

PLUI VAL D'EGRAY

Modification de droit commun n°1 – Notice de présentation

Communauté de Communes Val de Gâtine

Version pour approbation – 13 janvier 2026

Sommaire

Sommaire 2

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 4

I. Elément de contexte et choix de la procédure 5

I.1 - L'objet de la procédure 5
I.2 - Justification du choix de la procédure 5
I.3 - La concertation 6
I.4 - Organisation du document 6
I.5 - Synthèse de l'évolution des surfaces 7

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT 8

I.1 - Contexte 9
I.2 - Modification n°1 : Modifier les dispositions concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable 9
a - Contexte 9
b - Objectif de la modification 10
c - Modifications 10
I.3 - Modification n°2 : Modifier des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 13
a - Contexte 13
b - Objet de la modification 13
I.4 - Modification n°3 : Règlementer l'installation d'éoliennes 14
a - Contexte 14
b - Objet de la modification 15
I.5 - Modification n°4 : Création d'un STECAL pour les aires de covoiturage 20
a - Contexte 20
b - Objet de la modification 20
I.6 - Modification n°5 : Création d'un STECAL AX9 pour l'activité économique 20
a - Contexte 20
b - Objet de la modification 21
I.7 - Modification n°6 : Création d'un STECAL AL12 pour les constructions et installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique. 21
a - Contexte 21
b - Objet de la modification 22

MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION 23

I.1 - Contexte 24
I.2 - Modifications par commune 24
a - Xaintray 24

MODIFICATION DE ZONAGE DU PLUI 26

I.1 - Contexte 27
I.2 - Modification par commune 27
a - Champdeniers 27
b - Sainte-Ouenne 28
c - Surin 1/3 30

d - Surin 2/3 ..... *31*
e - Surin 3/3 ..... *32*
f - Xaintray *33*

MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 34

I.1 - Modifier le périmètre de linéaire de protection commerciale 35
a - Contexte *35*
b - Evolution du règlement graphique *35*
I.2 - Mise à jour des éléments de patrimoine protégés dans le règlement graphique 35
a - Contexte *35*
b - Evolution du règlement graphique *35*
I.3 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme 36
a - Contexte *36*
b - Evolution du règlement graphique *36*

ACTUALISATION DES ANNEXES 41

I.4 - Modification des annexes 42
a - Contexte *42*
b - Evolution des pièces *42*
c - Annexes supplémentaires *42*



1

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

I. Elément de contexte et choix de la procédure

I.1 - L'objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire de Val d'Egray a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juin 2020. Une première procédure d'évolution, une modification simplifiée a été approuvée le 17 janvier 2023.

La présente procédure de modification de droit commun a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2024.

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 Val d'Egray souhaitent ajuster aux mieux le PLUi pour permettre la réalisation de projets communaux, intercommunaux et venir ajuster des préciser des pièces et des règles du PLUi.

I.2 - Justification du choix de la procédure

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

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

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

[...]

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

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

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

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

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

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

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

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

Les modifications envisagées ont 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 ;
- Mettre à jour des annexes (délibération instituant une déclaration préalable de travaux pour les clôtures) ;
- Modifier des dispositions du règlement concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en zone UX et AUX ;
- Modifier des dispositions du règlement sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UR ;
- En zones A et N, encadrer l'installation de nouvelles éoliennes et parcs solaires au sol ;
- Instaurer sur les plans de zonage de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Modifier le zonage suite à des erreurs matérielles ;
- Modifier le zonage pour rendre possible des projets d'aménagements ;
- Modification du plan de zonage sur le linéaire commercial à protéger dans le bourg de Champdeniers ;
- Instaurer sur les plans de zonage de nouveaux éléments relevant du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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 : actualisation des annexes

I.5 - Synthèse de l'évolution des surfaces

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

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

LIBELLE	Surfaces en ha après approbation de la modification de droit commun n°1
AUH	18,1
AUE	6,7
AUX	9
A	7885,1
Ap	922,4
STECAL A	16,5
N	1859,1
Np	191,1
STECAL N	16,2
UA	33,7
UB	94,5
UR	139,8
UE	38,2
UX	60,4



2

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

I.1 - Contexte

Après quatre années d'application du PLUi, les communes de Val d'Egray ont relevé plusieurs points du règlement à faire évoluer. Ces modifications du règlement peuvent venir corriger des incohérences ou préciser des règles existantes.

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

Numéro	Intitulé	Zonage(s) impacté(s)
N°1	Modifier les dispositions concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.	UX et AUX
N°2	Modifier des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	UR
N°3	Règlementer l'installation d'éoliennes et de parcs photovoltaïques au sol	A et N
N°4	Création d'un STECAL pour les aires de covoiturage	A
N°5	Création d'un STECAL AX9 pour l'activité économique	A
N°6	Création d'un STECAL AL12 pour les constructions et installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique.	A

I.2 - Modification n°1 : Modifier les dispositions concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable

a - Contexte

Le PLUi de Val d'Egray porte pour ambition de développer les énergies renouvelables sur son territoire. Les élus se sont engagés dans leur PADD à « Faire face au changement climatique et gérer durablement les ressources », qui fait partie de l'axe 2 « Placer les préoccupations environnementales au cœur d'un projet de territoire résolument tourné vers l'avenir ». A travers cet objectif les élus de Gâtine-Autize s'engagent à conforter le territoire « depuis plusieurs années dans une politique de développement des énergies renouvelables (éoliennes, solaires et biomasse) ». Pour cela, les élus souhaitent notamment encourager l'usage de biomatériaux et l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables comme des capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques, des dispositifs de biomasse et de pompes à chaleur. Les élus ont également posé comme objectif de « soutenir le développement de dispositifs liés à la valorisation de l'énergie solaire dans des secteurs peu impactant pour l'environnement ».

Dans les zones économiques de la communauté de communes, les règles pour l'installation de panneaux solaires au sol diffèrent et sont soumises à interprétation.

Le règlement du PLUi Sud Gâtine autorise les installations photovoltaïques au sol pour les entreprises en zones d'activités économiques. Or, sur les règlements des PLUi Val d'Egray et Gâtine Autize, les installations photovoltaïques sont autorisées en toiture, et de fait rien n'étant précisé pour les installations au sol, les services instructeurs de l'Etat en déduisent que ce n'est pas autorisé au sol.

Il s'agit donc d'harmoniser et de clarifier ce point.

b - Objectif de la modification

Aujourd'hui, les dispositifs photovoltaïques au sol ne sont pas explicitement permis dans les zones UX et AUX. Avec la présente modification, le conseil communautaire souhaite permettre ces installations individuelles autrement que sur les toitures, notamment au sol, dans la mesure où cela s'intègre dans l'environnement et à condition qu'il s'agisse d'une installation nécessaire à de l'autoconsommation pour une entreprise existante.

Les parcs solaires au sol dédiés à de la production électrique restent interdits.

Pour rappel, la zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et services. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de grandes tailles et une trame bâtie aux densités moyennes à faibles, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions. Il s'agit souvent de zones d'activités économiques ou commerciales.

La zone AUx correspond aux zones d'urbanisation futures à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et services. Au vu de la typologie de bâtiments et les activités implantées dans ces secteurs, il est cohérent d'y autoriser des dispositifs photovoltaïques au sol.

c - Modifications

- Règlement de la zone UX :

EN ZONE UX - PAGE 87 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1., sont autorisés sous conditions en zone UX et dans l'ensemble de ses secteurs : · Les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une majoration de plus de 30% de la surface de plancher initiale ; · La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition : · Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; · Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; · Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les	En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1., sont autorisés sous conditions en zone UX et dans l'ensemble de ses secteurs : · Les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas une majoration de plus de 30% de la surface de plancher initiale ; · La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition : · Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; · Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; · Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les

	infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. · 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 dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ; · 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 16 mètres. · Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.	infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. · 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 dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ; · 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 16 mètres. · Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. · Les panneaux photovoltaïques au sol uniquement pour un usage en autoconsommation d'une entreprise déjà existante.

- Règlement de la zone AUX :

EN ZONE AUx - PAGES 126-127 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-	En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, dans la zone AUX et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations : - La création des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition : - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni	En sus de l'ensemble des destinations et sous destinations non mentionnées à l'article 1.1, dans la zone AUX et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations : - La création des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition : - Qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni

destinations soumis à conditions particulières	sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; - Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. · 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 dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ; · 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 16 mètres. · Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.	sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; - Que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. · 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 dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être directement liés à une destination autorisée dans la zone ; · 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 16 mètres. · Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. · Les panneaux photovoltaïques au sol uniquement pour un usage en autoconsommation d'une entreprise déjà existante. L'implantation du dispositif devra éviter les effets de réverbération, notamment par rapport aux routes départementales.

I.3 - Modification n°2 : Modifier des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a - Contexte

Quatre ans après l'approbation du PLUi de Gâtine-Autize, les élus se sont rendus compte d'une difficulté d'application d'une règle en zones UR. En effet, il est indiqué que toutes les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres des voies. Ces constructions donc intègrent à la fois les constructions principales et les annexes.

Pour rappel la zone UR correspond aux tissus contemporains situés sur les franges des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur.

b - Objet de la modification

Ainsi, avec cette modification, il va être recherché de ne pas imposer ce recul de 4 mètres aux annexes. Cela permettra plus de souplesse pour les porteurs de projets.

EN ZONE UR - PAGE 62 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3.3.1 Dispositions générales : En zone UR, les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, afin de rompre la linéarité des implantations et de permettre une intensification bâtie, les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale.	3.3.1 Dispositions générales : En zone UR, les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer hormis pour les annexes qui pourront s'implanter à l'alignement des voies. Également, afin de rompre la linéarité des implantations et de permettre une intensification bâtie, les constructions principales pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale.

I.4 - Modification n°3 : Règlementer l'installation d'éoliennes

a - Contexte

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

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

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

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

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

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

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

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

La saturation visuelle peut notamment se calculer par l'indice de densité (nombre d'éoliennes divisée par la surface totale dans un rayon de 5 km) et par l'indice d'espace de respiration (plus grand angle

continu sans éoliennes). Ces critères sont repris d'une étude de la DREAL des Hauts-de-France d'octobre 2021. Cette étude précise notamment les seuils d'alertes considérant ces critères, à savoir :

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

b - Objet de la modification

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

- Reglement en zone A

EN ZONE A - PAGES 143 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
1. Destinations et sous-destinations Article 1 – A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 142 : Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi que la délocalisation d'exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation. […] · Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. […]	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 142 : Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi que la délocalisation d'exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation. […] ~~· Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~ ·Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), sous réserve : - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, à la qualité paysagère, aux continuités écologiques, ni à la biodiversité, - qu'elles ne génèrent pas de saturation visuelle du paysage : la lisibilité des grands équilibres paysagers doit être préservée, notamment par la prise en compte des effets de répétition, d'accumulation ou d'alignement des mâts, ainsi que la prise en compte d'un angle de respiration suffisant (au minimum de 180°) entre les projets, analysé à l'échelle du grand paysage,

		- que le projet comporte au minimum 4 mâts afin d'éviter le mitage ou la dispersion d'éoliennes isolées, - qu'aucune co-visibilité directe ne soit créée avec les monuments historiques (classés ou inscrits) et les sites patrimoniaux remarquables, sauf si une étude paysagère spécifique démontre l'absence d'atteinte significative à leur perception ou à leur mise en valeur. - [...]

- Règlement en zone N

EN ZONE N - PAGES 164 à 168 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
1. Destinations et sous-destinations Article 1 – N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 : · Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve : - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ; - Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec	1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 : · Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (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 : - De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ; - Que les caractéristiques techniques liées à

	une implantation en milieu urbain ; - De présenter une bonne intégration dans le site. · Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition : - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; - De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux naturels ; - De ne pas aggraver le risque inondation. [...] <u>En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 :</u> Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières. [...] Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement <u>en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS soumis au risque inondation :</u> Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières. [...] Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éolienne), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne	leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ; - De présenter une bonne intégration dans le site. · Les affouillements et exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à condition : - D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; - De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux naturels ; - De ne pas aggraver le risque inondation. [...] <u>En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 :</u> Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières. [...] ~~Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~ [...] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement <u>en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS soumis au risque inondation :</u> Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières. [...] ~~Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent~~

	portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]	~~(éolienne), dès lors qu'elles ne sont pas in-compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~ [...]

I.5 - Modification n°4 : Création d'un STECAL pour les aires de covoiturage

a - Contexte

Cette modification du règlement écrit est complémentaire à la création d'un STECAL sur le règlement graphique pour l'agrandissement d'une aire de covoiturage au carrefour de Monplaisir à Champdeniers (explications pages suivantes – évolution du zonage).

Ce STECAL permettra de venir aménager l'aire de covoiturage et permettre la création d'ombrières, d'aménagements pour les vélos, des bornes de rechargement, et des petits bâtiments pour la gestion de l'aire de covoiturage…

Cette création de STECAL est conforme à l'orientation 4 de l'axe 4 du PADD qui vise à « prévoir, en lien avec les autorités compétentes, l'aménagement de points de rencontre informels de covoiturage en aires dédiées et sécurisées ».

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier le règlement de la zone agricole et créer un STECAL spécifique pour les aires de covoiturage.

- Reglement en zone A

EN ZONE A - PAGE 160 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Secteur Ac	Pas de règle indiquée	Secteur Ac : Sont uniquement autorisés les constructions, installations aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire de covoiturage, tels que ombrières, bornes de recharges, locaux vélos ou distributeurs, etc., sous réserve que : - Leur localisation et leur implantation recherche le regroupement des constructions et ne porte atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. - La hauteur maximale des bâtiments n'excède pas 5 mètres.

I.6 - Modification n°5 : Création d'un STECAL AX9 pour l'activité économique

a - Contexte

Dans les évolutions de zonage ci-dessous, il a été demandé de venir créer un STECAL sur une parcelle 0C157 pour permettre la reconstruction d'un bâtiment dans la commune de Surin.

Le bâtiment reconstruit ne devra excéder les 400 m², surface du bâtiment actuel. Pour cela, des règles spécifiques doivent être ajoutées au règlement écrit pour permettre la mise en œuvre de ce secteur.

Pour rappel les secteurs Ax, correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités touristiques et de loisir existant au sein des zones agricoles.

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier le règlement de la zone agricole et créer un STECAL Ax9 spécifique pour les entreprises localisées en zone agricole.

- Reglement en zone A

EN ZONE A - PAGE 158 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Secteur Ac	Pas de règle indiquée	Secteur Ax9 : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des entreprises, sous réserve que : · La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 400 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur chaque site à la date d'approbation du PLUi ; · La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site. Toutefois une hauteur ponctuelle de 40 mètres pourra être autorisée pour la réalisation de silos d'entreprises agricoles. · Leur implantation recherchera le regroupement des constructions.

I.7 - Modification n°6 : Création d'un STECAL AL12 pour les constructions et installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique.

a - Contexte

Dans les évolutions de zonage ci-dessous, il a été demandé de venir créer un STECAL sur une parcelle 0C549 pour permettre d'accueillir et d'héberger des adolescents et/ou des jeunes adultes en situation d'handicap et dans l'urgence en lien avec la MDPH (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées) et l'IME (instituts médico-éducatifs), dans la commune de Xaintray. Le projet est de faire ces hébergements dans des roulottes.

Ces roulottes permettront aussi de répondre à la demande croissante de tourisme vert dans la région, conformément à l'orientation 5 du PADD qui vise à « impulser une économie touristique locale basée sur les attraits et ressources inhérentes au territoire ». Pour rappel les roulottes sont des constructions légères, réversibles et déplaçables. En effet, les roulottes sont sans fondations, et n'entrainent pas d'artificialisation du sol. A ce titre, la demande de STECAL n'entraine pas de restriction des protections de la zone agricole.

Ainsi un STECAL AL a été projeté. Pour rappel les secteurs AL correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités touristiques et de loisir existant au sein des zones agricoles.

b - Objet de la modification

Cette modification vient modifier le règlement de la zone agricole et créer un STECAL AL12 spécifique pour les constructions installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique.

- Reglement en zone A

EN ZONE A - PAGE 160 DU RÈGLEMENT ÉCRIT		
Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Secteur Ac	Pas de règle indiquée	Secteur AL12 : Les constructions installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique, sous réserve que : · La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 80 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; · La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ; · Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. .



3

MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

I.1 - Contexte

Après quatre années d'application du PLUi, les communes de Val d'Egray 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, toutes les demandes de changement de destination au moment de l'autorisation d'urbanisme sont soumises à un avis conforme de la CDPENAF.

Commune	Parcelle	Nombre de bâtiments ajoutés
Xaintray	0A143	1 bâtiment

Cette modification vient modifier le règlement graphique.

I.2 - Modifications par commune

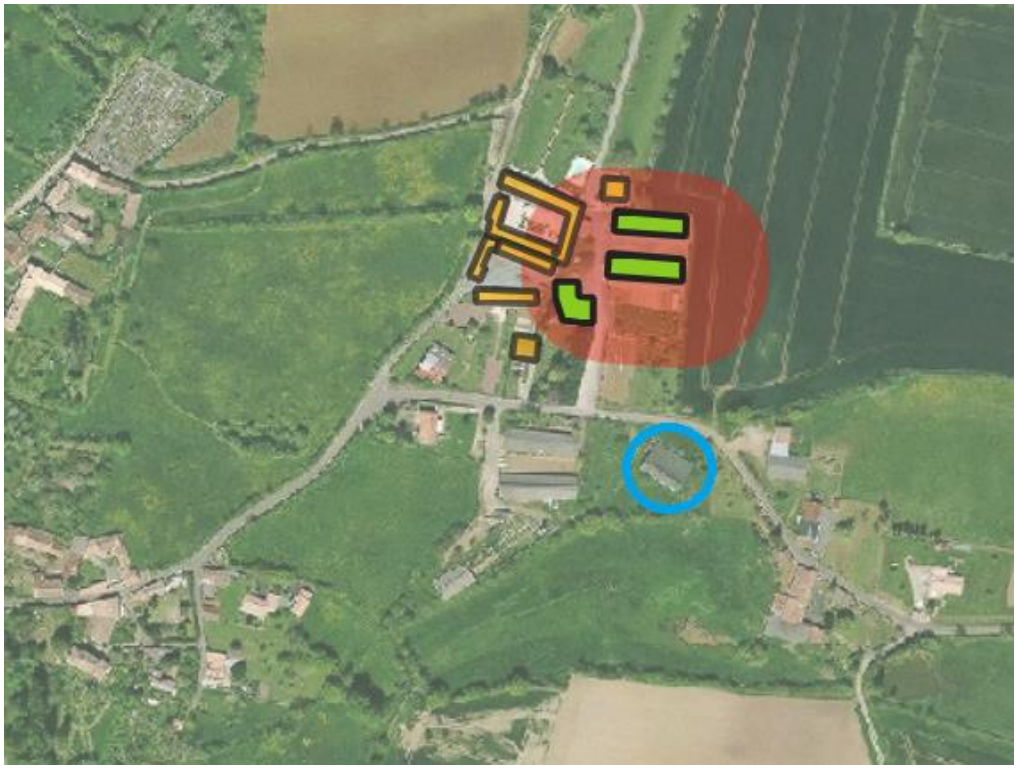
a - Xaintray

Le bâtiment se situe sur la parcelle 0A143. Ce bâtiment est aujourd'hui en zone agricole mais aussi en entrée de bourg de Xaintray. Aujourd'hui sans activité, il risque de devenir une friche et de venir compromettre la qualité paysagère de l'entrée de bourg.



Photographie du bâtiment actuel (extrait Street view)

Le bâtiment se situe en dehors des périmètres de réciprocité par rapport à l'exploitation la plus proche :



En bleu se situe le bâtiment concerné par le changement de destination et le rouge la distance autour du bâtiment classé ICPE le plus proche

Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Xaintray



4

MODIFICATION DE ZONAGE DU PLUi

I.1 - Contexte

Quatre années après l'approbation du PLUi, des communes du Val d'Egray 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 Surin. 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 Xaintray.

I.2 - Modification par commune

a - Champdeniers

Selon l'objet précédent de la modification du règlement écrit (modification n°4), il a été demandé de venir créer un sous-secteur à la zone agricole où il sera permis d'aménager des aires de covoiturage.

Une aire de covoiturage est aujourd'hui présente sur la commune de Champdeniers, l'aire de Montplaisir. C'est un secteur très fréquenté puisqu'il se situe à l'intersection de l'axe de Parthenay et de Niort (D743) et de l'axe Bressuire / St-Maixent L'Ecole (D6).

L'aire de covoiturage est aujourd'hui gérée par le département des Deux-Sèvres, et, dans la mesure où cette aire est très souvent complète, un agrandissement est prévu. Cet agrandissement est nécessaire car il arrive fréquemment que l'aire soit surutilisée et que des véhicules stationnent en dehors de l'aire, ce qui pose des problèmes de sécurité.

L'aire existante est aujourd'hui classée en zone agricole. Or, ce zonage n'est pas pertinent dans la mesure où une partie de la parcelle est déjà entièrement aménagée. Le zonage agricole ne permet l'amélioration de l'aire actuelle et son agrandissement.



Aire de covoiturage de Montplaisir aujourd'hui

Le conseil départemental souhaite pouvoir améliorer cette aire en y installant notamment des ombrières, des boxes à vélos, des stations pour recharger les véhicules électriques, des petits locaux techniques... Et le règlement actuel ne le permet pas.

Ainsi, pour rendre plus cohérent le zonage du secteur avec son utilisation et permettre l'agrandissement de l'aire, un STECAL Ac (spécifique aux aires de covoiturage) va être créé sur la parcelle B0556 sur une surface de 0,31 ha. Cette surface inclue une partie de la parcelle B0556 ainsi que la zone existante.

Ce projet permet de répondre à un objectif du PADD qui vise à « prévoir, en lien avec les autorités compétentes, l'aménagement de points de rencontres informels de covoiturage en aires dédiées et sécurisées » (orientation 4 : Promouvoir un système de déplacement adapté au contexte rural et aux changements des pratiques).



Vue aérienne du secteur

Avec la modification, 0,31 ha va ainsi passer de la zone A à la zone Ac.

- Pièces à modifier :
  - Règlement graphique – Champdeniers-Partie Sud-Ouest, Champdeniers-Partie Ouest, Champdeniers-Partie Nord-Est.
  - Rapport de présentation - tome 5 - pages 103, 109 et 118.

- Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Champdeniers

b - Sainte-Ouenne

Quatre ans après l'approbation du PLUi, les élus de la commune de Sainte-Ouenne ont fait remonter une erreur matérielle de zonage sur leur commune. En effet, deux jardins appartenant à des habitations zonées en UR sont zonés en zone A. Cette erreur concerne les constructions sur les parcelles ZV19 et ZV 20.



Image satellite du secteur

Ce zonage en zone A pose aujourd'hui problème car la création d'annexes de ces maisons n'est pas possible en dehors de la zone U. Par ailleurs, la ligne de séparation entre la zone U et A ne correspond pas à la règle fixée dans le rapport de présentation du PLUi, c'est-à-dire à environ 20 mètres des habitations pour leur permette une évolution.



Tampon de 20 m autour des constructions existantes

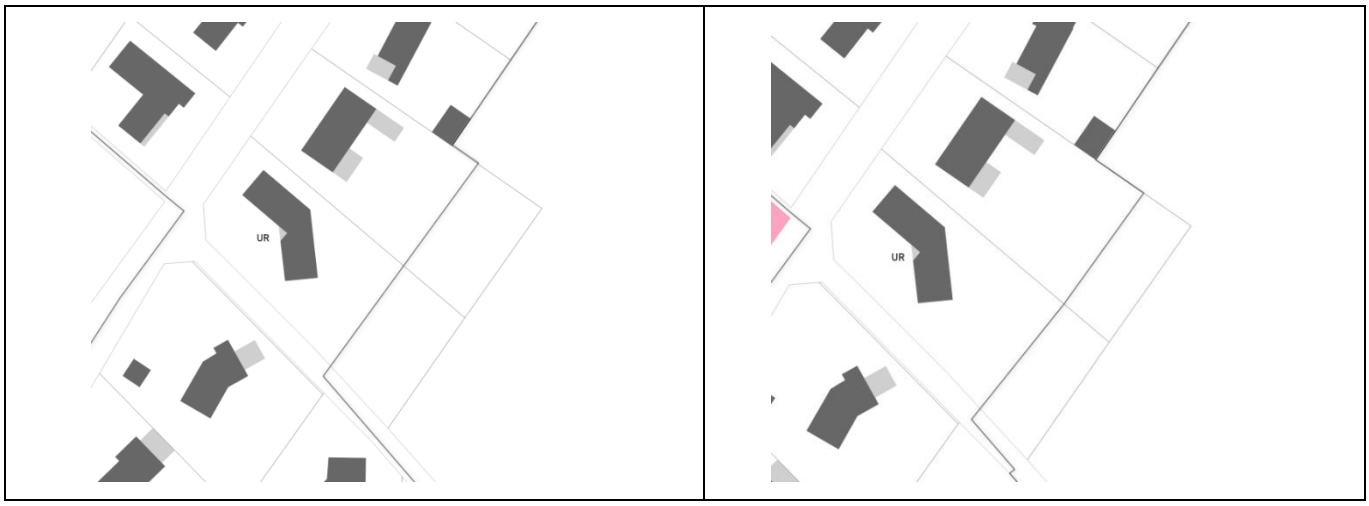
Avec cette modification, il est demandé de reculer la limite UR d'une distance de 20 mètres par rapport à la limite actuelle pour inclure une partie de ces jardins en zone UR.

Pour rappel, la zone UR correspond « aux tissus contemporains situés sur les franges des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur. Majoritairement à vocation résidentielle, les tissus bâtis présentent une volumétrie et un aspect extérieur homogène caractéristiques des constructions récentes de type individuel libre ou lotissement » (règlement écrit).

Ainsi, 0,04 ha basculent de la zone A à la zone UR.

- Pièces à modifier :
  - Règlement graphique – Sainte-Ouenne – Partie Nord, Sainte-Ouenne – Partie Sud
  - Rapport de présentation - tome 5 - pages 69 et 103.

- Plan de zonage avant	Plan de zonage après



Plan de zonage avant/après de la commune de Sainte-Ouenne

c - Surin 1/3

Quatre ans après l'approbation du PLUi, les élus de la commune de Surin ont fait remonter une erreur manifeste dans le zonage du PLUi. En effet, des bâtiments d'une entreprise de travaux publics, en activité, sont aujourd'hui en zone A du PLUi.

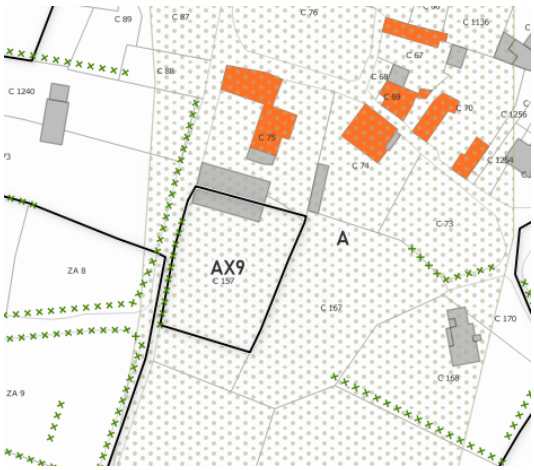
Or, l'entreprise, qui était en activité au moment de l'élaboration du PLUi, aurait dû avoir un zonage spécifique pour accompagner son activité.

Aujourd'hui, un des bâtiments en en très mauvais état et l'entreprise souhaite le démolir pour le reconstruire. Ce bâtiment se situe sur les parcelles 0C15 et 0C157.

Le zonage actuel ne permet pas la construction d'un nouveau bâtiment. Ainsi, il est demandé avec cette procédure de venir créer un STECAL sur une partie de la parcelle 0C157 pour venir construire ce nouveau bâtiment.

Ainsi, avec la création de ce STECAL, c'est une surface de 0,22 ha qui bascule de la zone A vers la zone Ax9.

- Pièces à modifier :
  - Règlement graphique – Surin – Partie Nord, Surin – Partie Sud.
  - Rapport de présentation - tome 5 - pages 103, 109 et 111

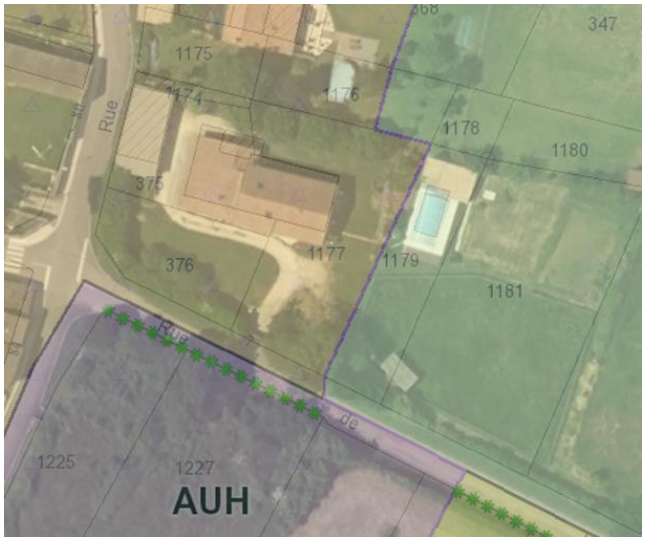
- Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Surin

d - Surin 2/3

Quatre ans après l'approbation du PLUi, les élus de la commune de Surin ont fait remonter une erreur matérielle dans le zonage de leur commune. En effet, avant l'approbation du PLUi, la commune de Surin était soumise au RNU. Sous ce RNU, il a été autorisé un permis de construire pour une piscine sur la parcelle C1179 le 15 juin 2020. Pour rappel, le PLUi de Val d'Egray a été approuvé le 23 juin 2020. Ainsi, l'évolution de ce secteur n'a pas été pris en compte dans le zonage final.

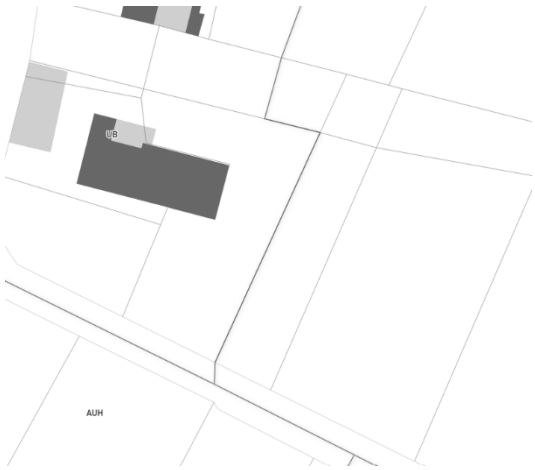
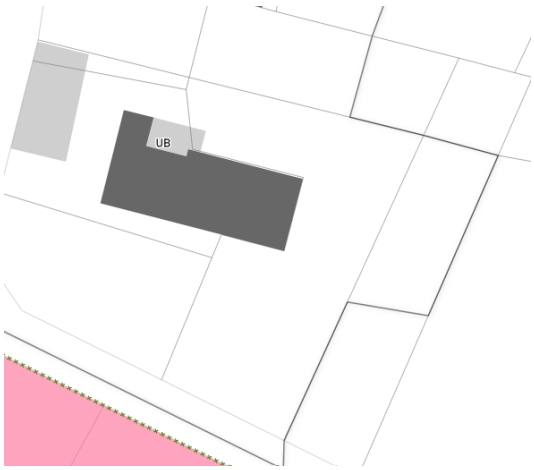
Aujourd'hui, la parcelle C1179 est classée en Np, mais ce zonage n'est pas justifié au regard de l'utilisation de la parcelle.



Vue satellite du secteur

Ainsi, avec cette procédure, il est demandé de corriger l'erreur et de basculer 258 m² (une partie de la parcelle) de la zone Np vers la zone UB.

- Pièces à modifier :
  - Règlement graphique – Surin – Partie Nord, Surin – Partie Sud.
  - Rapport de présentation - tome 5 - pages 69 120, et 134.

- Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Surin

e - Surin 3/3

Quatre ans après l'approbation du PLUi les élus de la commune de Surin demandent une évolution du zonage pour permettre l'installation d'une entreprise.

Actuellement la parcelle ZL99 se situe en zone UR. Pour rappel, la zone UR correspond « aux tissus contemporains situés sur les franges des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur. Majoritairement à vocation résidentielle, les tissus bâtis présentent une volumétrie et un aspect extérieur homogène caractéristiques des constructions récentes de type individuel libre ou lotissement ».

Le zonage UR ne permet pas l'implantation d'une activité économique. Or, un bâtiment existe déjà sur cette parcelle et l'emplacement est adapté pour recevoir une activité. De plus, une entreprise est déjà intéressée pour venir s'y implanter.



Photographie du bâtiment (source : Street view)

Ainsi, il est demandé avec cette procédure de basculer 0,16 ha de la zone UR en zone UB, plus adapté à la mixité des fonctions.

- Pièces à modifier :
  - Règlement graphique - Règlement graphique – Surin – Partie Nord, Surin – Partie Sud.
  - Rapport de présentation - tome 5 - pages 69 et 134.

- Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Surin

f - Xaintray

Le propriétaire de la parcelle C549 a un projet d'installations de 3 roulottes sur sa parcelle. Ces roulettes permettront d'accueillir et d'héberger des adolescents et/ou des jeunes adultes en situation d'handicap et dans l'urgence en lien avec la MDPH (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées) et l'IME (instituts médico-éducatifs).

Les roulottes viendront compléter la capacité d'accueil de la maison principale où loge déjà la famille d'accueil et des personnes en situation d'urgences.

Ces roulottes permettront aussi de répondre à la demande croissante de tourisme vert dans la région, conformément à l'orientation 5 du PADD qui vise à « impulser une économie touristique locale basée sur les attraits et ressources inhérentes au territoire ».

Chaque roulotte mesure environ 20 m², et il est demandé une emprise du STECAL de 80 m² pour installer ces 3 roulottes, ce qui n'est pas permis en zone A.

Ainsi, avec ce projet, 0,08 ha vont basculer de la zone A vers la zone AL12. Pour rappel la zone AL12 permet les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, sous réserve que :

- La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 80 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ;
- La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ;
- Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages.

- Pièces à modifier :
  - Règlement graphique -Xaintray – Partie Nord, Xaintray – Partie Sud ;
  - Rapport de présentation - tome 5 - pages 103, 109, 111 et 134.

- Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Xaintray



5

MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

I.1 - Modifier le périmètre de linéaire de protection commerciale

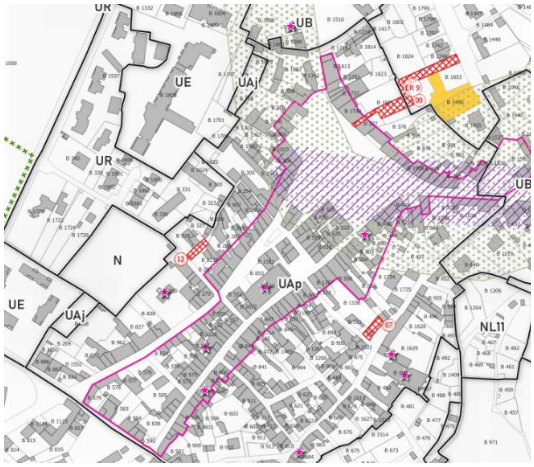
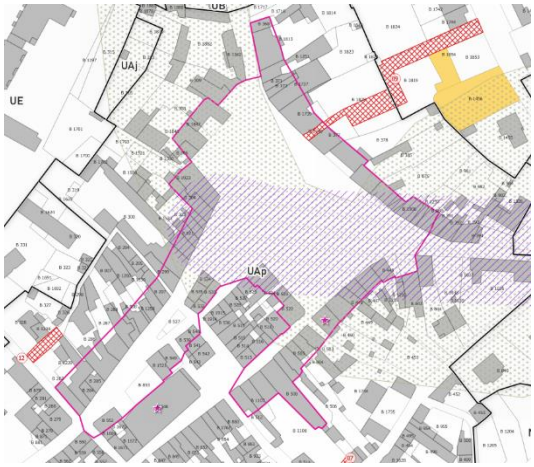
a - Contexte

La commune de Champdeniers a fait remonter le besoin de modifier le périmètre de protection commerciale dans son bourg. En effet, le périmètre étant assez élargit, la commune souhaite le limiter à l'hypercentre bourg, en cohérence avec la dynamique commerciale actuelle.

Il est demandé avec cette modification de venir modifier ce périmètre pour le cantonner à l'hypercentre bourg de Champdeniers.

b - Evolution du règlement graphique

Cette modification vient modifier les prescriptions graphiques du plan de zonage.

- Plan de zonage avant	Plan de zonage après
	

Plan de zonage avant/après de la commune de Champdeniers

I.2 - Mise à jour des éléments de patrimoine protégés dans le règlement graphique

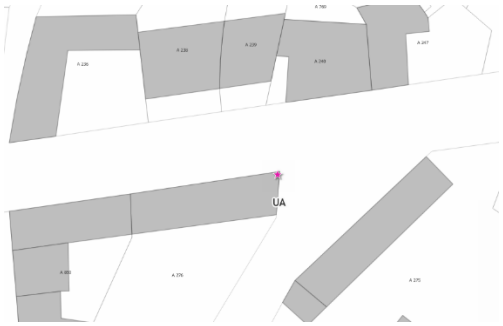
a - Contexte

La commune de Surin a fait remonter deux éléments du petit patrimoine de sa commune qu'elle souhaite venir protéger dans le règlement graphique.
En effet, dans la commune, se trouvent aujourd'hui deux éléments de signalisation anciens Michelin, une borne kilométrique et une plaque Michelin.

Ces deux éléments ne sont pas protégés ni référencés dans le règlement graphique. Avec cette procédure, il est demandé de venir les identifiés et les protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

b - Evolution du règlement graphique

Le tableau ci-dessous vient répertorier l'ensemble des informations sur ces éléments et l'évolution du règlement graphique.

Com-mune	Parcelle	Type de patrimoine	Photographie	Zonage après
Surin	ZP 17	Borne Michelin		
Surin	A276	Plaque Michelin		

I.3 - 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 présente à l'échelle du projet de PNR de Gâtine Poitevine. Le territoire de Val d'Egray 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.

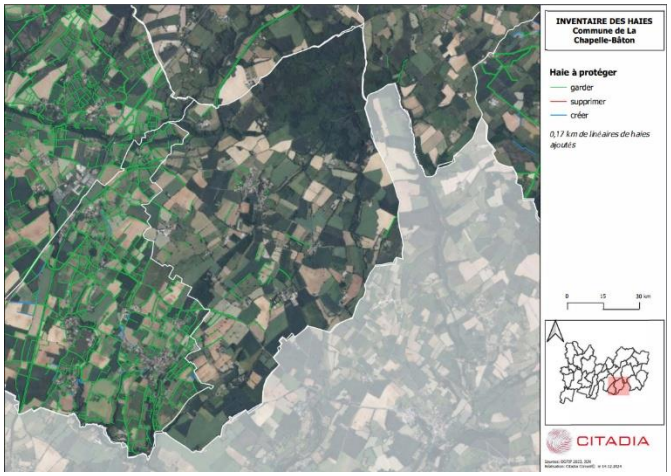
Ainsi, il a été proposé aux communes d'ajouter des haies protégées dans le zonage du PLUi et certaines ont souhaité ajuster le linéaire de protection.

b - Evolution du règlement graphique

Le tableau ci-dessous vient répertorier l'ensemble des évolutions relatives au linéaire de haies pour les communes de Val d'Egray. 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
Champdeniers	182,7	182,7	
Cours	157,31	157,31	

La Chapelle-Bâton	13,95	14,118	
Pamplie	91,13	91,13	

Saint-Christophe-sur-Roc	124,84	128,43	
Sainte-Ouenne	30,06	30,06	

Surin	121	121,84	
Xaintray	70,86	70,86	
Total	791,31	795,899	



6

ACTUALISATION DES ANNEXES

I.4 - Modification des annexes

a - Contexte

Quatre ans après l'approbation du PLUi de Val d'Egray, il apparait nécessaire pour les élus du territoire couvert par le PLUi de venir mettre à jour les annexes du PLUi, à la suite d'une délibération prise sur le territoire.

L'ensemble des évolutions sont listées dans le tableau ci-dessous.

b - Evolution des pièces

Nom de l'annexe	Objet de la modification
Délibération sur le sujet des clôtures	Ajouter dans les annexes du PLUi la délibération du conseil communautaire instituant une déclaration préalable de travaux pour les clôtures et instituant le permis de démolir.
Périmètre délimité des abords	Les Périmètres Délimités des Abords, institués en même temps que l'élaboration du PLUi, ne sont pas en annexe. Il convient de les rajouter conformément à la règlementation (communes de Champdeniers).

c - Annexes supplémentaires



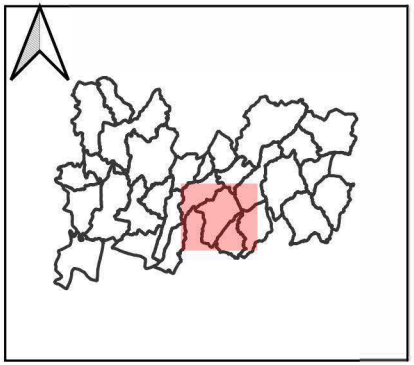
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de Champdeniers

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



CITADIA

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



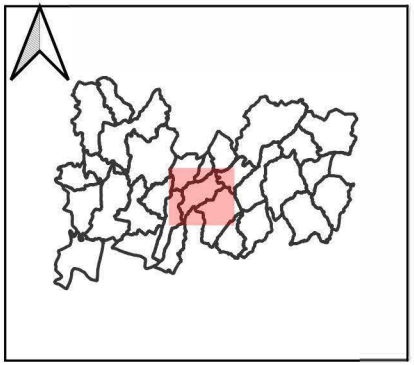
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de Cours

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

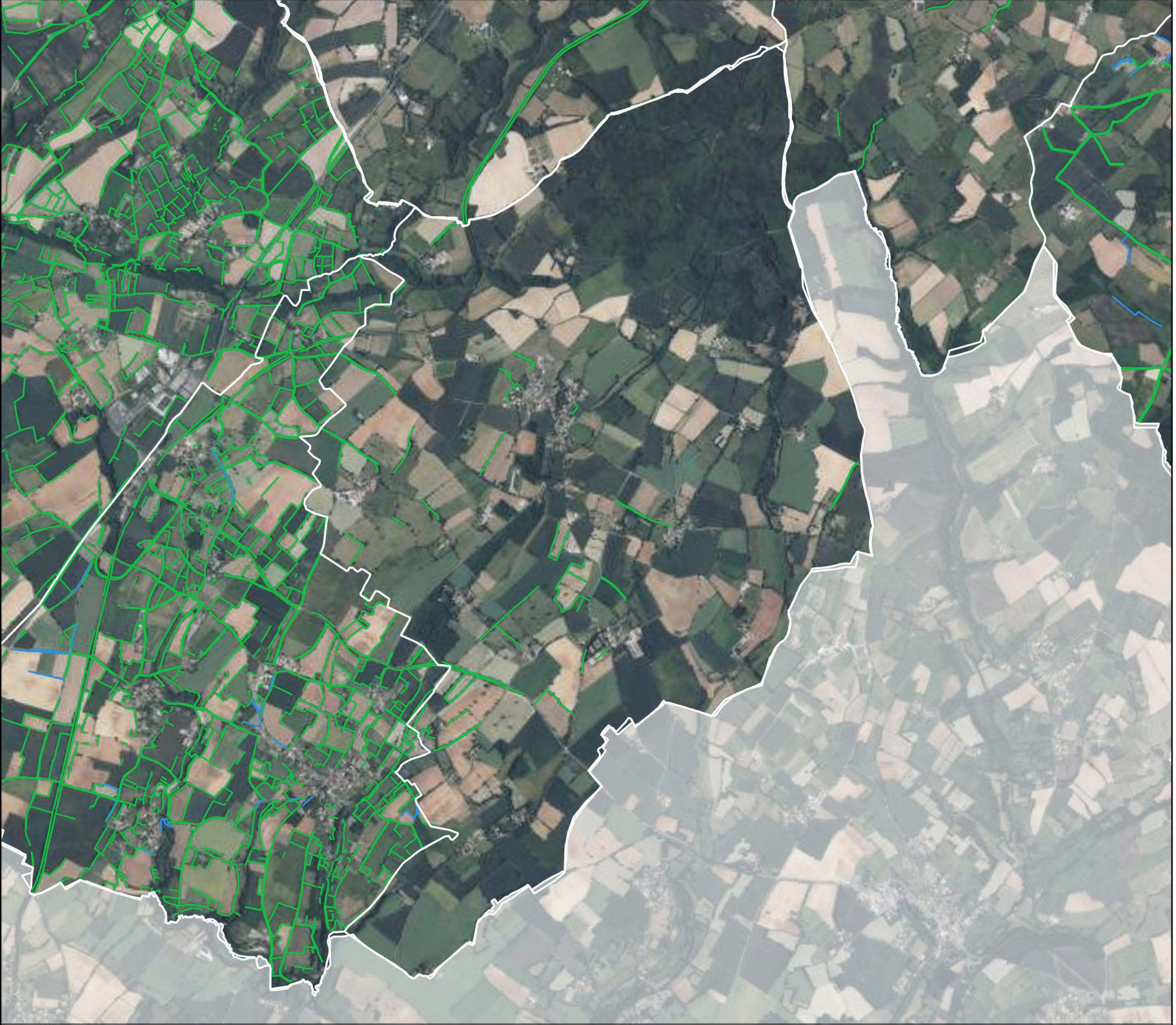
Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



CITADIA

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



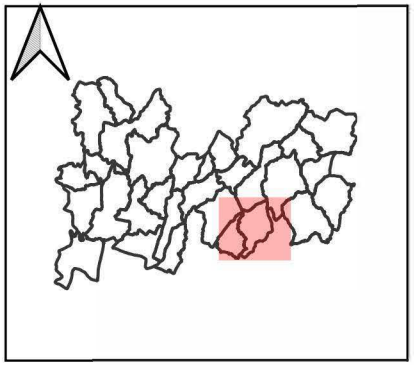
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de La Chapelle-Bâton

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

0,17 km de linéaires de haies ajoutés

0 15 30 km



CITADIA

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



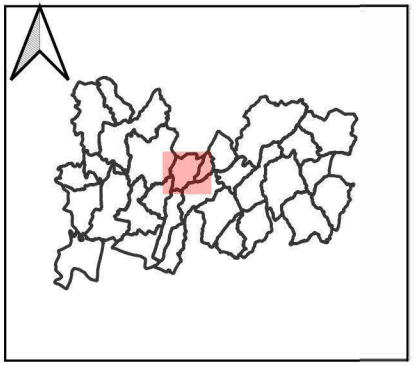
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de Pamplie

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



CITADIA

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



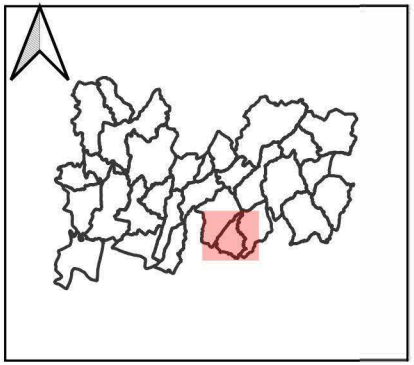
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de
Saint-Christophe-sur-Roc

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

3,59 km de linéaires de haies ajoutés

0 15 30 km



CITADIA

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



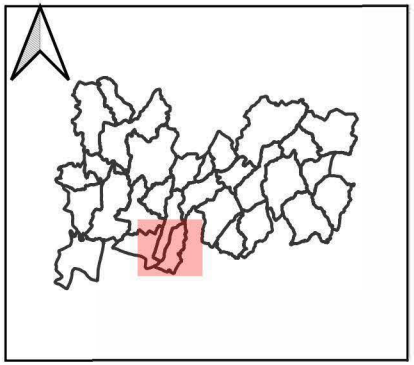
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de Sainte-Ouenne

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



CITADIA

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



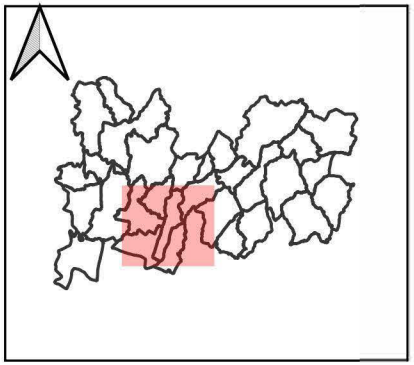
INVENTAIRE DES HAIES
Commune de Surin

Haie à protéger

- garder
- supprimer
- créer

0,83 km de linéaires de haies ajoutés

0 15 30 km



CITADIA

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



INVENTAIRE DES HAIES
Commune de Xaintray

Haie à protéger

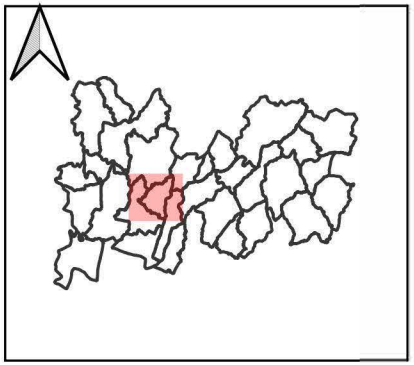
garder

supprimer

créer

Pas d'évolution des linéaires

0 15 30 km



CITADIA

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

EXTRAIT DE DELIBERATION
communauté de communes VAL DE GATINE
79220 CHAMPDENIERS

délibération : D_2020_8_5

Nombre de délégués en exercice : 46

Présents : 35

Votants : 42

Objet : Urbanisme - Institution déclaration préalable pour édification des clôtures

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.

Date de convocation du : 13 Octobre 2020

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 Gwénaël, 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

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



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine

Arrêté du 02 SEP. 2020

portant création du périmètre délimité des abords de deux immeubles de la commune CHAMPDENIERS SAINT-DENIS protégés au titre des monuments historiques, listés ci-dessous :

- Eglise Notre-Dame
- Anciennes tanneries

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de l'environnement, notamment son article L.123-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-95 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.132-2 ;

Vu l'arrêté du 16 décembre 2019 donnant délégation de signature au directeur régional des affaires culturelles en matière d'administration générale ;

Vu la décision du directeur régional des affaires culturelles de Nouvelle-Aquitaine du 18 décembre 2019 donnant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Vu le projet de périmètre délimité des abords des deux immeubles listés ci-dessous, protégés au titre des monuments historiques (classés et/ou inscrits) de la commune de CHAMPDENIERS SAINT-DENIS:

- Église Notre-Dame, édifice classé en totalité sur la liste du 31 décembre 1862

- Anciennes tanneries, édifice inscrit en totalité par arrêté du 12 septembre 2011

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de CHAMPDENIERS SAINT-DENIS du 18 mars 2019 donnant un avis favorable à la création du périmètre délimité des abords autour des monuments historiques situés sur le territoire communal ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre du 29 mai 2019 donnant un avis favorable à la création du périmètre délimité des abords autour des monuments historiques situés sur le territoire communal de CHAMPDENIERS SAINT-DENIS ;

Vu l'arrêté du président de la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre du 29 juillet 2019 ordonnant la mise à l'enquête publique du 17 septembre 2019 au 18 octobre 2019, du projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal et de modification du périmètre de protection de deux monuments historiques sur la commune de CHAMPDENIERS SAINT-DENIS.

Vu l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 15 novembre 2019;

Vu la consultation des propriétaires des monuments historiques ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre du 29 janvier 2020 donnant un accord à la création du périmètre délimité des abords autour des monuments historiques situés sur le territoire communal de CHAMPDENIERS SAINT-DENIS;

Considérant que la création de ce périmètre délimité des abords permet de désigner les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec ces monuments historiques un ensemble cohérent et qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation et à leur mise en valeur ;

Sur proposition du directeur régional des affaires culturelles de Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1er: Le périmètre délimité des abords des monuments historiques listés ci-dessous, situés sur la commune de CHAMPDENIERS SAINT-DENIS est créé selon le plan joint en annexe. Le tracé y figurant devient le nouveau périmètre des abords des monuments historiques suivants :

- Eglise Saint-Maixent, édifice classé en totalité par arrêté du 10 février 1913
- Halle, édifice inscrit en totalité par arrêté du 28 juin 2011

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional des affaires culturelles de Nouvelle-Aquitaine, la cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Deux-Sèvres, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Bordeaux, le 02 SEP. 2020

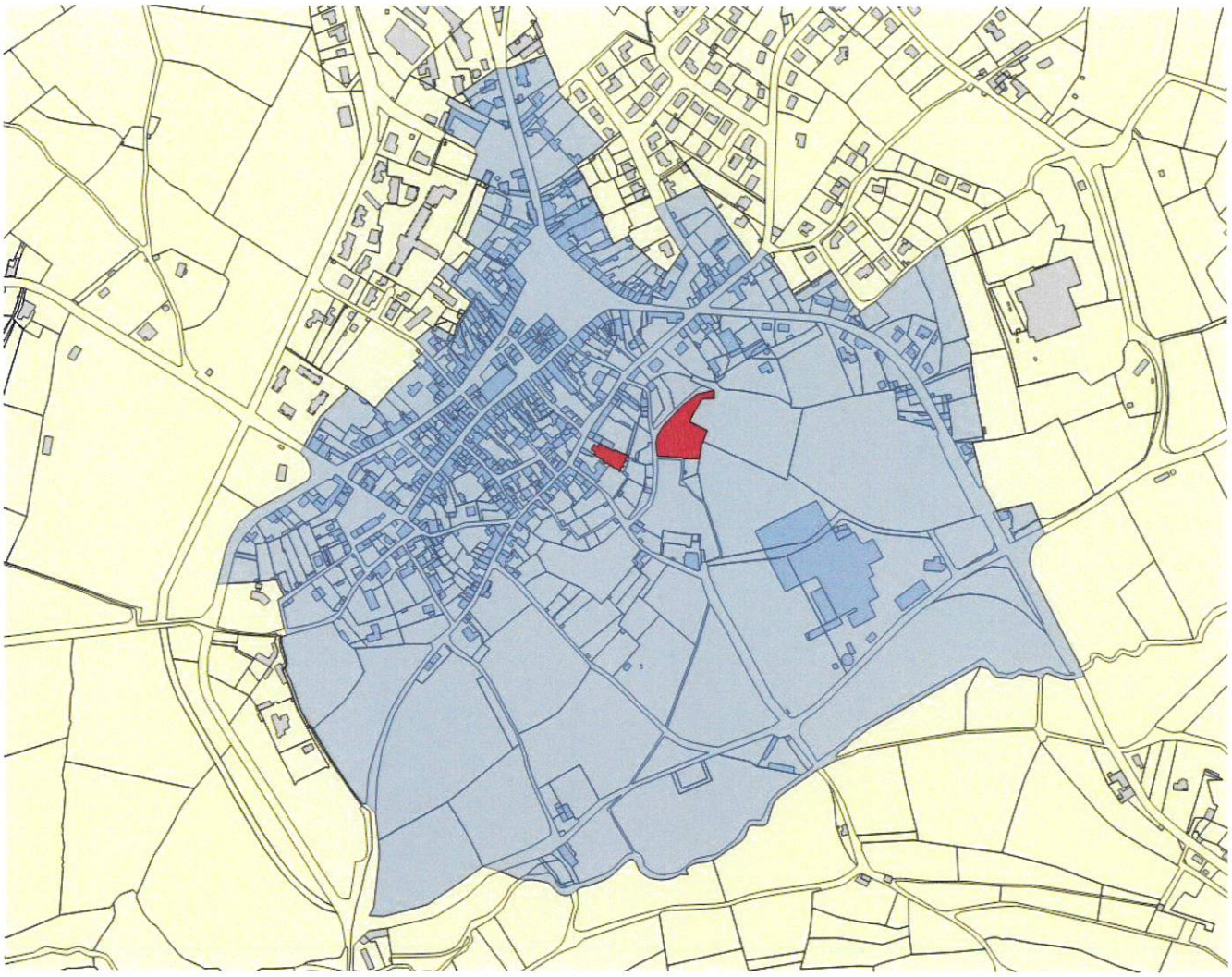
Pour la Préfète de région Nouvelle-Aquitaine,
et par subdélégation,
La Directrice adjointe déléguée
aux patrimoines et à l'architecture,

Christine DIACON

Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de la notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens accessible par le site "www.telerecours.fr".

PLAN GRAPHIQUE DU NOUVEAU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

CHAMPDENIERS SAINT-DENIS – Eglise Notre-Dame et anciennes tanneries



En bleu : Périmètre délimité des abords de l'église et des anciennes tanneries
En rouge : emprise des monuments historiques

Site de Bordeaux 54 rue Magendie - CS 41229 - 33074 Bordeaux Cedex - Tél : 05 57 95 02 02
Site de Limoges 6 rue Haute de la Comédie - CS 43607 - 87036 Limoges Cedex 1 - Tél : 05 55 45 66 00
Site de Poitiers Hôtel de Rochefort 102 Grand'Rue - CS 20553 - 86020 Poitiers Cedex - Tél : 05 49 36 30 30
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Nouvelle-Aquitaine