



PLUI SUD GATINE

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

Février 2025

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 |
| MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT..... | 8 |
| I.1 - Contexte..... | 9 |
| I.2 - Modification n°1 : Règlementer l'installation d'éoliennes et de parcs photovoltaïques au sol..... | 9 |
| a - Contexte..... | 9 |
| b - Objet de la modification..... | 11 |
| I.3 - Modification n°2 : Modifier la réglementation des haies..... | 18 |
| a - Contexte..... | 18 |
| b - Objet de la modification..... | 18 |
| I.4 - Modification n°3 : Intégration paysagère pour toute nouvelle construction agricole..... | 20 |
| a - Contexte..... | 20 |
| b - Objet de la modification..... | 20 |
| I.5 - Modification n°4 : Créer une zone 1AUE..... | 22 |
| a - Contexte..... | 22 |
| b - Objet de la modification..... | 22 |
| I.6 - Modification n°5 : Créer un STECAL Ns pour les activités de stockage des déchets inertes..... | 32 |
| a - Contexte..... | 32 |
| b - Objet de la modification..... | 32 |
| I.7 - Modification n°6 : Création d'un STECAL Npv pour l'installation de dispositifs photovoltaïques..... | 35 |
| a - Contexte..... | 35 |
| b - Objet de la modification..... | 35 |
| MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION..... | 39 |
| I.1 - Contexte..... | 40 |
| I.2 - Explication de la demande de changement de destination..... | 40 |
| I.3 - Modification des pièces..... | 41 |
| MODIFICATION DE ZONAGE DU PLUI..... | 42 |
| I.1 - Contexte..... | 43 |
| I.2 - Modification des périmètres des secteurs Ah2..... | 43 |
| a - Contexte..... | 43 |
| b - Beaulieu-sous-Parthenay..... | 43 |
| c - Clavé..... | 44 |
| d - Saint-Lin – La Birotière..... | 45 |
| e - Saint-Lin – La Bouchetière..... | 45 |

| | |
|---|----|
| <i>f - Saint-Lin – La Boussoitière</i> | 46 |
| I.3 - Autres modifications de zonage par commune..... | 48 |
| <i>a - Saint-Pardoux-Soutiers</i> | 48 |
| <i>b - Saint-Marc-la-Lande</i> | 49 |
| <i>c - Verruyes 1/2</i> | 50 |
| <i>d - Verruyes 2/2</i> | 50 |
| <i>e - 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 |



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 au 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, interdire l'installation d'éoliennes et parcs solaires au sol (hormis projet agrivoltaïque). Seuls sont autorisés les parcs solaires au sol en zone NC (carrières),
- 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 Verruyes - erreur de la bande tampon du cours d'eau en centre-bourg
 - 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.



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 | Dispositions générales |
| 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 photovoltaïques | Npv |

I.2 - Modification n°1 : Réglementer l'installation d'éoliennes et de parcs photovoltaïques au sol

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 et parcs solaires au sol. On distingue les parcs solaires au sol de ceux considérés comme agrivoltaïques, ces derniers étant autorisés de fait dans la zone A du PLUi.

Les élus souhaitent favoriser les dispositifs d'autoconsommation et le recours au photovoltaïque en toiture sur des bâtiments agricoles existants, sur les sites pollués et les anciennes carrières. Cette volonté est conforme à l'orientation du PADD qui vise « économiser et développer les ressources », mais aussi avec l'orientation « respecter et préserver les milieux naturels remarquables et les paysages identitaires », en maintenant autant que possible les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation et en ciblant les installations ENR sur des sites déjà utilisés.

Cette volonté politique rentre également dans un projet plus large du Parc naturel régional Gâtine Poitevine. En effet, avec le projet du PNR et de sa charte, une réflexion est menée sur l'impact des parcs éoliens dans le paysage du PNR. Il est recherché d'intégrer au mieux dans le paysage les dispositifs ENR pour préserver la biodiversité et les paysages.

L'objectif de cette réflexion est :

- D'intégrer la prise en compte des aspects environnementaux et paysagers, véritables marqueurs identitaires du territoire,
- D'avoir un éolien choisi et non plus subi,

- D'éviter le mitage et les effets de saturation,
- De planifier les futures implantations d'énergie renouvelable,
- De dimensionner le développement des énergies renouvelables aux besoins locaux.

Pour cela le PNR a travaillé une cartographie des espaces les plus propices à accueillir des ENR. Cette cartographie prend en compte plusieurs critères :

- Bâti résidentiel : la zone d'exclusion réglementaire de 500 mètres autour des habitations est fixée à 600 mètres dans la cartographie du Pays de Gâtine, afin de limiter les nuisances pour les riverains et de favoriser l'acceptabilité des projets. Une approche terrain reste nécessaire pour affiner la présence de bâti résidentiel sur certains secteurs.

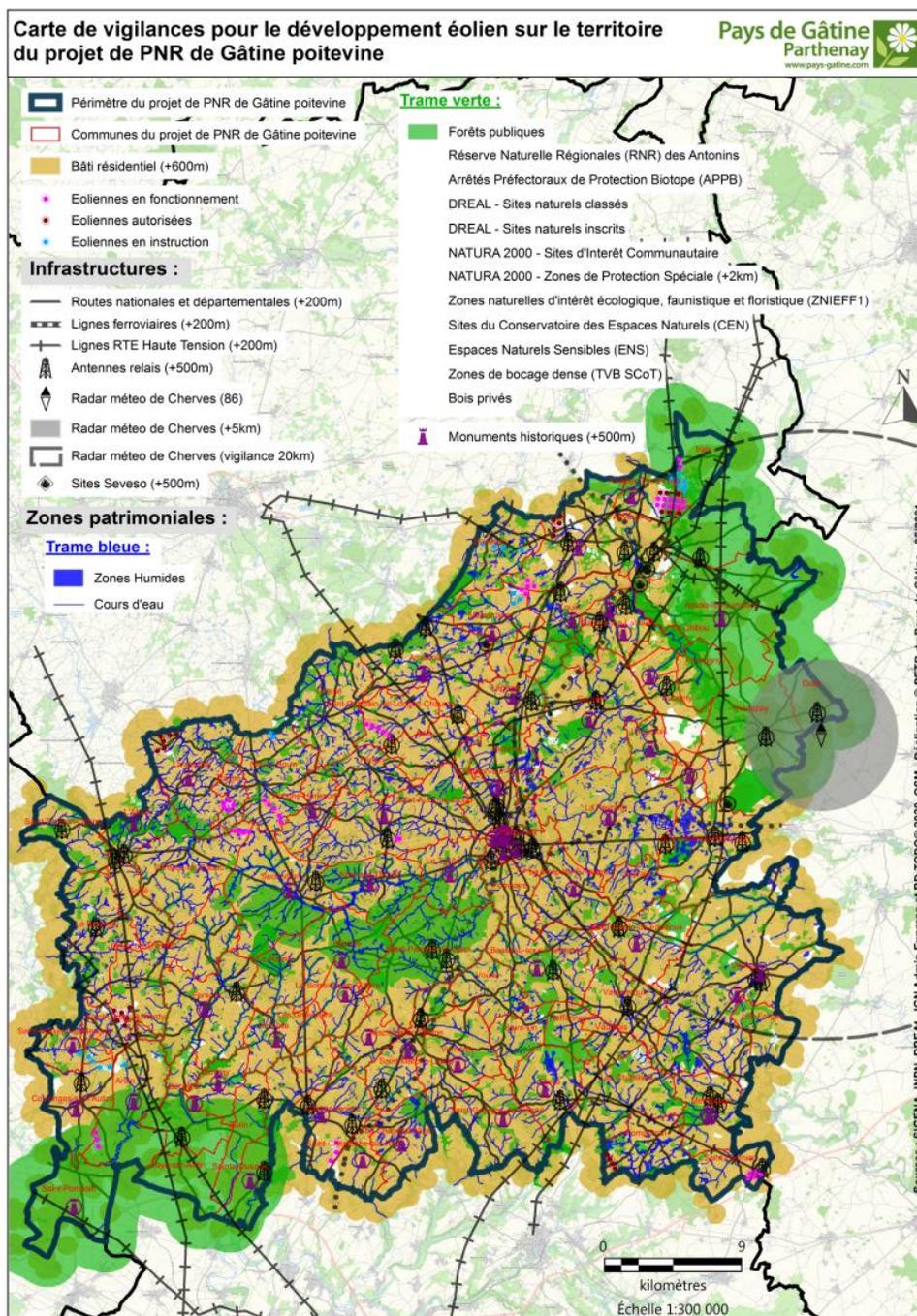
- Les infrastructures : il s'agit là de reprendre en grande partie les éléments d'exclusion réglementaire pour porter à la connaissance des élus et habitants les contraintes liées aux infrastructures (routes principales, lignes ferroviaires, lignes à haute tension, antennes relais radars...)

- Les monuments historiques : le Pays de Gâtine sera vigilant à ce que les projets éoliens ne rentrent pas en covisibilité avec les monuments historiques classés ou inscrits. Ce travail très fin sera apprécié au cas par cas et ne peut être cartographié pour les 98 monuments concernés.

- La trame bleue : la cartographie fait apparaître le réseau hydrographique et l'inventaire des zones humides sur lesquelles le Pays de Gâtine sera particulièrement vigilant à la mise en œuvre de la séquence ERC.

- La trame verte : de nombreux zonages de protections et d'inventaires sont déjà pris en compte lors de l'instruction des projets. Le Pays de Gâtine souhaite les compléter afin de présenter une vision globale des enjeux liés au patrimoine naturel et paysager. Ainsi, on retrouve dans cette catégorie les forêts publiques et les massifs privés, les zones Natura 2000 (dont 2 km de zone tampon autour des zones de protection spéciale pour l'avifaune), la Réserve Naturel Régionale du Bocage des Antonins, les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, les sites naturels inscrits et classés, les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, les sites du Conservatoire d'Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine, les Espaces Naturels Sensibles et les zones de bocages denses identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCoT.

La cartographie ci-dessous reprend ces éléments. Il apparaît que lorsque toutes les couches patrimoniales et environnementales se superposent sur le territoire de Sud Gâtine, les gisements pour le développement éolien, sans compromettre les critères identifiés, sont faibles voire inexistants.



Cette cartographie a été validée en conseil communautaire le 12 juillet 2021, et les délibérations communales sur les zones d'accélération des ENR reprennent ce principe de ne pas autoriser de secteurs éoliens.

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.

Lors de l'élaboration du PLUi, le règlement avait été rédigé de tel sorte que :

| Zonages | A | N | Ap | Np |
|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Eolienne | Autorisée | Non autorisée | Non autorisée | Non autorisée |
| Parc photovoltaïque au sol | Non autorisé | Non autorisé | Non autorisé | Non autorisé |

Au vu des jurisprudences et évolutions des réglementations nationales, l'interprétation et l'application du même règlement est celui-ci :

| Zonages | A | N | Ap | Np |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|
| Eolienne | Autorisée | Autorisée | Non autorisée | Autorisée |
| Parc photovoltaïque au sol | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé |

Les élus souhaitent donc clarifier le règlement pour éviter toute confusion. Les parcs éoliens et parcs photovoltaïques au sol (hors projets agrivoltaïques) seront interdits.

- Règlement en zone A

EN ZONE A – PAGE 81 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

| Article | Règlement avant modification | Règlement après modification |
|---|--|---|
| <p>ARTICLE A 2 / OCCU-PATIONS ET UTILI-SATIONS DU SOL SOU-MISES À DES CON-DITIONS PARTICU-LIÈRES</p> | <p>Dans toute la zone A et sous-secteurs Ai, Ap et Ah, sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus exceptés le secteur Ap et Al et sous-secteurs Ai, ALc1, ALc2 et ALc3), sont autorisées : <ol style="list-style-type: none"> 2. Les éoliennes. | <p>Dans toute la zone A et sous-secteurs Ai, Ap et Ah, sont autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 et parcs solaires au sol qui ne sont pas autorisées) , sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 2. Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus exceptés le secteur Ap et Al et sous-secteurs Ai, ALc1, ALc2 et ALc3), sont autorisées : 2. Les éoliennes. |

- Reglement en zone N

EN ZONE N – PAGE 95 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

| Article | Règlement avant modification | Règlement après modification |
|---|---|---|
| <p>ARTICLE N 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> | <p>1. Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>1. Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 :</p> <p>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</p> | <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et parcs solaires au sol 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. <p>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 :</p> <p>Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>bonne intégration dans le site.</p> <p>3. Dans le secteur N, seuls sont autorisés :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> -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. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>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 et parcs solaires au sol qui ne sont pas autorisées), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>3. Dans le secteur N, seuls sont autorisés :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 et parcs solaires au sol 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. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations à usage de loisir et de sport de plein air. - Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>[...]</p> <p>8. Dans le secteur Nc, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation...</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et parcs solaires au sol 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. <p>[...]</p> <p>8. Dans le secteur Nc, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
|--|--|---|
| <p>3. AUTRES INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES</p> | <p>Haies à protéger</p> <p>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).</p> | <p>Haies à protéger</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> |

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 |
|--|---|---|
| <p>ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> | <p>► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1.1. Généralités</p> <p>1.1.1. Intégration paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>► 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1.1. Généralités</p> <p>1.1.1. Intégration paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
|--|---|---|
| <p>CARAC- TERE DES ZONES AU</p> | <p>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 :</p> <p>► 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.</p> <p>La zone 1 AU se compose de trois secteurs :</p> <p>1AUh à vocation principale d'habitat. Il comprend deux sous-secteurs :</p> <p>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 ;</p> <p>1AUhb : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>1AULc à vocation de tourisme et d'hébergements qui y sont associés (camping, village vacances, gîtes...).</p> | <p>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 :</p> <p>► 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.</p> <p>La zone 1 AU se compose de trois secteurs :</p> <p>1AUh à vocation principale d'habitat. Il comprend deux sous-secteurs :</p> <p>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 ;</p> <p>1AUhb : au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>1AULc à vocation de tourisme et d'hébergements qui y sont associés (camping, village vacances, gîtes...).</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | IAUE 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 traités 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 : <ul style="list-style-type: none">▪ 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 | <p>Artisanat, commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :</p> <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | <p>Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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...) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ;

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 |
|---|--|--|
| <p>CARAC- TERE DES ZONES N</p> | <p>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.</p> <p>Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 : <p>NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle</p> | <p>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.</p> <p>Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 : <p>NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □</p> <p>NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés</p> <p>NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants</p> <p>NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. ○</p> <p>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. ○</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. | <p>de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □</p> <p>NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés</p> <p>NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants</p> <p>NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. ○</p> <p>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. ○</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 | <p>10. Dans le secteur NS1, sont admis :</p> <p>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.</p> <p>11. Dans le secteur NS2, sont admis :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

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.

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 |
|---|--|--|
| <p>CARAC- TERE DES ZONES N</p> | <p>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.</p> <p>Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 : <p>NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle</p> | <p>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.</p> <p>Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 : <p>NLg à vocation de loisirs liés au golf et activités connexes (restauration, hôtellerie, résidence de tourisme, salle</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □</p> <p>NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés</p> <p>NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants</p> <p>NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. ○</p> <p>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. ○</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. | <p>de séminaire, activités sportives...). Ce sous-secteurs comportent : □</p> <p>NLg1 au sein duquel de nouveaux bâtiments peuvent être édifiés</p> <p>NLg2 au sein duquel seules sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants</p> <p>NLc réservé à différentes formes d'hébergement touristique (camping caravanage, village vacances, gîtes...) et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. ○</p> <p>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. ○</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 | <p>11. Dans le secteur Npv, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">-Les constructions et installations liés à la production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. |



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.

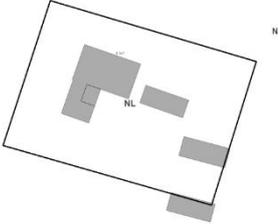
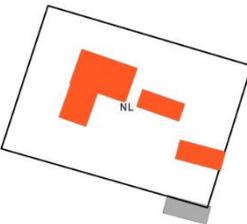
Or, pour maintenir l'activité, le porteur de projet a besoin d'une personne pour l'entretien du site. Ainsi il est demandé de créer un logement de fonction pour un gardien dans le bâtiment principal.

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)

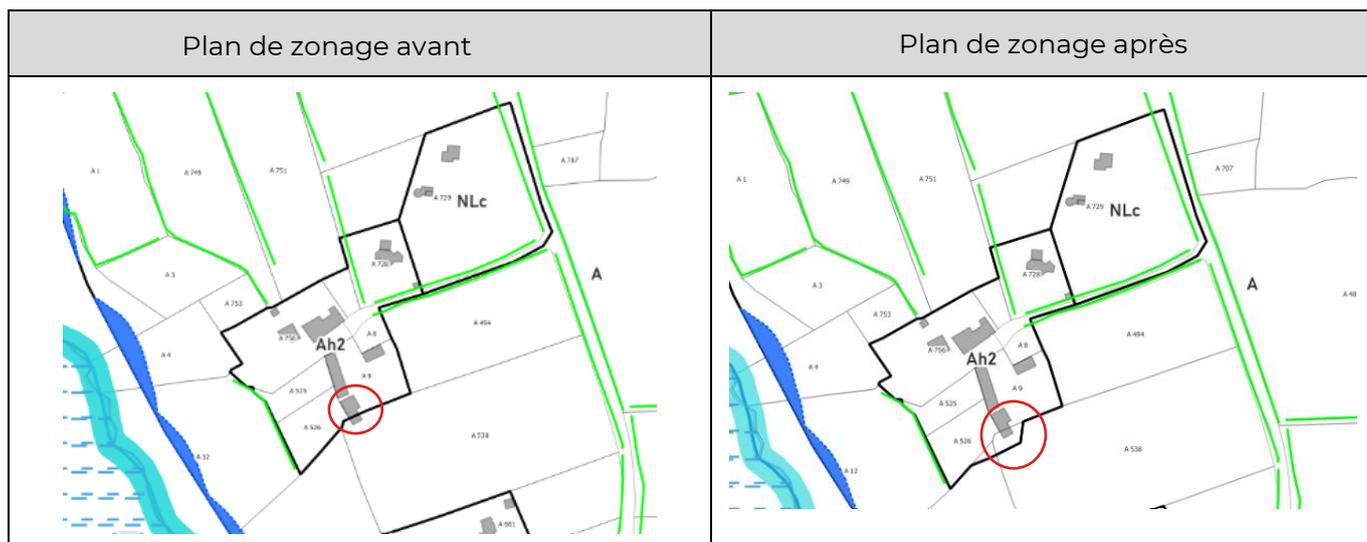
Dix ans après l'approbation du PLUi, les élus du territoire couvert par le PLUi de Sud Gâtine ont remarqué des incohérences dans ces zonages, entre le périmètre du STECAL et la réalité. Ces erreurs de zonage concernent 3 communes : Beaulieu-sous-Parthenay, Clavé et Saint-Lin.

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

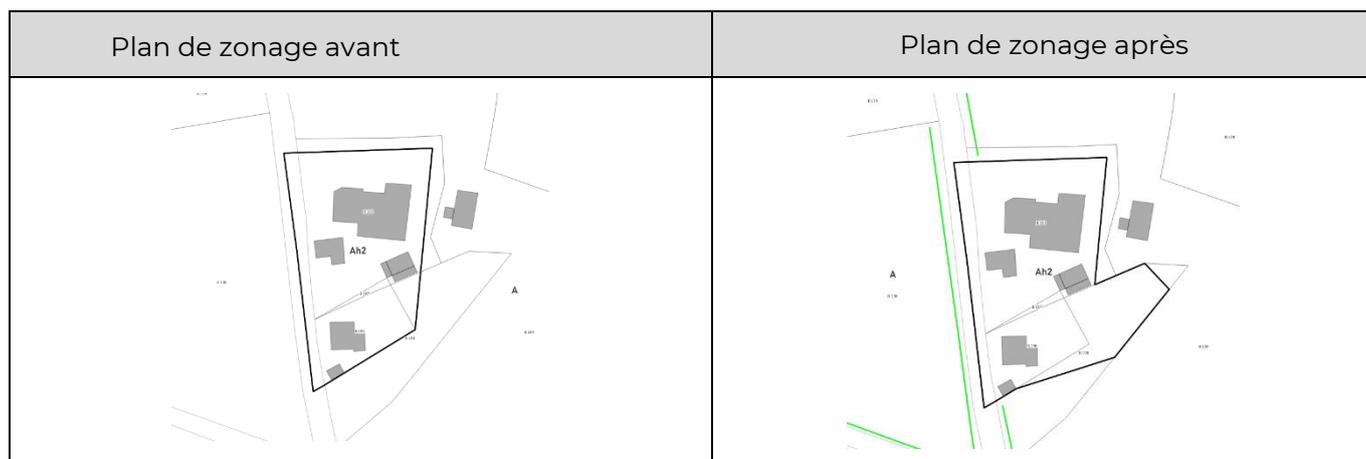
c - Clavé

Sur la parcelle B198 se trouve une partie 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.

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



Photographie satellite du site

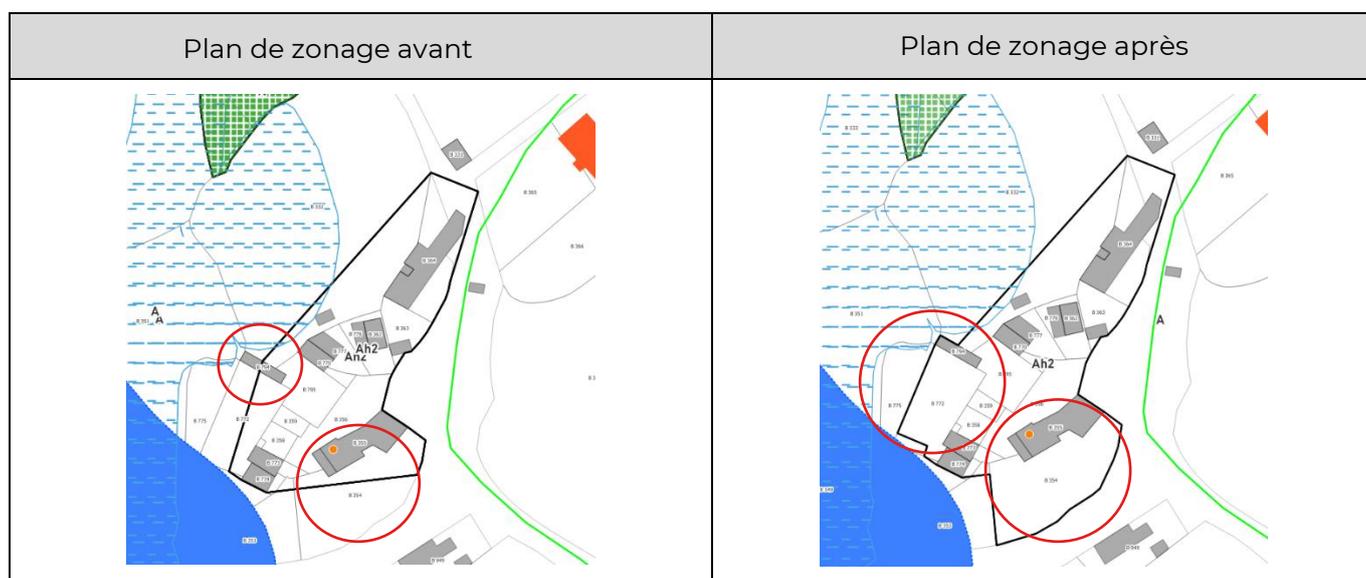


Plan de zonage avant/après de la commune de Clavé

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. 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

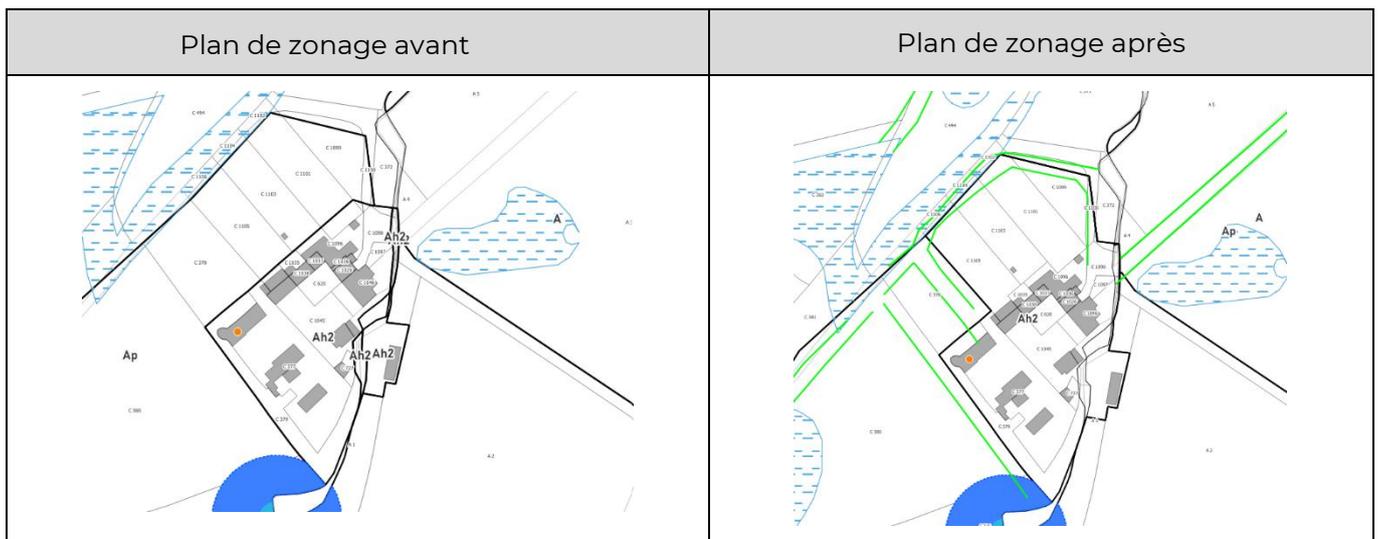
e - Saint-Lin – La Bouchetière

Les parcelles C1101, C1099, C1103, 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.



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

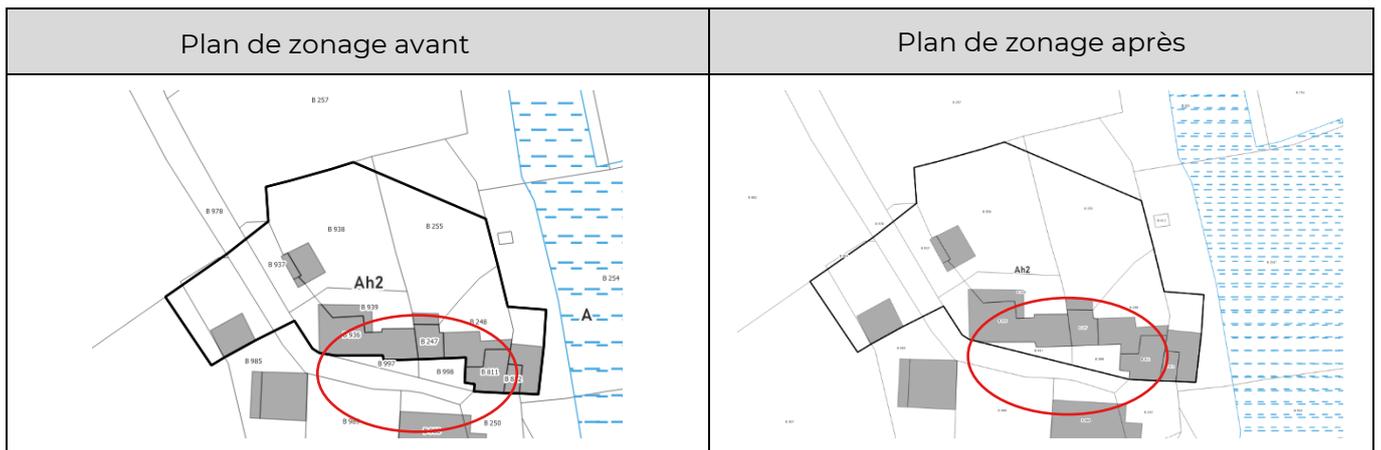
f - Saint-Lin – La Boussoitière

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 B 998. 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 classées 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.

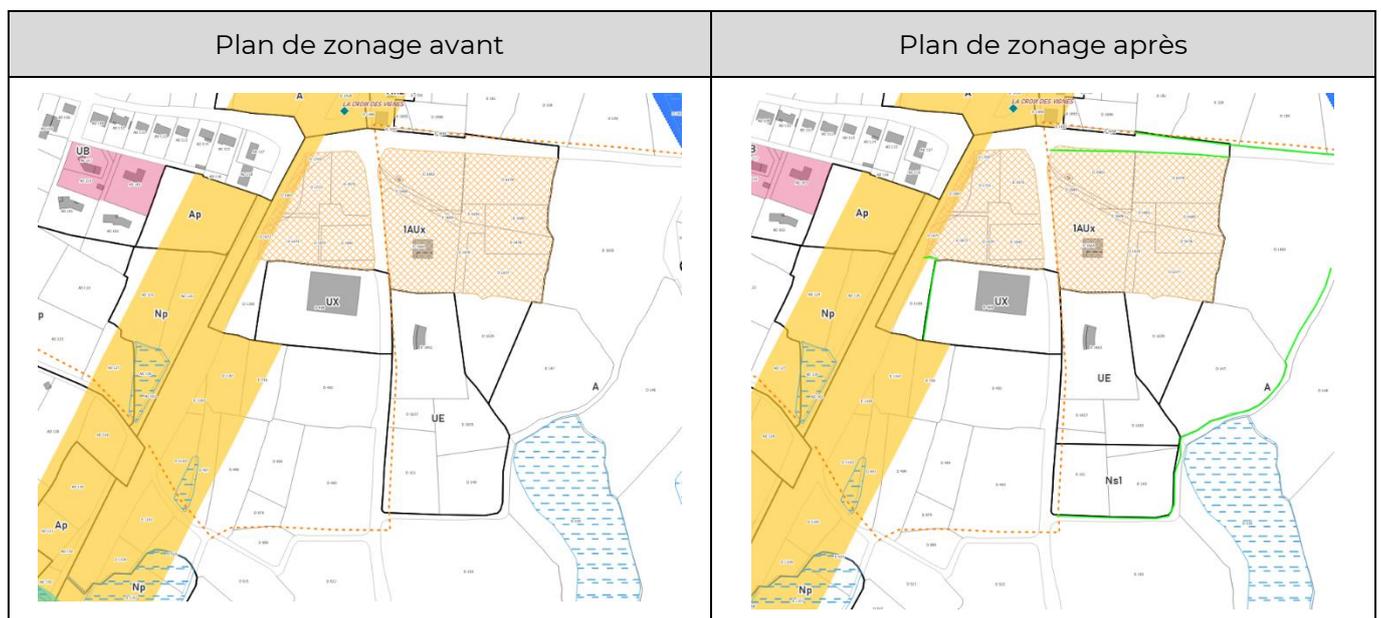
Ces parcelles sont les parcelles D151, D149 et D1635.

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.

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

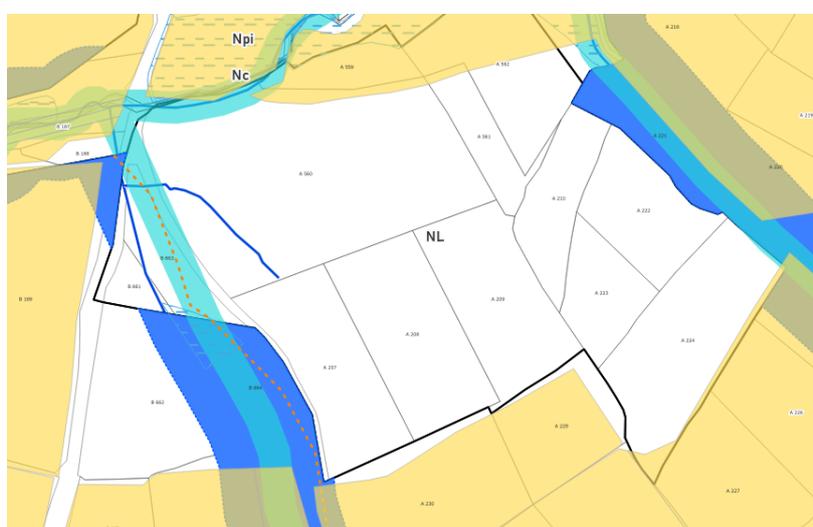
Dans la commune de Saint-Marc-la-Lande se trouve une ancienne carrière, qui était exploitée jusqu'en 2015.

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.

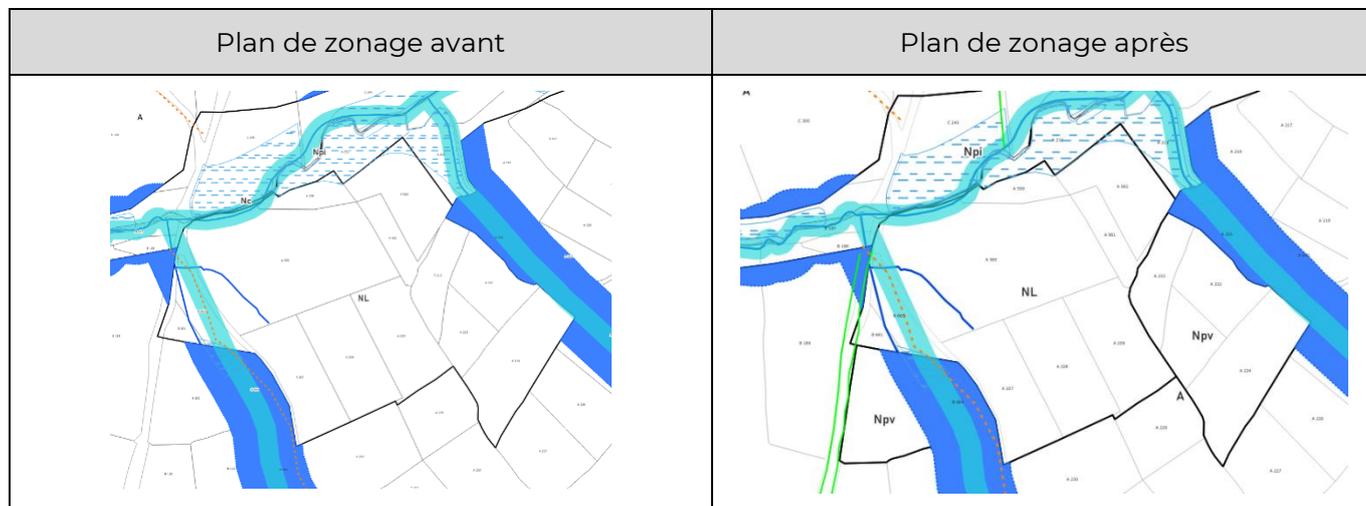
Une autre parcelle, la parcelle B662 est actuellement zonée en zone agricole, bien qu'elle soit historiquement liée à l'ancienne carrière. D'ailleurs, aujourd'hui, elle n'est pas cultivée, comme le montre la carte ci-dessous. Les parcelles en jaunes sont les parcelles déclarées à la PAC au premier janvier 2021.



Ainsi, avec cette procédure, il est demandé de basculer 1,95 ha de la zone NL vers la zone Npv et 0,84 ha de la zone A 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.

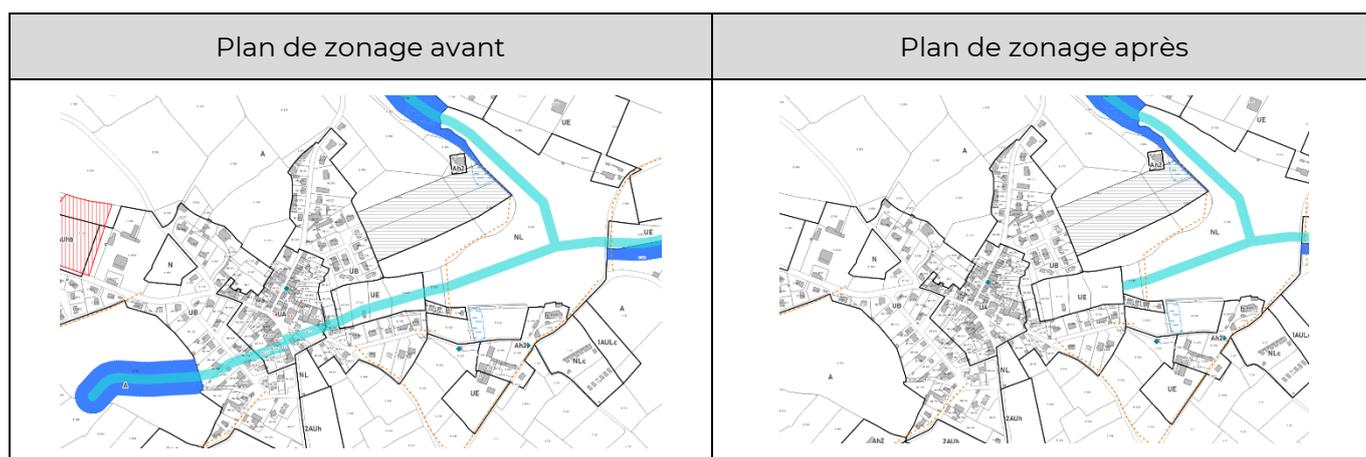


Plan de zonage avant/après de la commune de Saint-Marc-la-Lande

c - Verruyes 1/2

Dix ans après l'approbation du PLUi, les élus de la commune de Verruyes ont fait remonter une erreur matérielle dans le zonage. En effet, un périmètre tampon de part et d'autre d'un cours d'eau est matérialisé sur la partie ouest de la commune. Or, ce cours d'eau n'existe pas. Ainsi, il est demandé avec cette modification de corriger cette erreur matérielle.

- Pièces à modifier :
 - Règlement graphique – Verruyes – Le bourg, Verruyes – Nord, Verruyes – Sud.



Plan de zonage avant/après de la commune de Verruyes

d - Verruyes 2/2

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

e - 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.

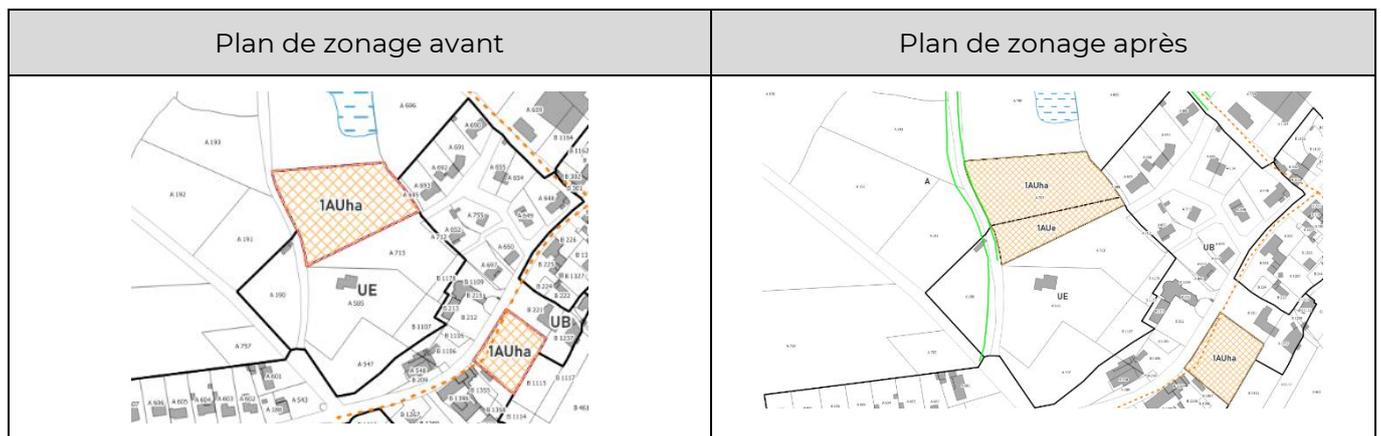
Ainsi, elle projette sur la parcelle A705, d'aménager un préau avec une toiture photovoltaïques, permettant à la fois la production d'énergie et à la fois l'accueil d'animation tout au long de l'année.

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



MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



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

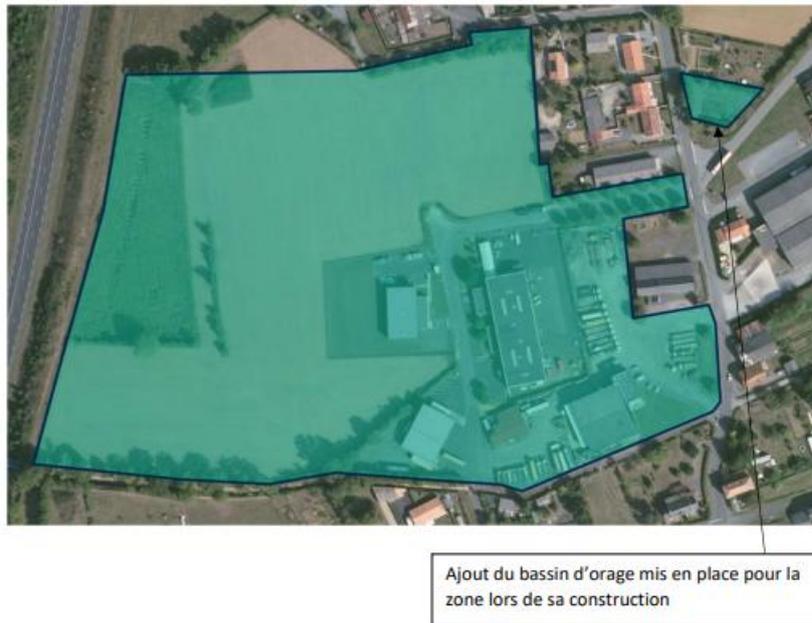
a - Contexte

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 CHAMPENIERS | Non | Reserve foncière publique | |
| AC0058 | AC0058 | 0012 CHE DES CHAUSSÉES 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 1483 | 1483 | COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPENIERS | Non | Voirie | |
| AC0113 | AC0113 | CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE | 713 | 10617 | DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES | Non | STDC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE | |
| AC0113 | AC0118 | CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE | 710 | 10617 | DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES | Non | STDC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE | |
| AC0113 | AC0119 | CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE | 2059 | 10617 | DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES | Non | STDC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE | |
| AC0113 | AC0184 | CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE | 7125 | 10617 | DUPUY 0042 RUE DE BEL AIR 79310 VERRUVES | Non | STDC CHEMIN DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES EN GATINE | |
| AC0171 | AC0171 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 6263 | 6263 | IMMOBILIERE DU JARDIN PUBLIC 0014 RUE DENIS PAPIN 37300 JOUE LES TOURS | Non | SAS TOLERIE INDUSTRIELLE B ALLEE DE LA LAITERIE 79310 MAZIERES EN GATINE | |
| AC0175 | AC0175 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 3353 | 3353 | COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPENIERS | Non | Voirie | |
| AC0185 | AC0185 | CHE DES CHAUSSÉES 79310 MAZIERES-EN-GATINE | 1394 | 1394 | COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPENIERS | Non | Voirie | |
| AC0195 | AC0173 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 2552 | 5404 | GIS-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE | Non | GIS-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE | |
| AC0195 | AC0195 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 2852 | 5404 | GIS-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE | Non | GIS-79 Z A LA CHABIRANDIERE 79310 MAZIERES-EN-GATINE | |
| AC0197 | AC0174 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 16 | 4317 | COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPENIERS | Non | Equipement public | |
| AC0197 | AC0197 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 4224 | 4317 | COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPENIERS | Non | SAS TOLERIE INDUSTRIELLE B ALLEE DE LA LAITERIE 79310 MAZIERES EN GATINE | |
| AC0197 | AC0198 | LA CHABIRANDIERE 79420 MAZIERES-EN-GATINE | 38937 | 4317 | COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE GATINE 0002 PLACE PORTE ST ANTOINE 79220 CHAMPENIERS | 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

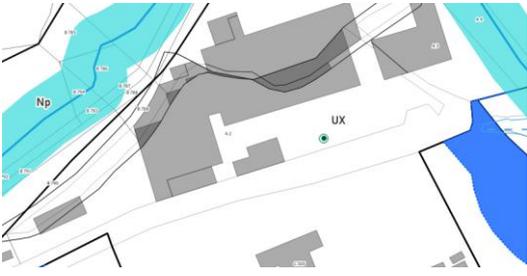
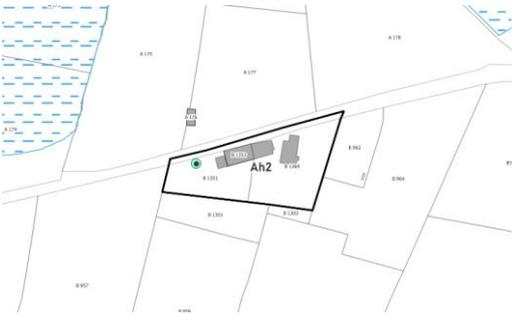
I.2 - Modification des arbres protégés

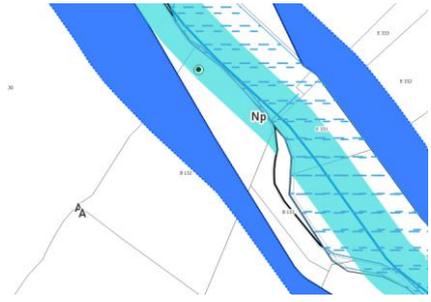
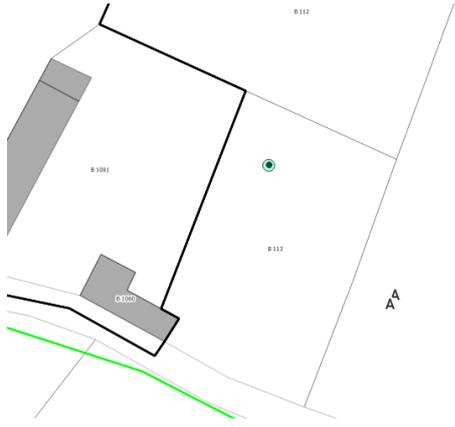
a - Contexte

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

| 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

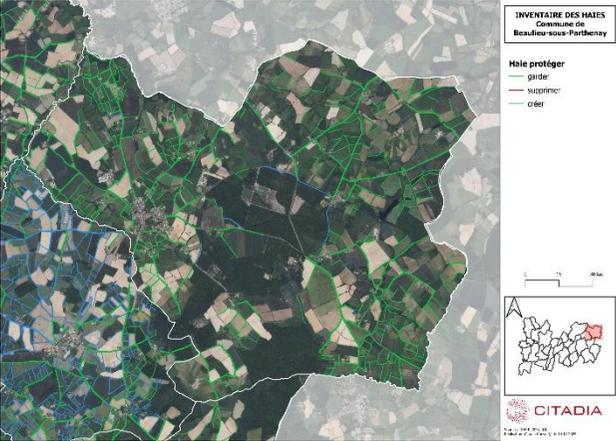
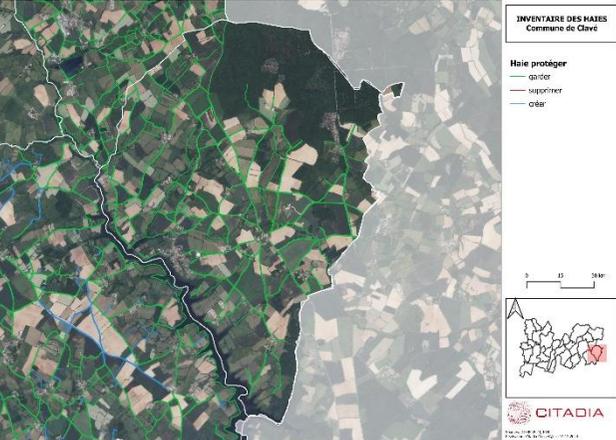
En 2020, une étude menée par l'Université d'Angers a permis d'inventorier l'ensemble des haies présentes à l'échelle du projet de PNR de Gâtine Poitevine. Le territoire de Sud Gâtine étant compris dans le périmètre de l'étude, il a été mis en lumière que toutes les haies inventoriées n'étaient pas forcément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

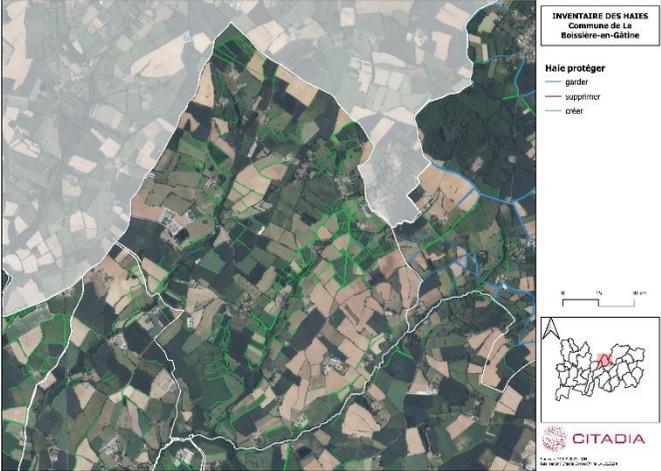
Ainsi, il a été proposé aux communes d'ajouter des haies protégées dans le zonage du PLUi.

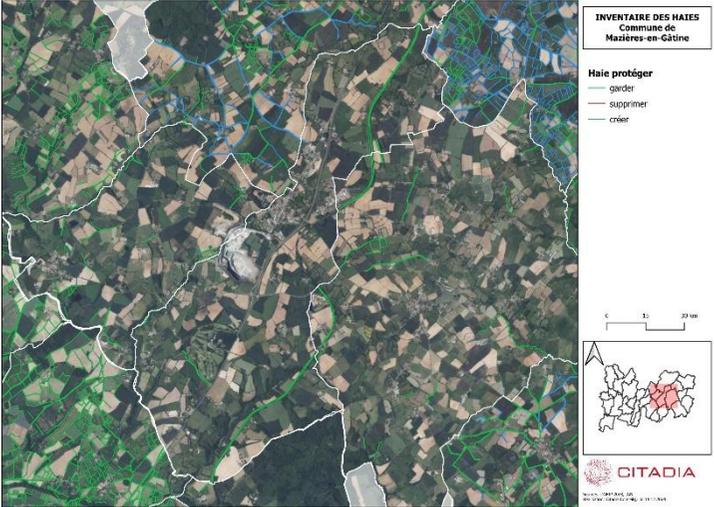
b - Evolution du règlement graphique

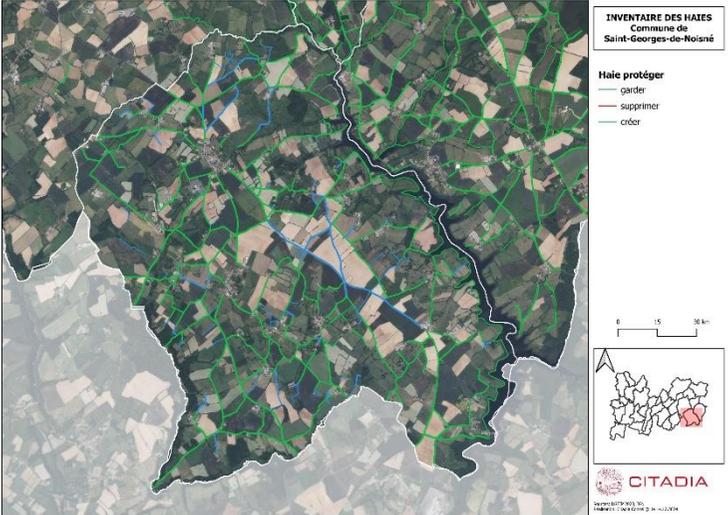
Le tableau ci-dessous vient répertorier l'ensemble des évolutions relatives au linéaire de haies pour les communes de Sud Gâtine. Avec cette modification c'est l'ensemble du règlement graphique qui va être impacté.

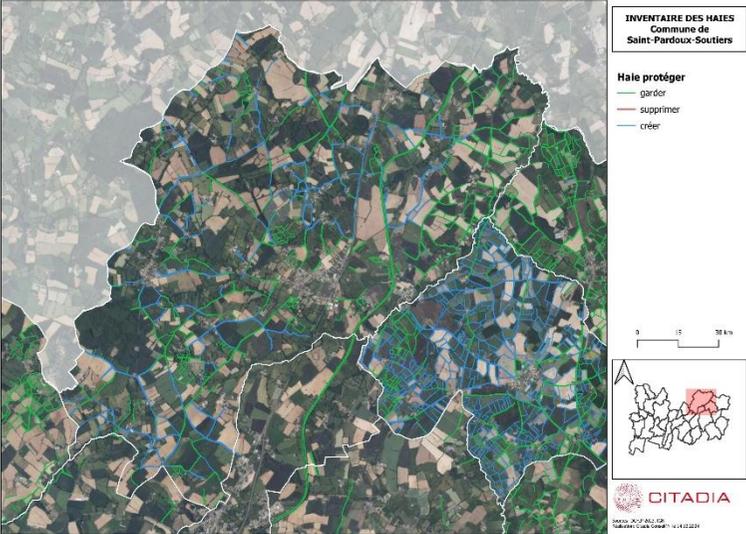
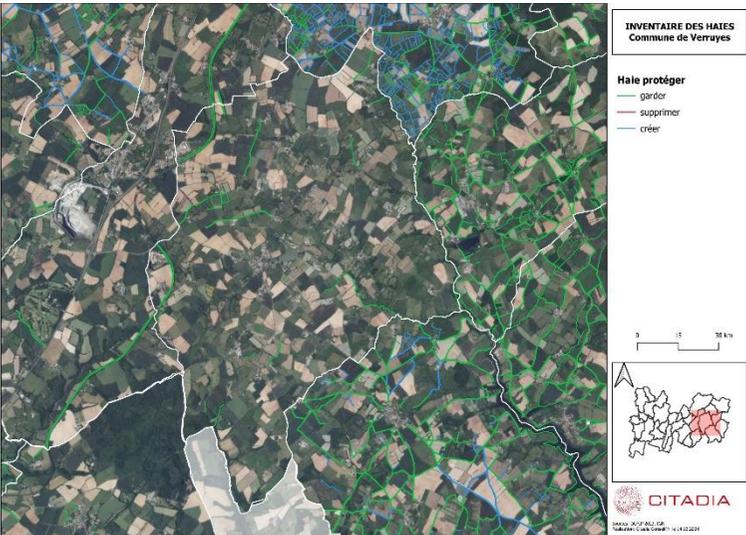
Les plans au format A4 sont annexés au dossier.

| 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 |  |

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--|
| <p>La Boissière en Gâtine</p> | <p>48,88</p> | <p>48,88</p> |  |
| <p>Les Groseillers</p> | <p>7,67</p> | <p>7,67</p> |  |

| | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--|
| <p>Mazières-en-Gâtine</p> | <p>20,68</p> | <p>20,68</p> |  |
| <p>Saint-Lin</p> | <p>79,75</p> | <p>79,75</p> |  |

| | | | |
|---|----------------|---------------|---|
| <p>Saint-Georges-de- Noisé</p> | <p>171,148</p> | <p>201,90</p> |  <p>INVENTAIRE DES HAIES Commune de Saint-Georges-de-Noisé</p> <p>Haie protéger</p> <ul style="list-style-type: none"> — garder — supprimer — créer <p>0 15 30 m</p> <p>CITADIA</p> |
| <p>Saint-Marc-La- Lande</p> | <p>14,07</p> | <p>14,07</p> |  <p>INVENTAIRE DES HAIES Commune de Saint-Marc-la-Lande</p> <p>Haie protéger</p> <ul style="list-style-type: none"> — garder — supprimer — créer <p>0 15 30 m</p> <p>CITADIA</p> |

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--|
| <p>Saint-Pardoux-Soutiers</p> | <p>142,96</p> | <p>229,03</p> |  |
| <p>Verruyes</p> | <p>26,13</p> | <p>26,13</p> |  |

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p style="text-align: center;">Vouhé</p> | <p style="text-align: center;">66,25</p> | <p style="text-align: center;">185,04</p> |  <p style="text-align: right;">INVENTAIRE DES HAIES Commune de Vouhé</p> <p>Hale protéger</p> <ul style="list-style-type: none"> — gardier — supprimer — créer <p style="text-align: right;">0 15 30 m</p> <p style="text-align: right;">CITADIA</p> <p style="font-size: small; text-align: right;">Photo: XOF/ALG/EP Système: Cade/MapInfo 14/12/2014</p> |
| <p style="text-align: center;">Total</p> | <p style="text-align: center;">843,92</p> | <p style="text-align: center;">1082,09</p> | |



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

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

