des sites naturels de la zone.	service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 3. Dans le secteur N, seuls sont autorisés : Les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ; Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ; Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ; - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations. 4. Dans le secteur NL et sous-secteurs NLC, NLC1, NLC2 et NLg (NLg1 et NLg2), sont admis, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : - Les installations à usage de loisir et de sport de plein air. - Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels
--	---	--

	- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général. - Les aires de stationnement ouvertes au public. - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées. [...] 8. Dans le secteur Nc, sont admis : - Les carrières à ciel ouvert dûment autorisées ainsi que les diverses constructions et installations nécessaires à leur exploitation. Les limites d'exploitation doivent se situer à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques. - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.	que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation... - Les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, des plans d'eau et des sites naturels de la zone. - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie tels que les éoliennes industrielles qui ne sont pas autorisées). - Les aires de stationnement ouvertes au public. - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées. [...] 8. Dans le secteur Nc, sont admis : - Les carrières à ciel ouvert dûment autorisées ainsi que les diverses constructions et installations nécessaires à leur exploitation. Les limites d'exploitation doivent se situer à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques. - Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général (à l'exception des éoliennes industrielles), sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
--	--	---

I.3 - Modification n°2 : Modifier la réglementation des haies

a - Contexte

Le territoire de Val de Gâtine est couvert par trois PLUi différents, celui de Gâtine Autize, celui de Val d'Egray et celui de Sud Gâtine, qui est le plus ancien.

Les deux autres PLUi ont été élaborés au même moment et approuvés en 2020. Dans ces deux règlements, la réglementation autour des haies est similaire. Il est demandé avec cette modification d'harmoniser la réglementation sur les haies du PLUi de Sud Gâtine avec celles des territoires voisins pour plus de lisibilité et de cohérence à l'échelle intercommunale.

Le fond de la règle n'évolue pas ; il s'agit juste d'avoir le même texte, et de se mettre en conformité avec le code l'urbanisme, puisque ce n'est pas au document d'urbanisme de préciser les cas où il faut déposer une déclaration préalable.

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier les dispositions générales du PLUi.

DISPOSITIONS GENERALES - PAGE 8 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
3. AUTRES INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	Haies à protéger Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être le plus possible préservées. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...). En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).	Haies à protéger Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent être le plus possible préservées. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...). En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme ou autres structures ligneuses linéaires identifiées au plan de zonage doit être préservé le plus possible. Toutefois, sont autorisées : • L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ; • Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles. Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la réglementation en vigueur.

I.4 - Modification n°3 : Intégration paysagère pour toute nouvelle construction agricole

a - Contexte

Le territoire de Val de Gâtine est couvert par trois PLUi différents, celui de Gâtine Autize, celui de Val d'Egray et celui de Sud Gâtine, qui est le plus ancien.

Les deux autres PLUi ont été élaborés au même moment et approuvés en 2020. Dans ces deux règlements, une attention particulière est portée à l'insertion paysagère des bâtiments en zone agricole. Avec cette modification, il est demandé d'intégrer la même réglementation dans le règlement de Sud Gâtine pour harmoniser et rendre cohérentes les façons de faire à l'échelle intercommunale.

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier le règlement de la zone agricole afin de mettre une règle sur l'insertion paysagère des bâtiments en zone agricole.

- Règlement en zone A

EN ZONE A – PAGE 90 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
ARTICLE A 11 / ASPECT EX- TERIEUR DES CONSTRUC- TIONS ET AMENAGE- MENT DE LEURS ABORDS	► 1. ASPECT EXTÉ- RIEUR DES CONS- TRUCTIONS 1.1. Généralités 1.1.1. Intégration paysagère - Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine. - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. - Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.	► 1. ASPECT EXTÉ- RIEUR DES CONS- TRUCTIONS 1.1. Généralités 1.1.1. Intégration paysagère - Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine. - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. - Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. - Pour les bâtiments agricoles : tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, ...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

I.5 - Modification n°4 : Créer une zone 1AUE

a - Contexte

Le territoire de Sud Gâtine est couvert par trois PLUi différents, celui de Gâtine Autize, celui de Val d'Egray et celui de Sud Gâtine, qui est le plus ancien.

Les deux autres PLUi ont été élaborés au même moment et approuvés en 2020. Dans ces deux règlements, apparaît un zonage spécifique 1AUE, pour les futurs secteurs à vocation principale d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Avec cette modification, il est demandé de venir créer une zone 1AUE sur la commune de Vouhé pour accueillir des événements tout au long de l'année et créer de l'énergie solaire à partir d'ombrières (voir modifications du zonage). Afin d'être en cohérence avec cette modification, il convient d'ajouter au règlement écrit de Sud Gâtine des règles pour ce secteur qui n'existe pas encore.

b - Objet de la modification

Cette modification vient intégrer dans le règlement écrit un zonage spécifique pour les zones futures à vocation principale d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics, sur la base des deux autres règlements existants.

- Règlement en zone AU

EN ZONE AU – PAGE 50 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
CARAC- TERE DES ZONES AU	Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU : ► 1AU. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. La zone 1 AU se compose de trois secteurs : 1AUh à vocation principale d'habitat. Il comprend deux sous-secteurs : 1AUha : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau ; 1AUhb : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur. 1AUx à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureau, commerce) comprenant un sous-secteur 1AUxb correspondant au site de la Petite Meilleraye destiné à l'installation d'une coopérative. 1AULc à vocation de tourisme et d'hébergements qui y sont associés (camping, village vacances, gîtes...).	Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU : ► 1AU. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. La zone 1 AU se compose de trois secteurs : 1AUh à vocation principale d'habitat. Il comprend deux sous-secteurs : 1AUha : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau ; 1AUhb : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur. 1AUx à vocation d'activités (industrie, artisanat, bureau, commerce) comprenant un sous-secteur 1AUxb correspondant au site de la Petite Meilleraye destiné à l'installation d'une coopérative. 1AULc à vocation de tourisme et d'hébergements qui y sont associés (camping, village vacances, gîtes...).

		1AUE à vocation d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.
--	--	--

ZONE 1AUE

1. Destinations et sous-destinations

Article 1 - AUE : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone AUE, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Dans la zone AUE, sont autorisés sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement ;

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

Les constructions, installations et ouvrages à destination du commerce et des activités de service sous réserve :

Qu'ils soient liés et nécessaires au bon fonctionnement d'une destination autorisée dans la zone ;

Ou qu'ils s'agissent des constructions, installations et ouvrages à destination de cinéma ;

Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'entrepôts ou de bureau sous réserve d'être directement liés au fonctionnement de l'équipement autorisé ;

Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux ;

Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas celle des bâtiments alentours.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances ainsi que les ombrières.

Article 2 - AUE :

Mixité fonctionnelle et sociale Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - AUE : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la bonne insertion de cette construction dans son environnement proche afin de ne pas générer de rupture trop importante dans le paysage.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales :

En zone AUE, les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul d'un mètre minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.

3.3.2 Dispositions particulières :

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 3m des voies et emprises publiques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales :

En zone AUE, les constructions doivent être édifiées soit :

Sur une ou plusieurs des limites séparatives latérale (débords de toit inclus) ;

En retrait d'un mètre minimum des deux limites séparatives latérales (débords de toit inclus).

3.4.2 Dispositions particulières :

Cas des éoliennes domestiques :

Les éoliennes domestiques seront implantées à une distance minimale de 2,5m des limites séparatives.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 - AUE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

Constructions nouvelles

Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux.

Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Les extensions et annexes devront être traitées avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la

servitude ACI en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. •

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Extension de bâtiments

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante. •

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache

Façades et ouvertures :

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes.

Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée.

Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

Clôtures :

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, porte, portail, grilles, etc.) doivent être conçues avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

Elles seront, en bordure de voie ou emprise publique, ou en limite séparative, édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur (hauteur mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux). Elles seront constituées, en fonction de leur environnement, soit :

- D'un mur plein, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité.
- D'un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.
- De haies vives composées d'essences variées et de préférence locales.

- D'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales.

Il est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour permettre le déplacement de la petite faune.

4.2. Inscriptions Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones. Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.3. Les haies à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

4.4. Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-19 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 22 et 23 du présent règlement.

Article 5 - AUE : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions communes à toutes les zones :

5.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

5.2.1 Dispositions particulières :

Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme.

Les fonds de parcelles situés en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

5.2. Les abords des cours d'eau à protéger au titre de l'article L 15123 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

5.3. Les zones humides au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Toute modification sur un élément classé au titre de l'article L.151-23 est subordonnée à une déclaration préalable, selon les conditions fixées en pages 23 et 24 du présent règlement.

Article 6 - AUE : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

À moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut sous réserve qu'il fournisse la preuve de réalisation des dites places.

Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute reconstruction après démolition.

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

Destinations	Normes
Habitation	Hébergement : Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : ▪ Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (visites, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Commerces et activités de services	Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma : Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : ▪ Des besoins créés par l'activité (notamment pour le stationnement des salariés) ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation (clientèle, fournisseurs...) ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. Hébergement hôtelier et touristique : ▪ Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 lits.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : ▪ Des besoins créés par l'équipement ; ▪ De ses jours et heures de fréquentation ; ▪ Des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (bureau, industrie...)	▪ Non règlementé.

4. Équipements et réseaux

Article 7 - AUE : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Condition de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et d'urgence de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une attention particulière devra également être portée à leur dimensionnement afin de **faciliter** l'accessibilité des services publics (secours, incendie, enlèvement d'ordures ménagères, etc.). La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 8 - AUE : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la réglementation en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions des documents cadres ne s'y opposent pas, des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération, infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, et qu'il existe un réseau public apte à recueillir ces eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

À défaut d'une étude spécifique, précisant la valeur du débit de fuite, le débit maximal des installations et aménagements mis en œuvre est de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

Par ailleurs, les ouvrages de transport d'énergie peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

I.6 - Modification n°5 : Créer un STECAL Ns pour les activités de stockage des déchets inertes

a - Contexte

Avec cette modification, un zonage spécifique pour le stockage de déchets inertes est créé afin de répondre à deux projets. Cette modification de zonage implique de venir également créer un zonage spécifique dans le règlement écrit.

Dans la mesure où ces deux projets ont quelques différences, il est proposé, avec cette modification, de venir distinguer les deux projets avec une numérotation spécifique :

Ns1 : stockage de déchets inertes sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers (il ne s'agit pas venir permettre l'enfouissement de déchets inertes mais bien de permettre leur transit);

Ns2 : stockage de déchets inertes en remblaiement de l'ancienne carrière de Verruyes, avec possibilité d'installer un parc photovoltaïque.

Avec cette modification, des règles différentes sont proposées sur les deux secteurs.

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier le règlement de la zone naturelle pour venir créer le STECAL Ns, et deux sous secteurs spécifiques Ns1 et Ns2, avec des règles qui leurs sont propres.

- Règlement en zone N

EN ZONE N – PAGE 94 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
CARAC- TERE DES ZONES N	Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres : ► Np : caractérise les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue liés aux sites Natura 2000. Ces espaces naturels présentant une sensibilité environnementale et paysagère particulière. Le secteur Np comporte un sous-secteur Npi correspondant aux zones inondables du secteur Np (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► N : caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue liés aux ZNIEFF de type I et aux boisements denses. Le secteur N comporte un sous-secteur Ni correspondant aux zones inondables du secteur N (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► NL : caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances. Ce secteur comprend deux sous-secteurs : NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle	Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres : ► Np : caractérise les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue liés aux sites Natura 2000. Ces espaces naturels présentant une sensibilité environnementale et paysagère particulière. Le secteur Np comporte un sous-secteur Npi correspondant aux zones inondables du secteur Np (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► N : caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue liés aux ZNIEFF de type I et aux boisements denses. Le secteur N comporte un sous-secteur Ni correspondant aux zones inondables du secteur N (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► NL : caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances. Ce secteur comprend deux sous-secteurs : NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle

	de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □ NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. O NLc1 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. O NLc2 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. ► Nc : caractérise les espaces réservés aux carrières à ciel ouvert ► Nh : caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles et forestières, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur comprend le secteur Nh2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant.	de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □ NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. O NLc1 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. O NLc2 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. ► Nc : caractérise les espaces réservés aux carrières à ciel ouvert ► Nh : caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles et forestières, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur comprend le secteur Nh2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant. ► Ns : caractérise les secteurs d'activités de stockage et de dépôts des déchets inertes
--	---	--

EN ZONE N – PAGE 98 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Article	Règlement après modification
ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	10. Dans le secteur NS1, sont admis : Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante et de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. 11. Dans le secteur NS2, sont admis : Les carrières à ciel ouvert dûment autorisées ainsi que les diverses constructions et installations nécessaires à leur exploitation. Les limites d'exploitation doivent se situer à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et des voies publiques. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, dont les installations photovoltaïques au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante et de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

I.7 - Modification n°6 : Création d'un STECAL Npv pour l'installation de dispositifs photovoltaïques

a - Contexte

Avec cette modification, un zonage spécifique pour le développement de projets photovoltaïques sur une ancienne carrière a été créé. Un secteur Npv.

Or, aujourd'hui, ce sous-secteur, Npv, n'existe pas dans le règlement écrit. Avec cette modification, il est demandé de créer ce STECAL dans le règlement écrit.

Il sera autorisé dans cette zone seulement les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier le règlement de la zone naturelle.

- Règlement en zone N

EN ZONE N – PAGE 94 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
CARAC- TERE DES ZONES N	Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres : ► Np : caractérise les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue liés aux sites Natura 2000. Ces espaces naturels présentant une sensibilité environnementale et paysagère particulière. Le secteur Np comporte un sous-secteur Npi correspondant aux zones inondables du secteur Np (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► N : caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue liés aux ZNIEFF de type I et aux boisements denses. Le secteur N comporte un sous-secteur Ni correspondant aux zones inondables du secteur N (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► NL : caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances. Ce secteur comprend deux sous-secteurs : NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle	Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres : ► Np : caractérise les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue liés aux sites Natura 2000. Ces espaces naturels présentant une sensibilité environnementale et paysagère particulière. Le secteur Np comporte un sous-secteur Npi correspondant aux zones inondables du secteur Np (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► N : caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue liés aux ZNIEFF de type I et aux boisements denses. Le secteur N comporte un sous-secteur Ni correspondant aux zones inondables du secteur N (Sur la base des Atlas des zones inondables de l'Autize, de la Vonne et du Chambon) ainsi qu'aux zones humides en lien avec ces secteurs à risque. ► NL : caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances. Ce secteur comprend deux sous-secteurs : NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle

	de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □ NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. O NLc1 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. O NLc2 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. ► Nc : caractérise les espaces réservés aux carrières à ciel ouvert ► Nh : caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles et forestières, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur comprend le secteur Nh2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant.	de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □ NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. O NLc1 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. O NLc2 réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping, caravanage, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Ce sous-secteur dispose de ses propres règles d'encadrement de la densité, d'implantation, de hauteur, conformément aux articles L151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. ► Nc : caractérise les espaces réservés aux carrières à ciel ouvert ► Nh : caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles et forestières, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur comprend le secteur Nh2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant. ► Npv : caractérise les secteurs pouvant accueillir l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol
--	---	--

EN ZONE AU – PAGE 98 DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
Article	Règlement après modification
ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	12. Dans le secteur Npv, sont admis : -Les constructions et installations liés à la production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.



3

MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

I.1 - Contexte

Après dix années d'application du PLUi, les communes de Sud Gâtine ont eu une nouvelle demande de changement de destination.

Pour rappel, les changements de destination désignent des bâtiments spécifiques en zone A ou N où on autorise l'évolution de sa destination (de son usage). Par exemple, un ancien bâtiment agricole qui devient un logement. Ces changements de destination sont régis par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Un bâtiment peut être autorisé en changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, un bâtiment, pourra, avec cette procédure, changer de destination. Il a été vérifié au préalable que ce bâtiment ne se situait pas dans un périmètre de réciprocité.

Par ailleurs, les changements de destination sont soumis en zone N à l'avis de la Commission Départementale de la nature, des sites et des paysages (CDPNS).

Commune	Parcelle	Nombre de bâtiments ajoutés
Beaulieu-sous-Parthenay	B317	3 bâtiments

I.2 - Explication de la demande de changement de destination

Les bâtiments concernés par la demande de changement de destination se situent dans la commune de Beaulieu-sous-Parthenay sur la parcelle B317.

Les bâtiments se trouvent dans le bois de la Meilleraye, sur un parc privé de chasse. Ils se situent dans un STECAL NL.

Pour rappel, le zonage NL « caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances » (page 94 du règlement écrit). Ce STECAL n'autorise pas les changements de destination.

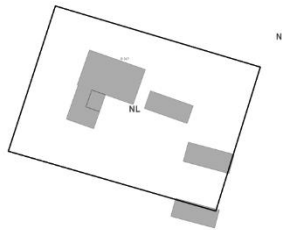
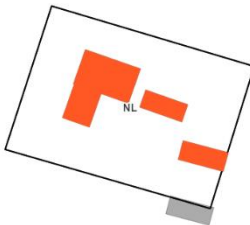
Or, pour maintenir l'activité, le porteur de projet a besoin d'une personne pour l'entretien du site. Ainsi il est demandé de créer un logement de fonction pour un gardien dans le bâtiment principal.

De plus, pour justifier l'introduction de sangliers sur le site, et donc maintenir l'activité pour laquelle il y a un STECAL NL, le porteur de projet doit justifier qu'un logement se trouve sur place.

Ainsi, pour pouvoir maintenir l'activité, et transformer un local en logement, il convient d'autoriser les changements de destination sur l'ensemble des bâtiments présents dans le STECAL NL, et ainsi les inscrire dans le plan de zonage.

I.3 - Modification des pièces

- Modification du règlement graphique

Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Beaulieu-sous-Parthenay



4

MODIFICATION DE ZONAGE DU PLUi

I.1 - Contexte

Dix années après l'approbation du PLUi, des communes de Sud Gâtine ont fait remonter le besoin de faire évoluer leur règlement graphique.

Certaines communes font ce souhait pour corriger des incohérences de zonages, comme dans la commune de Verruyes. Ce type d'ajustement relève et peut être caractérisé comme une erreur matérielle.

D'autres communes font ces demandes de modification pour autoriser certains aménagements et ajuster le zonage actuel avec les besoins des habitants comme pour la commune de Saint-Lin ou la commune de Saint-Pardoux-Soutiers.

I.2 - Modification des périmètres des secteurs Ah2

a - Contexte

Dans le règlement du PLUi de Sud Gâtine se trouve un STECAL spécifique pour les micro-hameaux en zone agricole, afin de permettre l'évolution des bâtiments existants.

- Le secteur Ah caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce secteur se divise en deux sous-secteurs :

- Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par comblement de dents creuses et évolution du bâti existant
- Ah2 qui permet seulement une évolution limitée du bâti existant

Extrait du règlement écrit (page 79)

Dix ans après l'approbation du PLUi, les élus du territoire couvert par le PLUi de Sud Gâtine ont remarqué des incohérences dans ces zonages, entre le périmètre du STECAL et la réalité. Ces erreurs de zonage concernent 3 communes : Beaulieu-sous-Parthenay, Clavé et Saint-Lin.

Ainsi, il est demandé avec cette modification d'ajuster les zonages des STECAL Ah2 avec l'emprise des bâtiments et l'utilisation actuelle des parcelles.

b - Beaulieu-sous-Parthenay

Sur la parcelle A358 se trouve une partie d'un bâtiment. Or, le zonage actuel du STECAL Ah2 passe actuellement au milieu de ce bâtiment. Il est demandé avec cette procédure de venir corriger cette erreur matérielle.

Avec cette procédure, 0,03 ha basculent du zonage A vers le zonage Ah2.



Plan de zonage avant/après de la commune de Beaulieu-sous-Parthenay

c - Clavé

Sur la parcelle B198 se trouve une partie d'un bâtiment qui est aujourd'hui non cadastré. Ce bâtiment fait aujourd'hui partie intégrante de l'ensemble bâti du STECAL Ah2. Il est demandé avec cette procédure de venir corriger cette erreur matérielle et d'inclure le bâtiment dans le STECAL.

Pour rappel le secteur Ah2 ne permet qu'une évolution limitée des bâtiments existants. Les critères de délimitation des zones Ah2 sont les suivants :

La délimitation des périmètres Ah et Nh (qui permettent pour les bâtiments de tiers existants d'offrir des possibilités d'évolution limitée) s'est faite au regard de l'utilisation agricole ou non des parcelles alentours. Il a ainsi été évité au maximum d'empiéter sur des parcelles cultivées.

La délimitation des périmètres Ah et Nh s'est également faite au regard des bâtiments agricoles dans les hameaux, le cas échéant. Ainsi, il a été évité au maximum les possibilités d'extension limitée des constructions existantes en direction des bâtiments agricoles.

L'identification des hameaux Ah1 offrant des possibilités de comblement de dents creuses s'est notamment faite au regard de la présence ou non d'exploitation agricole (en sus de divers critères comme la taille et la forme du hameau, les zones humides, les sites Natura 2000, les réseaux, etc.). Ainsi, un zonage Ah2 a été privilégié quand il s'agissait de hameaux agricoles. En tout état de cause, le règlement vient préciser que la création de nouveaux logements, à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant, n'est possible que si la construction projetée ne génère pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

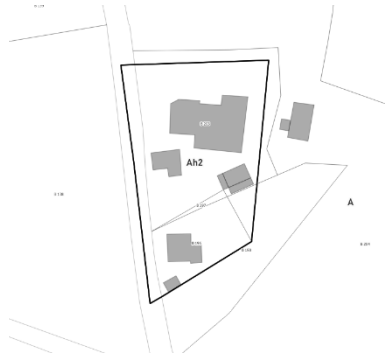
Les bâtiments identifiés comme agricoles au diagnostic ont été zonés A. Cela inclut également les logements de fonction connectés à une exploitation agricole ou isolés dans l'espace agricole afin de faciliter la transmission des exploitations et de ne pas ajouter de nouveaux tiers au sein de la zone agricole.

Or, la photographie aérienne démontre que la parcelle n'est pas une parcelle agricole. Ce nouveau périmètre permet de venir autoriser des extensions limitées des bâtiments existants, notamment vers le sud, ce que ne permet pas le zonage actuel.

Avec cette procédure, 0,07 ha basculent du zonage A vers le zonage Ah2.



Photographie satellite du site

Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Clavé

d - Saint-Lin – La Birotière

Sur la parcelle B772 se trouve un bâtiment qui est à moitié dans le STECAL Ah2. Également, la parcelle B354 n'est pas actuellement dans le zonage du STECAL alors qu'il constitue le jardin d'une habitation.

Pour rappel le secteur Ah2 ne permet qu'une évolution limitée des bâtiments existants. Les critères de délimitation des zones Ah2 sont les suivants :

La délimitation des périmètres Ah et Nh (qui permettent pour les bâtiments de tiers existants d'offrir des possibilités d'évolution limitée) s'est faite au regard de l'utilisation agricole ou non des parcelles alentours. Il a ainsi été évité au maximum d'empiéter sur des parcelles cultivées.

La délimitation des périmètres Ah et Nh s'est également faite au regard des bâtiments agricoles dans les hameaux, le cas échéant. Ainsi, il a été évité au maximum les possibilités d'extension limitée des constructions existantes en direction des bâtiments agricoles.

L'identification des hameaux Ah1 offrant des possibilités de comblement de dents creuses s'est notamment faite au regard de la présence ou non d'exploitation agricole (en sus de divers critères comme la taille et la forme du hameau, les zones humides, les sites Natura 2000, les réseaux, etc.). Ainsi, un zonage Ah2 a été privilégié quand il s'agissait de hameaux agricoles. En tout état de cause, le règlement vient préciser que la création de nouveaux logements, à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant, n'est possible que si la construction projetée ne

génère pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Les bâtiments identifiés comme agricoles au diagnostic ont été zonés A. Cela inclut également les logements de fonction connectés à une exploitation agricole ou isolés dans l'espace agricole afin de faciliter la transmission des exploitations et de ne pas ajouter de nouveaux tiers au sein de la zone agricole.

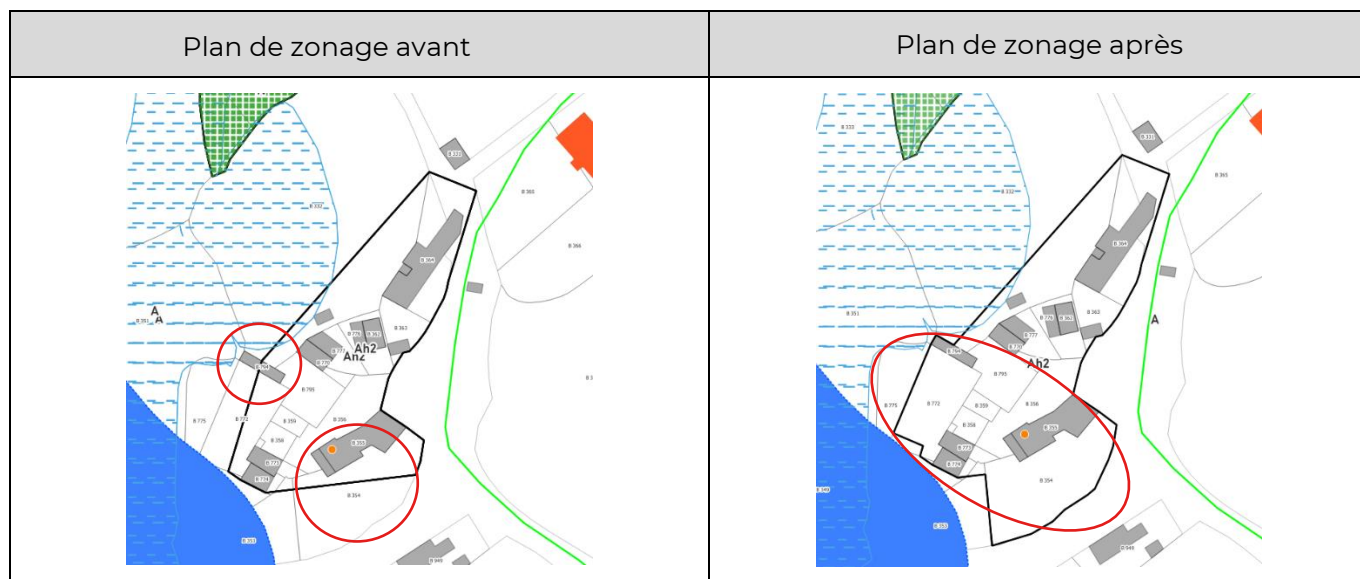
Or, la photographie aérienne démontre que les parcelles ne sont pas des parcelles agricoles mais bien des jardins. Ce nouveau périmètre permet de venir autoriser des extensions limitées des bâtiments existants, notamment vers le sud, ce que ne permet pas le zonage actuel.



Photographie satellite du site

Ainsi pour permettre la création d'une annexe dans le jardin et pour corriger ces erreurs matérielles, il est demandé avec cette procédure d'agrandir le STECAL Ah2.

Avec cette procédure, 0,12 ha basculent du zonage A vers le zonage Ah2.



Plan de zonage avant/après de la commune de Saint-Lin

e - Saint-Lin – La Bouchetière

Les parcelles C1101, C1099, C 1103, C1105 et C378 sont aujourd'hui des jardins d'habitations classées dans le STECAL Ah2. Des annexes à ces habitations comme des piscines, se trouvent aujourd'hui en dehors du STECAL. Il est demandé avec cette procédure de rectifier cette erreur matérielle et d'inclure ces jardins, et donc les piscines, dans le STECAL du secteur.

Pour rappel le secteur Ah2 ne permet qu'une évolution limitée des bâtiments existants. Les critères de délimitation des zones Ah2 sont les suivants :

La délimitation des périmètres Ah et Nh (qui permettent pour les bâtiments de tiers existants d'offrir des possibilités d'évolution limitée) s'est faite au regard de l'utilisation agricole ou non des parcelles alentours. Il a ainsi été évité au maximum d'empiéter sur des parcelles cultivées.

La délimitation des périmètres Ah et Nh s'est également faite au regard des bâtiments agricoles dans les hameaux, le cas échéant. Ainsi, il a été évité au maximum les possibilités d'extension limitée des constructions existantes en direction des bâtiments agricoles.

L'identification des hameaux Ah1 offrant des possibilités de comblement de dents creuses s'est notamment faite au regard de la présence ou non d'exploitation agricole (en sus de divers critères comme la taille et la forme du hameau, les zones humides, les sites Natura 2000, les réseaux, etc.). Ainsi, un zonage Ah2 a été privilégié quand il s'agissait de hameaux agricoles. En tout état de cause, le règlement vient préciser que la création de nouveaux logements, à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant, n'est possible que si la construction projetée ne génère pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

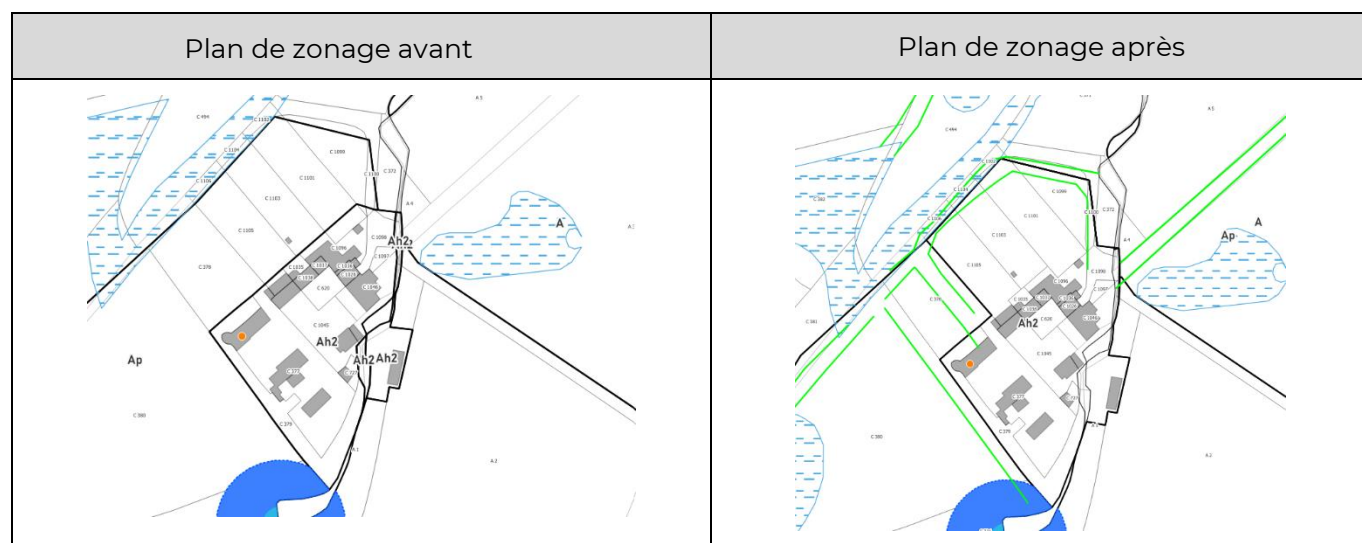
Les bâtiments identifiés comme agricoles au diagnostic ont été zonés A. Cela inclut également les logements de fonction connectés à une exploitation agricole ou isolés dans l'espace agricole afin de faciliter la transmission des exploitations et de ne pas ajouter de nouveaux tiers au sein de la zone agricole.

Or, la photographie aérienne (ci-dessous) démontre que les parcelles ne sont pas des parcelles agricoles mais bien des jardins. Ce nouveau périmètre permet de venir autoriser des extensions limitées des bâtiments existants, notamment vers le nord, ce que ne permet pas le zonage actuel.



Photographie satellite du site

Avec cette procédure, 0,51 ha basculent du zonage Ap vers le zonage AH2.



Plan de zonage avant/après de la commune de Saint-Lin

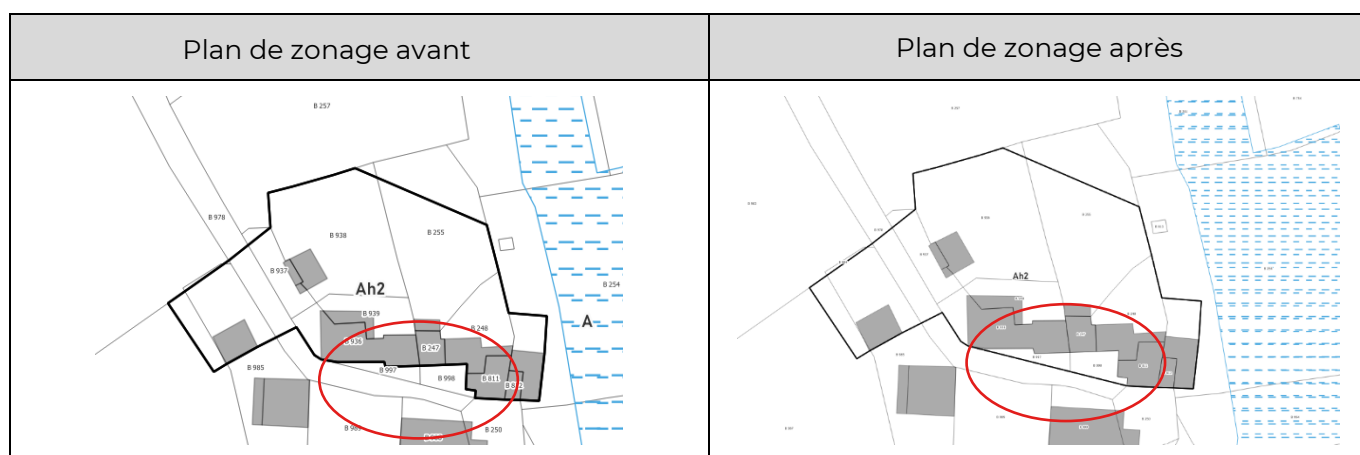
f - Saint-Lin – La Boussoitière

Dans le lieu-dit de la Boussoitière, deux parcelles ne figurent pas aujourd'hui dans le STECAL Ah2. Il s'agit des parcelles B997 et B998. Or, ces parcelles, font partie intégrante de l'ensemble bâti, et forment un espace de stationnement à l'entrée des constructions. La non-intégration de ces parcelles lors de l'élaboration du PLUi constitue une erreur matérielle. Il est demandé avec cette procédure de les intégrer dans le zonage Ah2.

Ainsi, une surface de 0,02 ha bascule de la zone A vers la zone Ah2.



Photographie satellite su secteur



Plan de zonage avant/après de la commune de Saint-Lin

I.3 - Autres modifications de zonage par commune

a - Saint-Pardoux-Soutiers

Récemment, des parcelles intercommunales classée en UE sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers ont été vendues à une entreprise pour y développer une activité de stockage de déchets inertes. Il s'agit d'une activité de stockage dans le cadre du transit de déchets inertes et non de l'enfouissement.

Ces parcelles sont les parcelles D151, D149 et D1635.

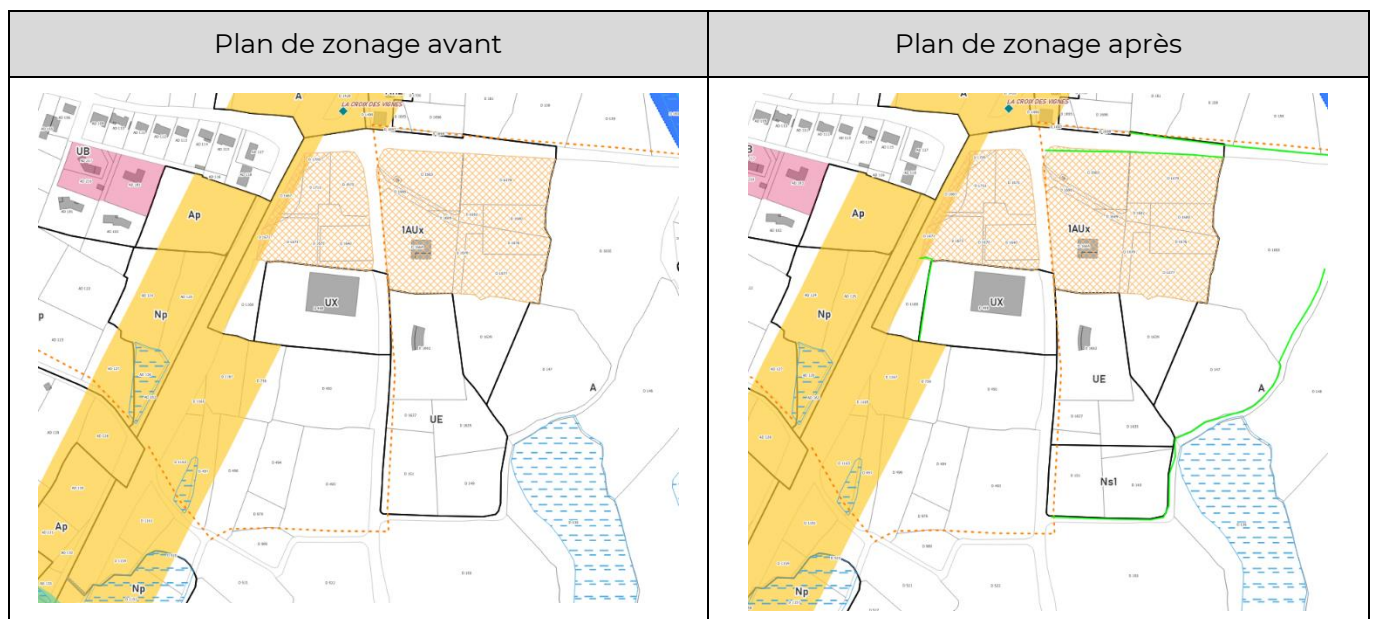
Le zonage UE était justifié par la présence sur le site d'une déchetterie. Pour rappel la zone UE caractérise un espace constitué de constructions, d'installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Elle correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : écoles, équipements sportifs, cimetière, station d'épuration, déchetterie (page 17 du règlement écrit). Or ce zonage n'est pas compatible avec le stockage de déchets inertes. L'utilisation envisagée n'est pas de l'enfouissement de déchets inertes, mais du transit (dans la limite du code de l'urbanisme et de l'environnement) pour permettre à une entreprise de TP de disposer de matériaux pour ses chantiers. Aussi, ne doivent être stockés provisoirement que des déchets non polluants pour préserver l'intégralité du sol. Cette activité est similaire à celle d'une déchetterie et n'est donc pas plus incompatible avec l'activité agricole voisine. Cette demande de modification de zonage est dans la continuité du développement économique local visé par l'aménagement de la zone d'activités, en permettant à une entreprise qui s'y est installée de disposer d'un type foncier spécifique à proximité

De plus, la zone UE, accueille aujourd'hui une déchetterie, donc l'activité est similaire avec la zone NS1 projetées.

Ainsi il est demandé avec cette procédure passer une partie des parcelles D151, D1635 et la parcelle entière D149 vers le STECAL Ns1 qui permet les activités de stockage de déchets inertes.

Ainsi avec cette procédure c'est 0,92 ha qui bascule de la zone UE vers le STECAL Ns1.

- Pièces à modifier :
 - Règlement graphique – Saint-Pardoux-Soutiers- Partie Nord, Saint-Pardoux-Soutiers- Partie Le bourg, Saint-Pardoux-Soutiers- Partie Sud, Saint-Pardoux-Soutiers- Partie Centre, Saint-Pardoux-Soutiers-Soutiers,
 - Rapport de présentation - pages 236, 238, 239 et 251.



Plan de zonage avant/après de la commune de Saint-Pardoux-Soutiers

b - Saint-Marc-la-Lande

Dans la commune de Saint-Marc-la-Lande se trouve une ancienne carrière, qui était exploitée jusqu'en 2015.

Depuis, la commune a racheté l'ensemble de ces parcelles, et souhaite, aujourd'hui, pouvoir réutiliser ce site pour y installer un projet photovoltaïque au sol. Ce projet est conforme au décret 8 avril 2024 qui cible les anciennes carrières comme terrains favorables pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

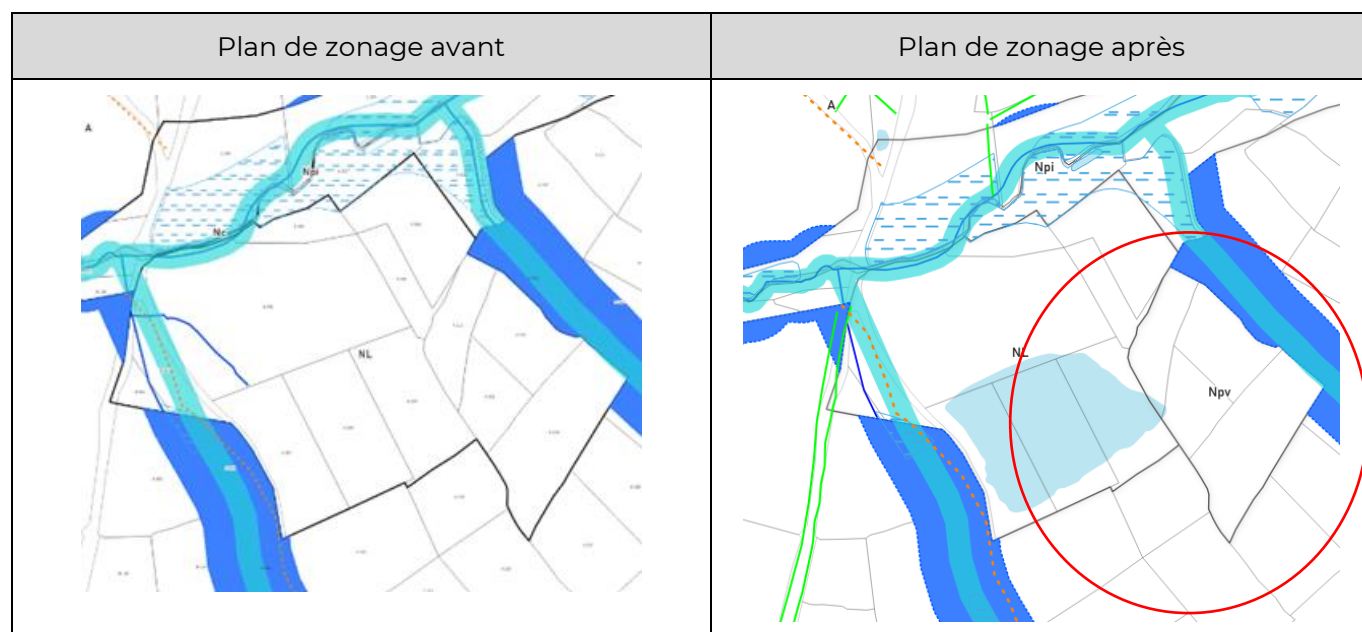
Aujourd'hui, une partie des parcelles étaient zonées en NL, les parcelles A224, A223, A222 et A210.

Pour rappel le zonage NL « caractérise les espaces naturels à vocation de loisirs et tourisme. Les installations ouvertes au public à usage de loisir, de sport de plein air y sont autorisées à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances » (page 94 du règlement écrit), mais ne permet pas la création de dispositifs ENR industriels. Dans la mesure où la zone NL autorise déjà des équipements d'intérêts collectifs, ce changement de zonage ne vient pas réduire les protections de la zone N.

Ainsi, avec cette procédure, il est demandé de basculer 1,95 ha de la zone NL vers la zone Npv.

Pour rappel, la zone Npv permet le développement de dispositifs de production d'électricité solaire au sol.

- Pièces à modifier :
 - Règlement graphique – Saint-Marc-la-Lande
 - Rapport de présentation - pages 236, 238, 248 et 251.



Plan de zonage avant/après de la commune de Saint-Marc-la-Lande

c - Verruyes

Sur la commune de Verruyes se trouve une ancienne carrière. Cette carrière a été autorisée initialement le 4 juillet 1997 pour une durée de 25 ans. Cette carrière est autorisée à exploiter un gisement de diorite à une hauteur de 250 000 tonnes par an. Il n'y a plus d'extraction sur le site depuis 2015, année où des fibres d'amiante ont été découvertes dans le gisement. Depuis 2018, la carrière a été autorisée à accueillir des déblais inertes dans le cadre de sa remise en état qui devait se terminer en 2022. Celle-ci n'étant pas terminée, une prolongation d'autorisation a été obtenue par Arrêté le 12 décembre 2022 pour continuer la réception de matériaux inertes jusqu'au 31 décembre 2026 afin de poursuivre la remise en état du site.

Aujourd'hui CMGO, la société propriétaire du site, aimerait y développer une activité d'installation et de stockage de déchets inertes, et ainsi remblayer complètement la fosse.

Les intérêts du projet sont multiples. Cette activité permettra de répondre à la demande croissante d'exutoires pour les déblais inertes des chantiers du BTP du territoire. En effet, le positionnement idéal du site proche de la D743 reliant Niort à Parthenay permet l'accueil d'excédents de chantiers de Niort Agglomération mais aussi de Charente-Maritime. De plus, une partie de ces déblais pourront aussi faire l'objet d'un recyclage pour produire de nouveaux granulats dans une logique d'économie circulaire.

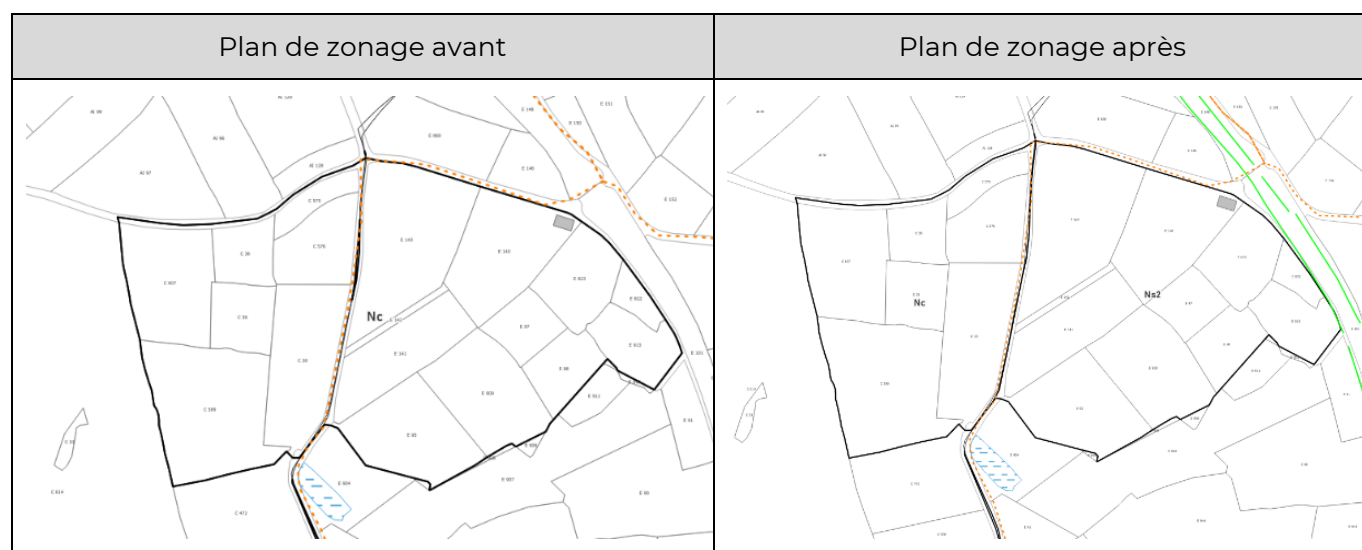
Le remblaiement de la fosse permettra aussi l'épaulement des fronts proches de la voie communale et le confinement définitif des fibres amiantifères.

Les carrières préparent une demande d'enregistrement d'un ISDI au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature des Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Pour cela il est demandé un changement de zonage du secteur. En effet, le site est toujours zoné en Nc, zonage spécifique pour les carrières. Ce zonage ne permettant pas les ISDI et n'étant plus en cohérence avec l'utilisation de la parcelle, il est demandé avec cette procédure d'ajuster le zonage sur la partie de l'ancienne carrière (parcelles E143, E142, E 141, E 95, E 909, E140, E 823, E 97, E 98, E 822 et E 913) et d'ainsi basculer 9 ha de zone Nc en zone Ns2.

Pour rappel le STECAL Ns2 permet les installations de stockage de déchets inertes et les installations de parcs solaires au sol.

- Pièces à modifier :
 - Règlement graphique – Verruyes – Le bourg, Verruyes – Nord, Verruyes – Sud.
 - Rapport de présentation – pages 238 et 251.



Plan de zonage avant/après de la commune de Verruyes

d - Vouhé

Les élus de la commune de Vouhé ont fait remonter une évolution de leurs besoins. En effet, la commune a deux secteurs 1AUha dans son bourg.

Pour rappel la zone 1AUha, correspondent aux secteurs d'habitations au sein desquels les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau (page 50 du règlement écrit).

Or aujourd'hui, ces secteurs ne sont pas encore aménagés, et les besoins de la commune ont évolué.

En effet, la commune de Vouhé, organise de nombreuses animations tout au long de l'année et porte le projet de créer un festival autour des arbres. Elle souhaite également venir développer un projet de production d'énergie renouvelable dans son bourg.

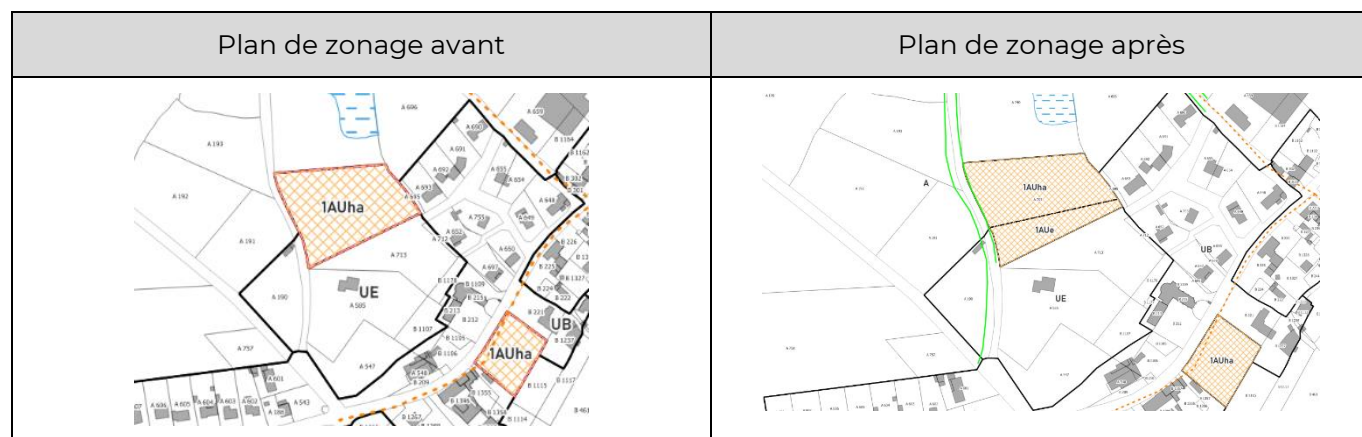
Ainsi, elle projette sur la parcelle A705, d'aménager un préau avec une toiture photovoltaïques, permettant à la fois la production d'énergie et à la fois l'accueil d'animation tout au long de l'année.

Ainsi il est demandé pour la réalisation de ce projet de basculer une partie de la parcelle A795 de la zone 1AUha vers la zone 1AUE, qui permet ce type d'équipements.

C'est une surface de 0,27 ha qui basculent de la zone 1AUha vers la zone 1AUE.

La surface étant réduite, cela vient aussi diminuer les attendus de production de logements sur le secteur d'OAP. Le secteur 1AUha sera maintenant de 0,62. Si on applique la densité de 10 logements par hectares, c'est 6 logements qui sont maintenant attendus sur ce secteur.

- Pièces à modifier :
 - Règlement graphique – Vouhé – Nord, Vouhé – Sud.
 - OAP page 37.
 - Rapport de présentation - tome 5 - pages 238, 241, 243 et 245.



Plan de zonage avant/après de la commune de Vouhé



5

MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

I.1 - Modification de la marge de recul de long de la route classée en grande circulation

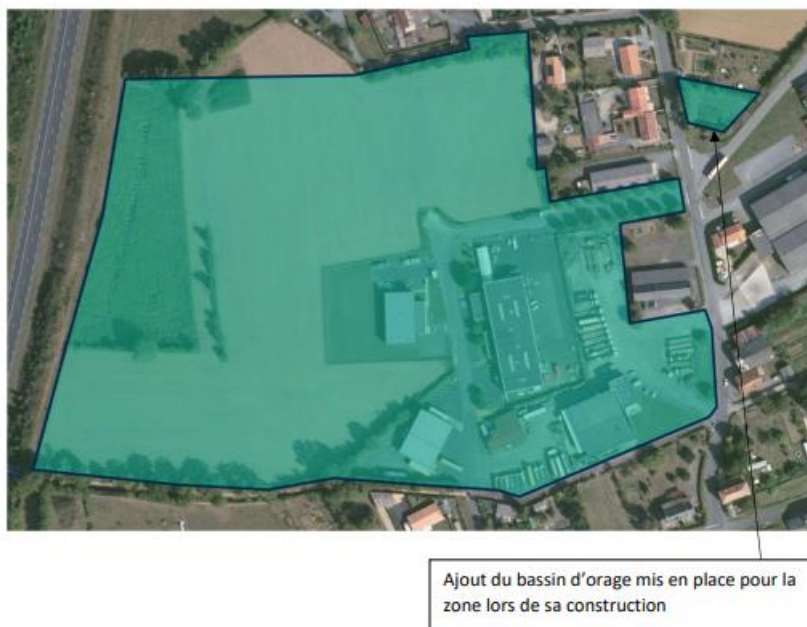
a - Contexte

La communauté de communes a fait remonter une erreur manifeste dans le zonage du PLUi.

En effet, la parcelle AC 0198, aujourd'hui zonée en UX, est concernée par une marge de recul car elle est à proximité d'une route de grande circulation, la D743.

Or, cette parcelle, classée en UX, donc à vocation économique, fait partie intégrante de la zone d'activité économique. Elle a toujours été considérée ainsi. Voici ci-dessous un extrait de l'inventaire des ZAE du territoire validé par le conseil communautaire du 17 octobre 2023 qui montre le périmètre de la ZAE de la Chabirandière. Ce périmètre inclut la parcelle AC 0198 de la même façon que les autres bâtiments de ce secteur.

Périmètre de la ZAE de la Chabirandière



Périmètre de la ZAE de la Chabirandière issu de l'inventaire des ZAE du territoire.

ZAE La Chabirandière - Mazières en Gâtine

Unité foncière (UF)	Parcelle	Adresse	Surface parcelles (m²)	Surface UF (m²)	Propriétaire	Vacance	Occupant
Pas encore déterminé par le cadastre	AC0202	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	3271	3271	WILFRIED METAIS LA GARE 79310 VERRUVES	Non	WILFRIED METAIS LA GARE 79310 VERRUVES
Pas encore déterminé par le cadastre	AC0203	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	4552	4552	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	Reserve foncière publique
	AC0058	0012 CHE DES CHAUSSÉES 79420 MAZIERES-EN-GATINE	1482	1482	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	Voirie
	AC0113	CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE	713	10617	DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES	Non	STOC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE
	AC0118	CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE	710	10617	DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES	Non	STOC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE
	AC0119	CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE	2069	10617	DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES	Non	STOC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE
	AC0113	CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE	7125	10617	DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES	Non	STOC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE
	AC0184	CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE	7125	10617	DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES	Non	SAS TOLERIE INDUSTRIELLE B ALLEE DE LA LAITERIE 79310 MAZIERES EN GATINE
	AC0171	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	6263	6263	IMMOBILIERE DU JARDIN PUBLIC 0014 RUE DENIS PAPIN 37300 JOUE LES TOURS	Non	Voirie
	AC0175	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	3353	3353	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	Voirie
	AC0185	CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE	134	394	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	Voirie
	AC0173	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	2552	5404	G85-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE	Non	G85-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE
	AC0195	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	2852	5404	G85-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE	Non	G85-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE
	AC0174	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	16	4317	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	Equipement public
	AC0197	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	4224	4317	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	SAS TOLERIE INDUSTRIELLE B ALLEE DE LA LAITERIE 79310 MAZIERES EN GATINE
	AC0198	LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE	38937	4317	COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPOENIERS	Non	Reserve foncière publique
NOMBRE DE PARCELLES	13	SURFACE TOTALE DE LA ZAE DE LA CHABIRANDIERE	78313		NOMBRE D'UF VACANTES	0	
NOMBRE D'UNITES FONCIERES	9				TAUX DE VACANCE	0%	
					NOMBRE D'UF NON BATIES	3	
					TAUX D'UF NON BATIES	33,33%	
					Attention : le Taux d'UF non bâties n'est pas représentatif des surfaces non bâties		
					SURFACE UF NON BATIES	46760	
					PROPORTION EN SURFACE D'UF NON BATIES	59,71%	

Parcelle de la ZAE de la Chabirandière présentées dans le dossier des inventaires des ZAE du territoire en 2023

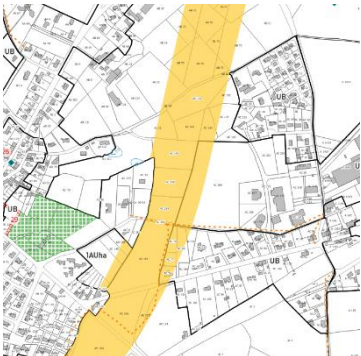
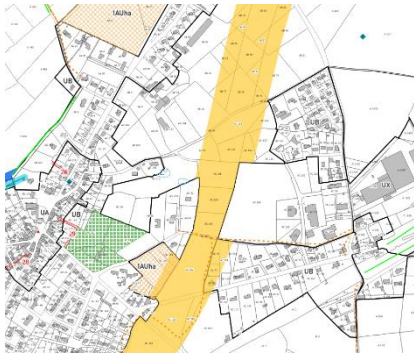
Aussi, il est nécessaire d'ajouter qu'un talus fait aujourd'hui tampon entre la route et la parcelle. Il n'y a pas de visibilité entre les deux.



Vue sur la parcelle AC 0198 (à gauche) depuis la route D743

Ainsi, dans la mesure où le terrain est déjà classé en U, qu'il fait partie intégrante de la ZAE et de son ensemble bâti, et que la route n'est pas visible depuis la parcelle, il est demandé avec cette modification de venir corriger cette erreur matérielle en supprimant la marge de recul de la parcelle AC 0198.

b - Modification du zonage

Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Mazières-en-Gâtine

I.2 - Modification des arbres protégés

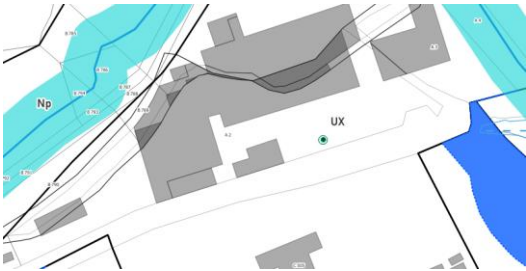
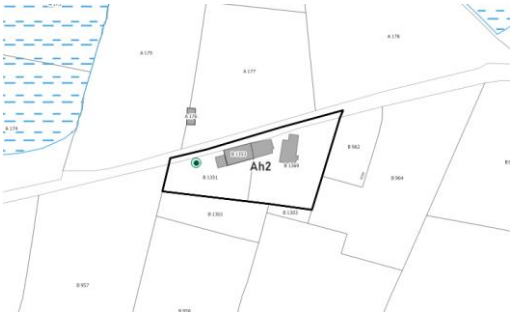
a - Contexte

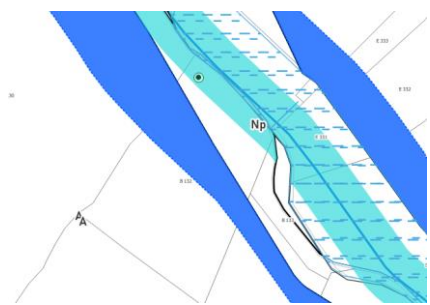
Aujourd'hui, dans le zonage du PLUi de Sud Gâtine, 73 arbres sont repérés, identifiés et protégés dans le plan de zonage. Avec cette modification, la commune de Vouhé a fait remonter 8 arbres supplémentaires qu'elle souhaite indiquer dans le plan de zonage.

Il s'agit principalement de séquoias et de chênes, remarquables par leurs tailles et leurs âges. Le tableau ci-dessous vient synthétiser l'ensemble des arbres ajoutés.

b - Arbres ajoutés

Sur la commune de Vouhé

Lieu-dit	Parcelle	Type d'essence	Zonage après
La Viette	A002	Séquoia	
La Bâtonnière	A361	Séquoia	
Les Noués	B1351	Chêne	
Les 5 chemins	B811	Chêne	

L'Orère	B861	Chêne	
L'Atrie	A687	Sequoia	
Bel Air	B123	Chêne	
Vieux Vouhé	B113	Chêne	

I.1 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

a - Contexte

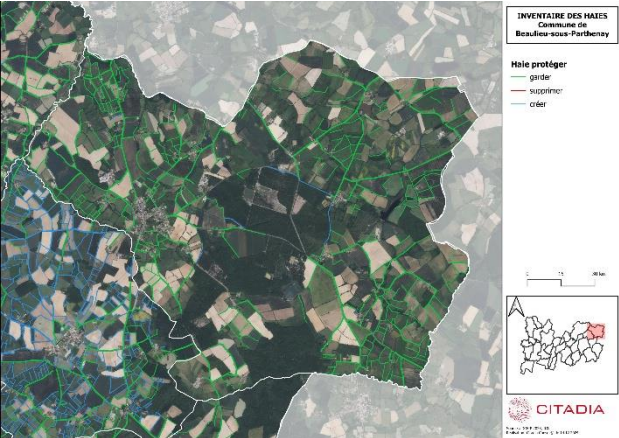
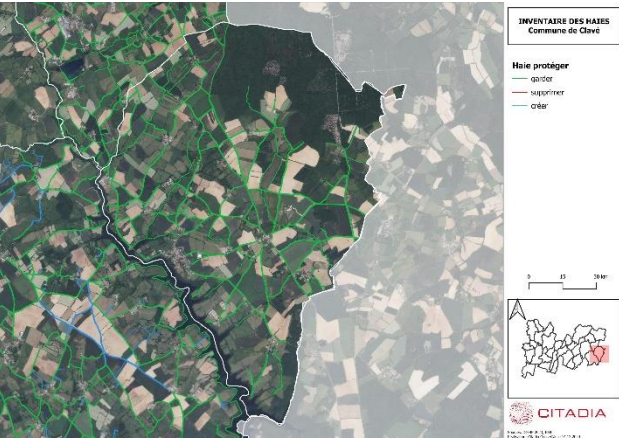
En 2020, une étude menée par l'Université d'Angers a permis d'inventorier l'ensemble des haies présentes à l'échelle du projet de PNR de Gâtine Poitevine. Le territoire de Sud Gâtine étant compris dans le périmètre de l'étude, il a été mis en lumière que toutes les haies inventoriées n'étaient pas forcément protégées dans le PLUi.

Ainsi, il a été proposé aux communes d'ajouter des haies protégées dans le zonage du PLUi.

b - Evolution du règlement graphique

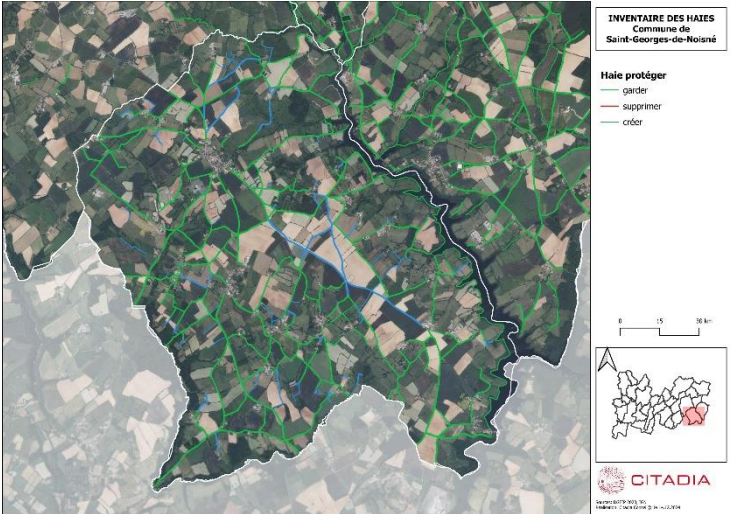
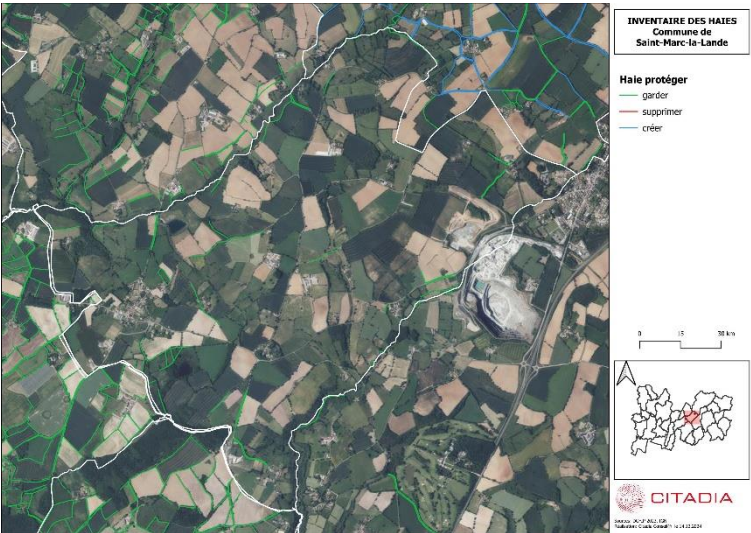
Le tableau ci-dessous vient répertorier l'ensemble des évolutions relatives au linéaire de haies pour les communes de Sud Gâtine. Avec cette modification c'est l'ensemble du règlement graphique qui va être impacté.

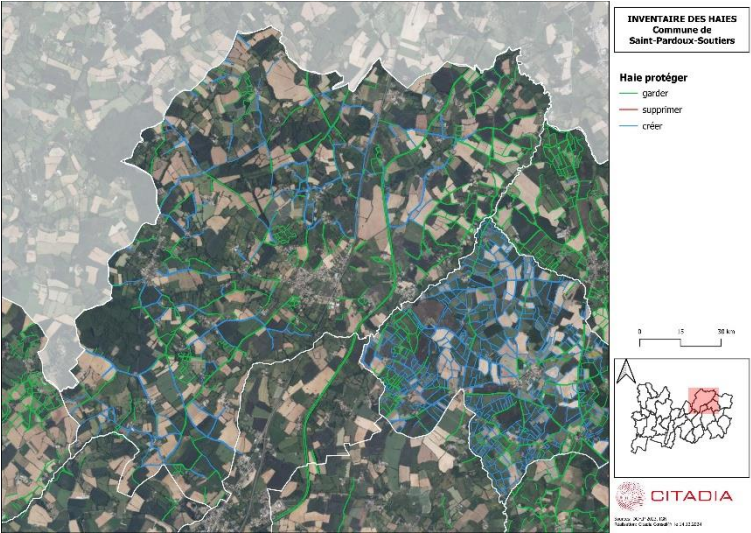
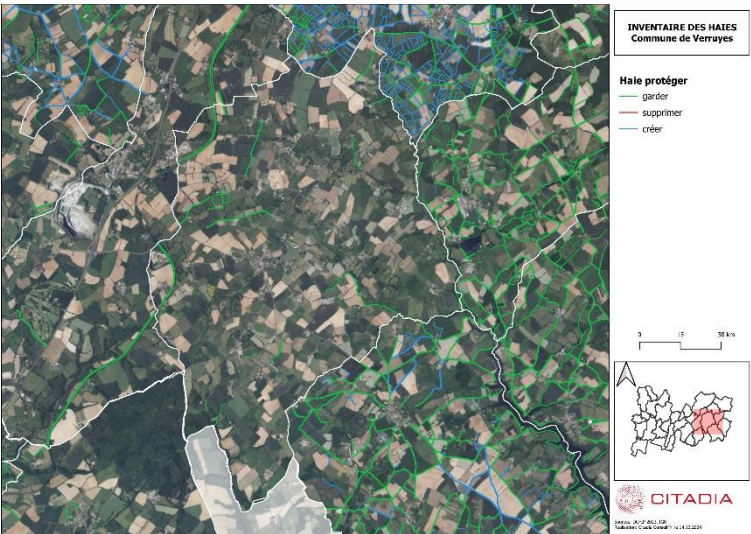
Les plans au format A4 sont annexés au dossier.

Communes	Linéaire de haies protégées avant la modification en km	Linéaire de haies protégées après la modification en km	Cartographie de l'évolution des haies
Beaulieu-sous-Parthenay	155,88	158,77	
Clavé	110,17	110,17	

La Boissière en Gâtine	48,88	48,88	
Les Groseillers	7,67	7,67	

Mazières-en-Gâtine	20,68	20,68	 INVENTAIRE DES HAIES Commune de Mazières-en-Gâtine Haie protéger — garder — supprimer — créer 0 10 20 km CITADIA Source : IGN, 2015, V1 Mise à jour : 2015, V1
Saint-Lin	79,75	79,75	 INVENTAIRE DES HAIES Commune de Saint-Lin Haie protéger — garder — supprimer — créer 0 10 20 km CITADIA Source : IGN, 2015, V1 Mise à jour : 2015, V1

Saint-Georges-de-Noisé	171,148	201,90	
Saint-Marc-La-Lande	14,07	14,07	

Saint-Pardoux-Soutiers	142,96	229,03	
Verruyes	26,13	26,13	

Vouhé	66,25	185,04	
Total	843,92	1082,09	



6

ACTUALISATION DES ANNEXES

I.2 - Modification des annexes

a - Contexte

Dix ans après l'approbation du PLUi, il a été demandé avec cette modification de venir mettre à jour les annexes du PLUi à la suite d'une délibération prise sur le sujet des clôtures.

La présente délibération a été prise et acte le fait de « soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures pour les clôtures sur rue et emprise publique, sur l'ensemble des communes du territoire, dans toutes les zones des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux du Sud Gâtine, Val d'Egray et de Gâtine Autize, à l'exception des clôtures agricoles et forestières ».

La délibération est jointe au dossier.

b - Annexes supplémentaires

Nom de l'annexe	Objet de la modification
Arrêté Chêne de Robert le Chouant – Commune de Saint-Pardoux	Ajouter dans les annexes du PLUi l'arrêté de classement parmi les sites des Deux-Sèvres du chêne dit de « Robert le Chouan » au lieu-dit « La Cigogne » sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers.

INVENTAIRE DES HAIES

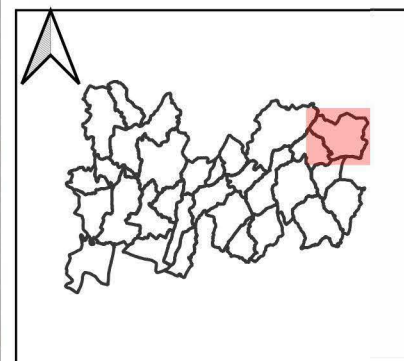
Commune de Beaulieu-sous-Parthenay

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

2,88 km de linéaires de haies
ajoutés

0 15 30 km



INVENTAIRE DES HAIES

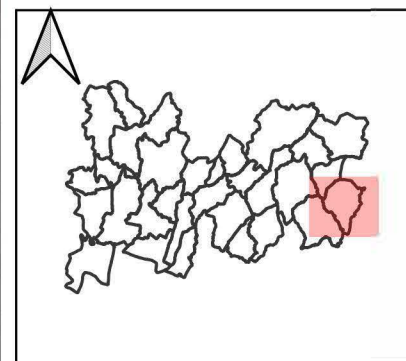
Commune de Clavé

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



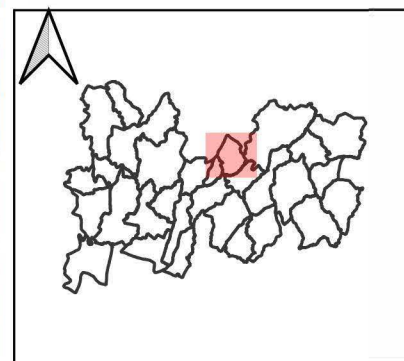
INVENTAIRE DES HAIES

Commune de La Boissière-en-Gâtine

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires



Sources: DGFP 2023, IGN
Réalisation: Citadia Conseil© le 14.12.2024

INVENTAIRE DES HAIES

Commune de Les Groseillers

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



INVENTAIRE DES HAIES

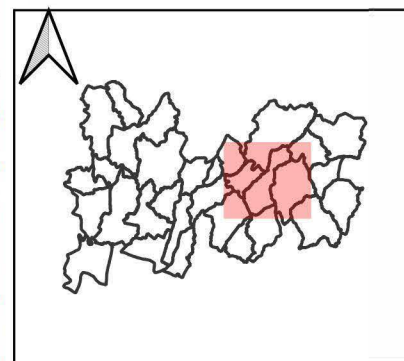
Commune de Mazières-en-Gâtine

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



Sources: DGFP 2023, IGN
Réalisation: Citadia Conseil© le 14.12.2024

INVENTAIRE DES HAIES

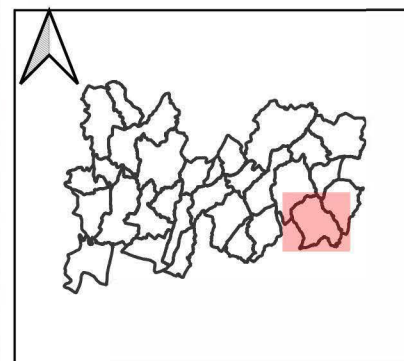
Commune de Saint-Georges-de-Noisné

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

30,78 km de linéaires de haies ajoutés

0 15 30 km



INVENTAIRE DES HAIES

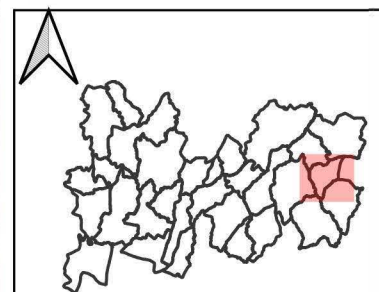
Commune de Saint-Lin

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas dévolution des linéaires

0 15 30 km



Sources: DGFP 2023, IGN
Réalisation: Citadia Conseil© le 14.12.2024

INVENTAIRE DES HAIES

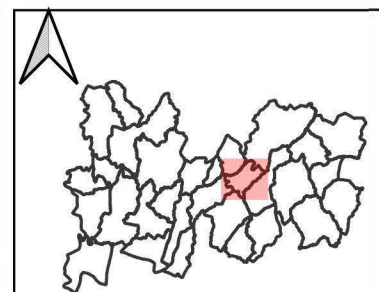
Commune de Saint-Marc-la-Lande

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



Sources: DGFP 2023, IGN
Réalisation: Citadia Conseil© le 14.12.2024

INVENTAIRE DES HAIES

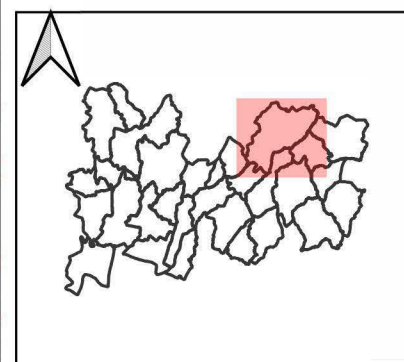
Commune de Saint-Pardoux-Soutiers

Haie protéger

- garder
- supprimer
- créer

86,07 km de linéaires de haies ajoutés

0 15 30 km



INVENTAIRE DES HAIES

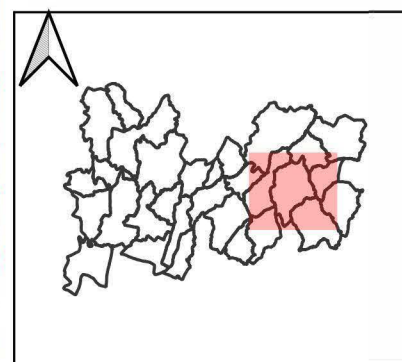
Commune de Verruyes

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



INVENTAIRE DES HAIES

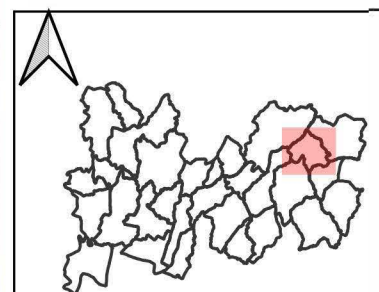
Commune de Vouhé

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

118,79 km de linéaires de haies ajoutés

0 15 30 km



EXTRAIT DE DELIBERATION
communauté de communes VAL DE GATINE
79220 CHAMPDENIERS

**délibération :
D_2020_8_5**

L' an deux mille vingt, le mardi 20 octobre à 20 h 00, le Conseil Communautaire dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle de réunion à champdeniers, sous la présidence de Monsieur RIMBEAU Jean-Pierre, Le Président.

Nombre de délégués en
exercice : 46

Date de convocation du : 13 Octobre 2020

Présents : 35

Votants : 42

Titulaires : Monsieur BARANGER Johann, Madame CHAUSSERAY Francine, Monsieur DOUTEAU Patrice, Madame EVRARD Elisabeth, Monsieur FAVREAU Jacky, Monsieur FRADIN Jacques, Monsieur GUILBOT Gilles, Monsieur JEANNOT Philippe, Monsieur LEMAITRE Thierry, Madame MICOU Corine, Monsieur MOREAU Loïc, Monsieur ONILLON Denis, Monsieur RIMBEAU Jean-Pierre, Madame TAVERNEAU Danielle, Monsieur ATTOU Yves, Monsieur DELIGNÉ Thierry, Madame BECHY Sandrine, Monsieur BIRE Ludovic, Madame BIROT Lynda, Monsieur DEBORDES Gwénaél, Madame GOURMELON Catherine, Madame GUITTON Sylvie, Madame HAYE Nadia, Monsieur MEEN Dominique, Monsieur POUSSARD Yves, Madame RONDARD Audrey, Madame SAUZE Magalie, Madame TEXIER Valérie, Madame TRANCHET Myriam, Madame MARSAULT Annie, Madame BERNARDEAU Lydie, Monsieur BERTHOD Michel, Monsieur DEDOYARD Philippe, Monsieur PETORIN Patrick

**Objet : Urbanisme -
Institution déclaration
préalable pour édification
des clôtures**

Suppléant(s) en situation délibérante : Monsieur CREON Martial

Pouvoirs :

Madame BAILLY Christiane a donné pouvoir à Madame CHAUSSERAY Francine
Monsieur BARATON Yvon a donné pouvoir à Madame TAVERNEAU Danielle
Madame JUNIN Catherine a donné pouvoir à Monsieur MOREAU Loïc
Monsieur LIBNER Jérôme a donné pouvoir à Monsieur FAVREAU Jacky
Monsieur FRERE Fabrice a donné pouvoir à Madame HAYE Nadia
Madame GIRARD Marie-Sandrine a donné pouvoir à Monsieur BARANGER Johann
Monsieur SISSOKO Ousmane a donné pouvoir à Madame MICOU Corine

Absent(s) :

Excusé(s) : Madame BAILLY Christiane, Monsieur LEGERON Vincent, Monsieur BARATON Yvon, Madame JUNIN Catherine, Monsieur LIBNER Jérôme, Monsieur OLIVIER Pascal, Monsieur DUMOULIN Guillaume, Monsieur FRERE Fabrice, Madame GIRARD Marie-Sandrine, Monsieur SISSOKO Ousmane, Monsieur CAILLET Patrick, Madame BIEN Michèle

Secrétaire de Séance : Monsieur Yves ATTOU

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu les statuts de la Communauté de Communes Val de Gâtine approuvé par arrêté Préfectoral le 12 avril 2019, dont la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »

Vu l'article R121-12 du code de l'urbanisme et notamment le paragraphe d) indiquant que « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Monsieur le Président rappelle que la déclaration préalable pour l'édification de clôtures est instituée de fait :

a. Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

b. Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

Il est rappelé également que dans tous les cas, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Considérant que les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) précisent des règles en termes de hauteur et d'insertion paysagère pour les clôtures
Considérant que les déclarations préalables pour édification de clôtures permettent d'avoir un regard sur le respect des règles des PLUi et d'effectuer des recours si les clôtures ne sont pas conformes.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire **DECIDE de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures pour les clôtures sur rue et emprise publique, sur l'ensemble des communes du territoire, dans toutes les zones des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux du Sud Gâtine, Val d'Egray et de Gâtine Autize, à l'exception des clôtures agricoles et forestières.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage dans toutes les mairies membres de la Communauté de Communes Val de Gâtine ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes durant un mois.

Pour : 39 Contre : 1 Abstention : 2

Emis le 20/10/2020, transmis en sous-préfecture et rendu exécutoire le

Fait et délibéré, les jours,
mois et an ci-dessus.
Le Président
Jean-Pierre RIMBEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

079-200069748-20201020-D2020-8-5-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/10/2020





**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Service de la coordination et
du soutien interministériels**

Le préfet

Bureau de l'environnement
Aff. suivie par : Maxime GUICHET
Tél : 05.49.08.69.53
Mel : maxime.guichet@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le **14 NOV. 2025**

Le préfet des Deux-Sèvres

à

Monsieur le président de la communauté de communes Val-de-Gâtine

Objet : Arrêtés ministériels portant classement du chêne du pigeonier de Pouzay et du chêne dit de « Robert le Chouan » parmi les sites du département des Deux-Sèvres

P.j. :
- copie des 2 arrêtés ministériels du 29 août 2025
- 2 cartes au 1/25000
- 2 plans cadastraux

Par arrêté du 29 août 2025, Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche¹ a prononcé le classement au titre des sites du chêne du pigeonier de Pouzay et du chêne dit de « Robert le Chouan », implantés sur les communes de Béceleuf et Saint-Pardoux-Soutiers.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, sous le présent pli, copie de ces décisions.

La reconnaissance des deux chênes en tant que monuments naturels, menée conjointement avec celle du cormier de Chamier à Azay-le-Brûlé, témoigne de l'engagement fort de l'État en faveur de la protection des arbres les plus remarquables.

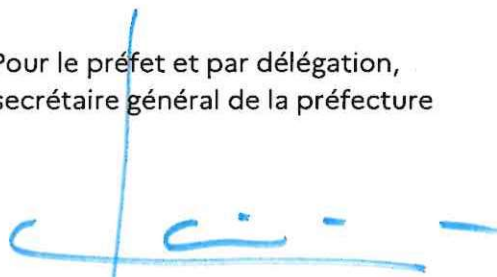
Classés pour leur caractère pittoresque, historique ou légendaire, ces arbres nécessitent en effet, au nom de l'intérêt général, d'être préservés de toute atteinte grave. Pour cette raison, et conformément à l'article L341-10 du code de l'environnement, ils ne peuvent à présent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale.

1. Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature depuis le 12 octobre 2025.

Je tiens par ailleurs à vous rappeler qu'un site classé constitue une servitude d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. Selon les termes des articles L. 152-7 et L. 153-60 du code de l'urbanisme et de l'article R. 341-8 du code de l'environnement, les décisions de classement devront ainsi être reportées par vos services aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) Gâtine Autize (Béceleuf) et Sud Gâtine (Saint-Pardoux-Soutiers).

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'informer de l'accomplissement de cette formalité.

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture



Patrick VAUTIER

Copie : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Parthenay

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique, de
la biodiversité, de la forêt, de la mer et
de la pêche

Arrêté du []

**portant classement parmi les sites des Deux-Sèvres du chêne dit de « Robert le Chouan »
au lieu-dit « La Cigogne », sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers**

NOR : TECL2516522A

Publics concernés : administrations, associations, collectivités, particuliers, professionnels.

Objet : classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement, parmi les sites du département des Deux-Sèvres, du chêne dit de « Robert le Chouan » au lieu-dit « La Cigogne », sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal Officiel.

Application : le présent arrêté est un texte autonome.

La ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-15, L.341-1 à L.341-6, R. 123-1 à R.123-27, R.341-4 et R.341-5 ;

Vu les résultats de l'enquête publique prescrite par arrêté préfectoral en date du 16 août 2023 qui s'est déroulée du 25 septembre 2023 au 24 octobre 2023 inclus ;

Vu la consultation de Monsieur Christian Poignand-de-la-Salinière en date du 16 août 2023 ;

Vu la délibération de la commune de Saint-Pardoux-Soutiers en date du 8 novembre 2023 ;

Vu l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites des Deux-Sèvres en date du 5 janvier 2024 ;

Vu l'avis de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages en date du 7 novembre 2024 ;

Considérant que la conservation, sur le territoire de la commune de Saint-Pardoux-Soutiers du site du chêne dit de « Robert le Chouan » au lieu-dit « La Cigogne », présente, en

raison de ses caractères pittoresque et légendaire, un intérêt général au sens de l'article L.341-1 du code de l'environnement ,

Arrête :

Article 1^{er}

Est classé parmi les sites du département des Deux-Sèvres, sur le territoire de la commune de Saint-Pardoux-Soutiers, le chêne dit de « Robert le Chouan » au lieu-dit « La Cigogne », pour une superficie d'environ 3,63 ha, délimité conformément à la carte au 1/25 000 et au plan cadastral au 1/2 000 annexés au présent arrêté.

Le site classé comprend l'ensemble des parcelles suivantes de la section B feuille 1, sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers : parcelles n°54, 55 et 63.

Article 2

Le présent arrêté sera notifié au préfet des Deux-Sèvres¹ ainsi qu'à la mairie de Saint-Pardoux-Soutiers².

Article 3

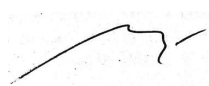
Le présent arrêté, ainsi que la carte au 1/25 000 et le plan cadastral annexés pourront être consultés à la préfecture des Deux-Sèvres et à la mairie de Saint-Pardoux-Soutiers. La délimitation de cette servitude et le présent arrêté pourront également être consultés sur la plateforme nationale de consultation des servitudes d'utilité publique³.

Article 4

La ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le [].

Pour la ministre de la transition écologique, de la biodiversité,
de la forêt, de la mer et de la pêche, et par délégation,



Adjoint au directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages

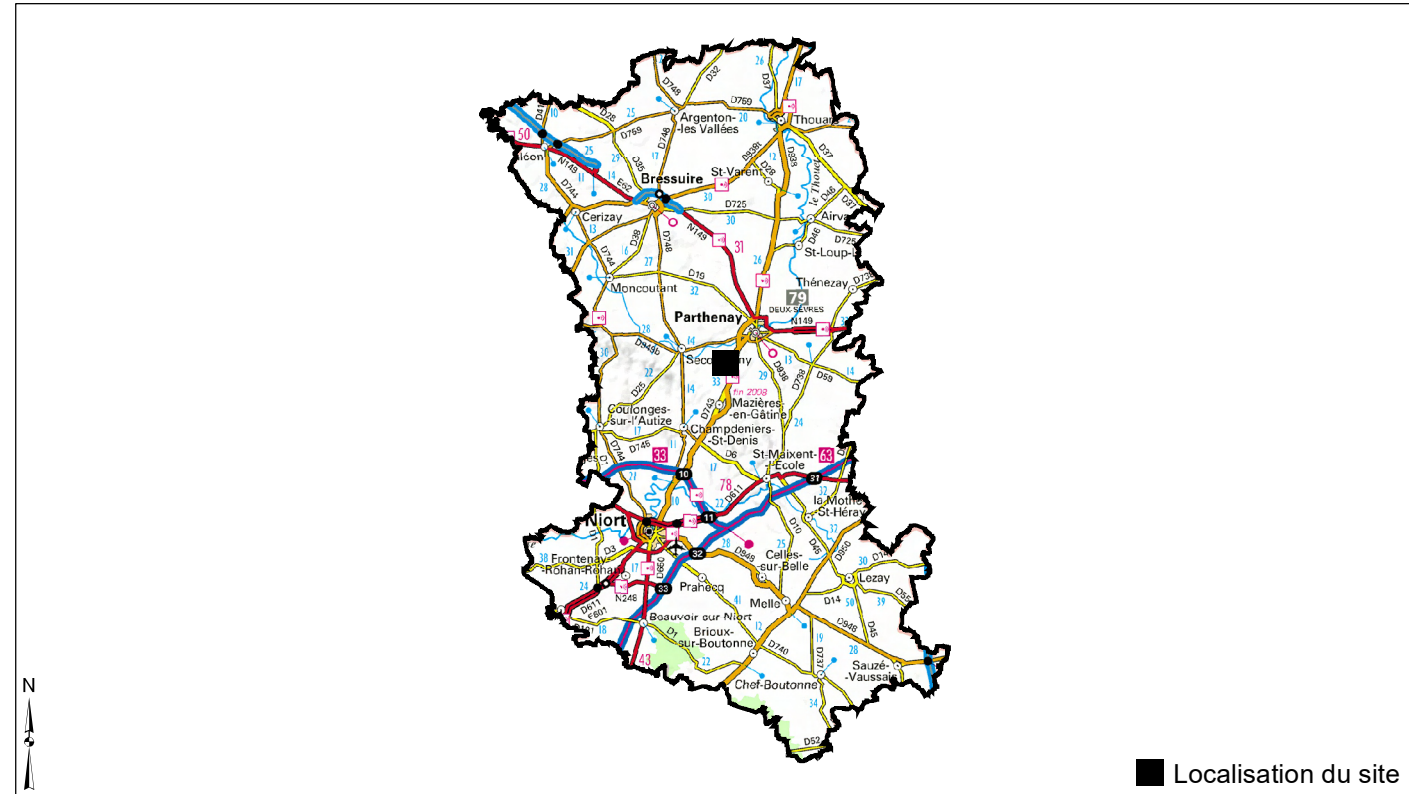
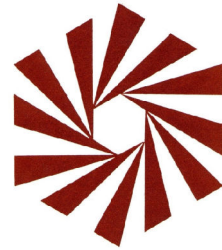
Signature numérique de Vincent
MONTRIEUX vincent.montrieux
Date : 2025.08.29 12:40:20
+02'00'

1 Préfecture des Deux-Sèvres, 4 rue Du Guesclin, 79000 Niort

2 Mairie de Saint-Pardoux-Soutiers, 2 impasse des Ecoliers, 79310 Saint-Pardoux-Soutiers

3 <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

**Site classé du Chêne dit "Robert le Chouan",
au lieu-dit "la Cigogne"**
Département des Deux-Sèvres
Commune de Saint-Pardoux-Soutiers
Plan d'ensemble de délimitation



■ Localisation du site

Site classé



Limite du site classé

Site classé en date du :29/08/2025.....

DREAL Nouvelle Aquitaine - Site de Limoges
22 rue des pénitents blancs - CS 53218
87032 Limoges cedex 1

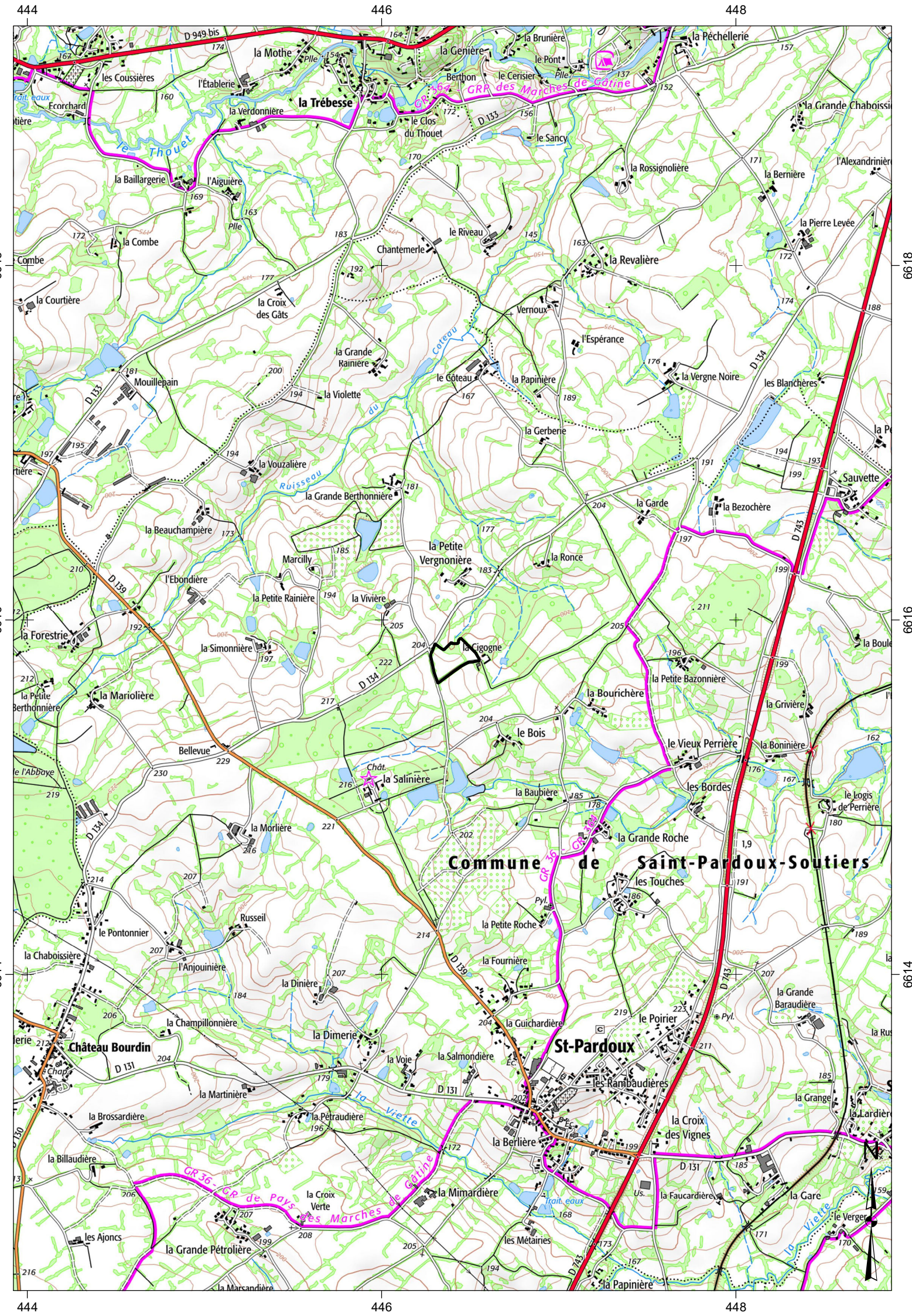
Projection : RGF93 - Lambert93
Carroyage : RGF93 - Lambert93 - Unité : Kilomètre

Sources :
Fonds cartographique : ©IGN, BD TOPO® (Année 2021),

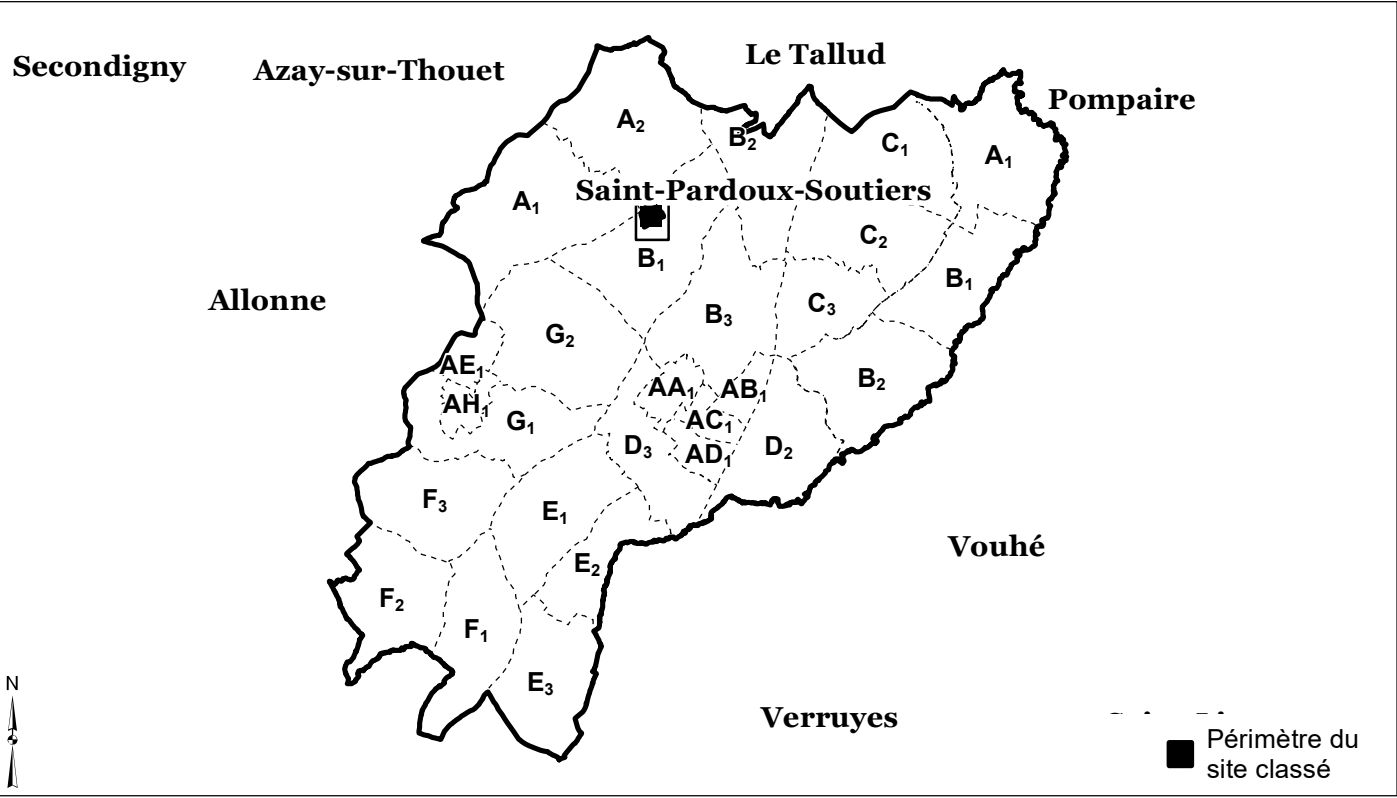
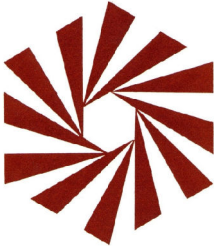
Données : ©DREAL Nouvelle-Aquitaine

1:25 000 ème au format A3
0 250 500 1 000 1 500 2 000
Mètres

Réalisé le : 23 Décembre 2022
Par : Pyrénées Cartographie, DREAL Nouvelle-Aquitaine
Nom du document : TA25K_A3



Site classé du Chêne dit "Robert le Chouan",
au lieu-dit "la Cigogne"
Département des Deux-Sèvres
Commune de Saint-Pardoux-Soutiers
Plan cadastral



Données cadastrales

Numéro de section
Limite de section et de feuille cadastrales
Numéro de feuille

Limite de parcelle cadastrale
Numéro de parcelle

Bâtiment cadastré

Site classé

Limite du site classé

Site classé en date du : 29/08/2025

DREAL Nouvelle Aquitaine - Site de Limoges
22 rue des pénitents blancs - CS 53218
87032 Limoges cedex 1

Projection : RGF93 - Lambert93
Carroyage : RGF93 - Lambert93 - Unité : Kilomètre

Sources :
Fonds cartographique : ©IGN, BD TOPO® (Année 2022),
BD PARCELLAIRE EXPRESS® (Année 2022)
Données : ©DREAL Nouvelle-Aquitaine

1 : 2 000^{ème} au format A3
50 25 0 50 100
Mètres

Réalisé le : 23 Décembre 2022
Par : Pyrénées Cartographie, DREAL Nouvelle-Aquitaine
Nom du document : C2k_avfeuille_A3

