

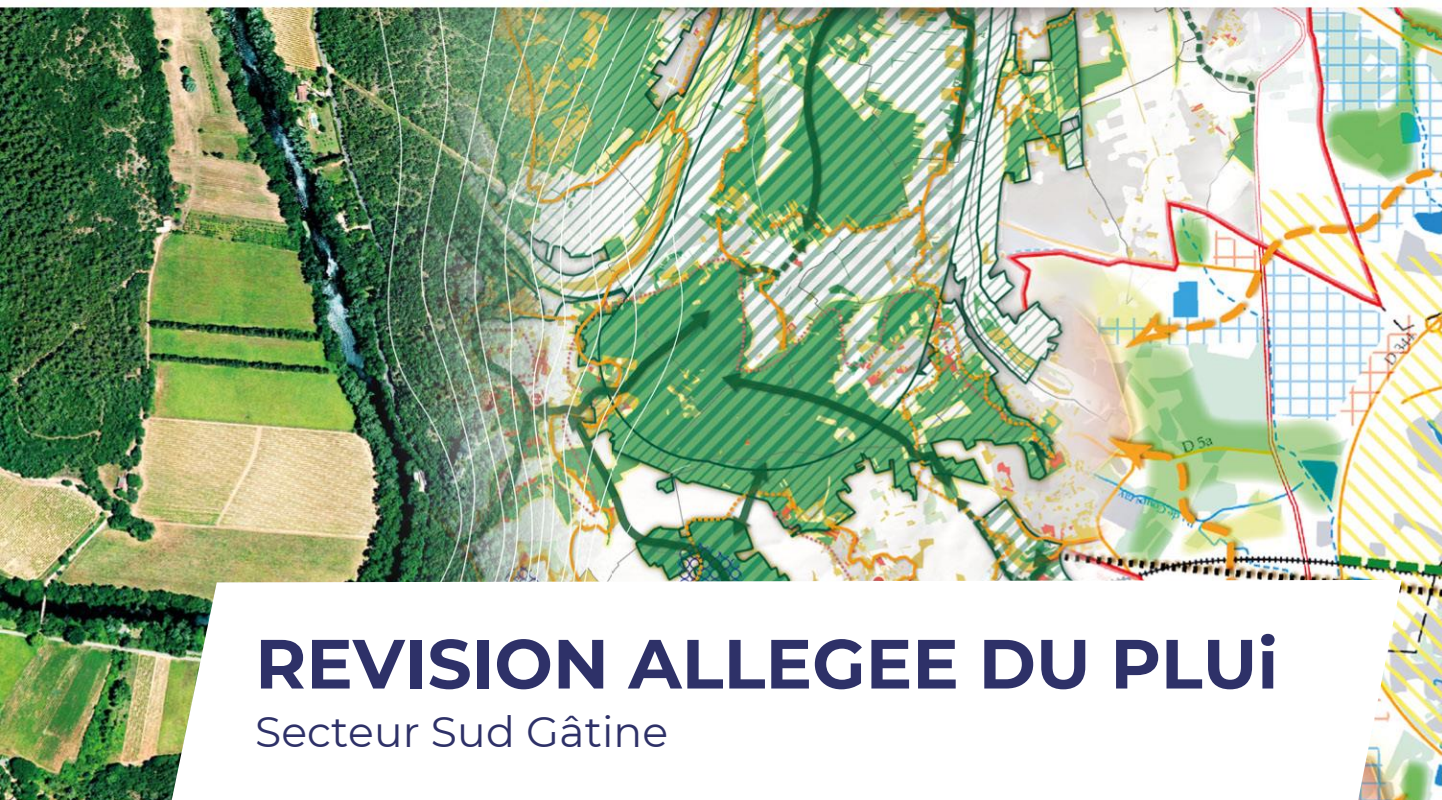


CITADIA

une société
du groupe



• Notice explicative



REVISION ALLEGEE DU PLUi

Secteur Sud Gâtine

Elaboration du PLUi : approuvée le 31/03/2015
Modification simplifiée n°1 : approuvée le 07/03/2016
Modification n°1 : approuvée le 01/12/2016
Modification simplifiée n°2 : approuvée le 03/07/2018
Révisions allégées n°1 à 4 : approuvées le 07/05/2019
Modification simplifiée n°3 : approuvée le 23/06/2020
Modification simplifiée n°4 : approuvée le 14/09/2021
Révision allégée n°5 : approuvée le 18/07/2023

Juillet 2023

GROUPEMENT **CITADIA Conseil / EVEN Conseil**

SOMMAIRE

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
A. L'objet de la procédure	3
B. Justification du choix de la procédure.....	3
C. La concertation	3
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS	4
A. Contextualisation	4
B. Justification générale des évolutions de zonage.....	5
C. Justification des évolutions de zonage par projet.....	9
a. La Vouzalière	9
b. La Perronnière	10
c. La Croix Verte	11
d. La Mimardièrè	12
e. Le Vieux Pierrière	13
f. La Grande Berthonnière	14
g. La Salmondière	15
h. La Grande Roche.....	16
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AUX PIECES DU PLUI	17
A. Evolution du plan de zonage	17
a. La Vouzalière	17
b. La Perronnière	18
c. La Croix Verte	19
d. La Mimardièrè	20
e. Le Vieux Pierrière	21
f. La Grande Berthonnière	22
g. La Salmondière	23
h. La Grande Roche.....	24
B. Evolutions des surfaces	25

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays Sud Gâtine a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 31/03/2015.

Les documents de planification sont des pièces réglementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec des projets.

C'est le sens de la délibération prise par le conseil communautaire de la communauté de communes Val de Gâtine, dont le secteur Sud Gâtine est membre, en date du 28/06/2022

La révision allégée est une procédure portant sur un objet unique. Cette procédure vise à apporter huit modifications de zonage (modification de la zone Ap et agrandissement de certaines zones A en Natura 2000) pour répondre aux besoins spécifiques de plusieurs exploitations agricoles. L'ensemble des évolutions se situent sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers, couverte à 70% par un secteur Natura 2000.

B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de ces modifications de zonage / règlement.

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune envisage :

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. »

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. »

C. LA CONCERTATION

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

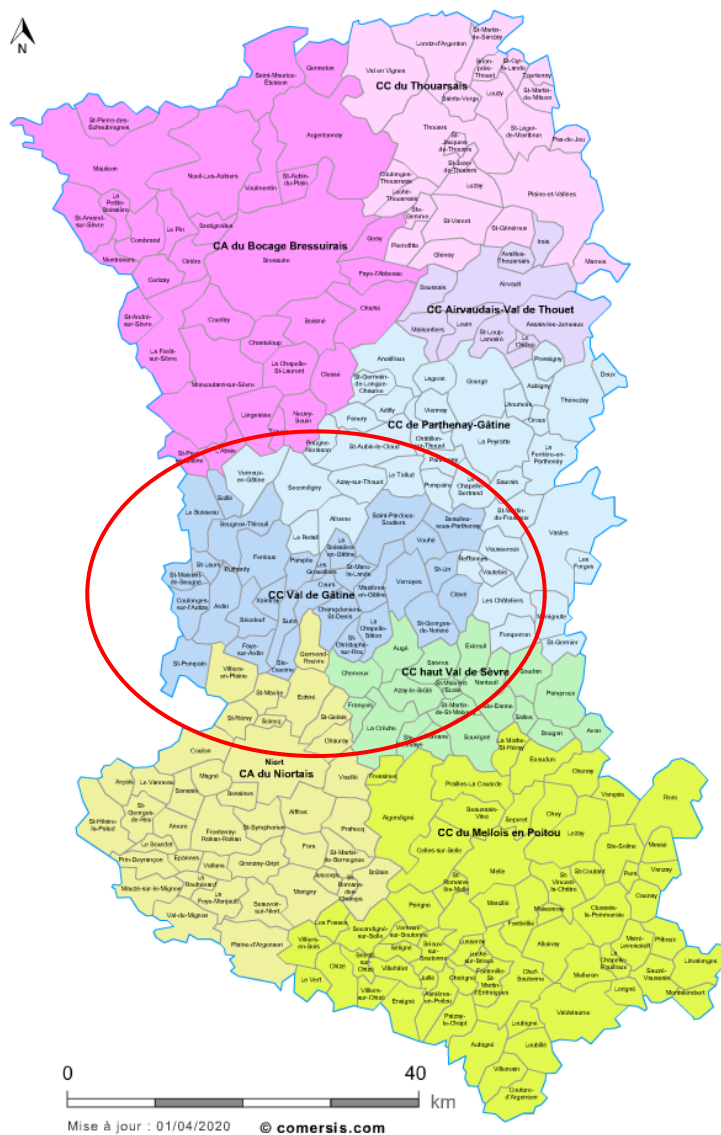
Le projet sera également soumis à avis des personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.

CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS

A. CONTEXTUALISATION

La Communauté de Communes Val de Gâtine est née le 1er janvier 2017 de la fusion des communautés de communes Gâtine-Autize, Pays Sud Gâtine et Val d'Egray. Ce territoire rural s'étend sur 553 km² et compte 21 480 habitants en 2018 répartis sur 31 communes. Le nombre d'habitants est en légère baisse par rapport à 2013 (21 566 habitants) tandis que depuis les années 2000, la population de la communauté de communes a fortement augmenté (+2593 habitants entre 1999 et 2013).

Elle est située sur la façade Ouest du département des Deux-Sèvres, à la lisière avec le département de la Vendée. Cet EPCI est entouré par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et la communauté de Communes de Parthenay-Gâtine au nord, et au sud par la communauté d'Agglomération du Niortais et la Communauté de communes Haut Val de Sèvre.

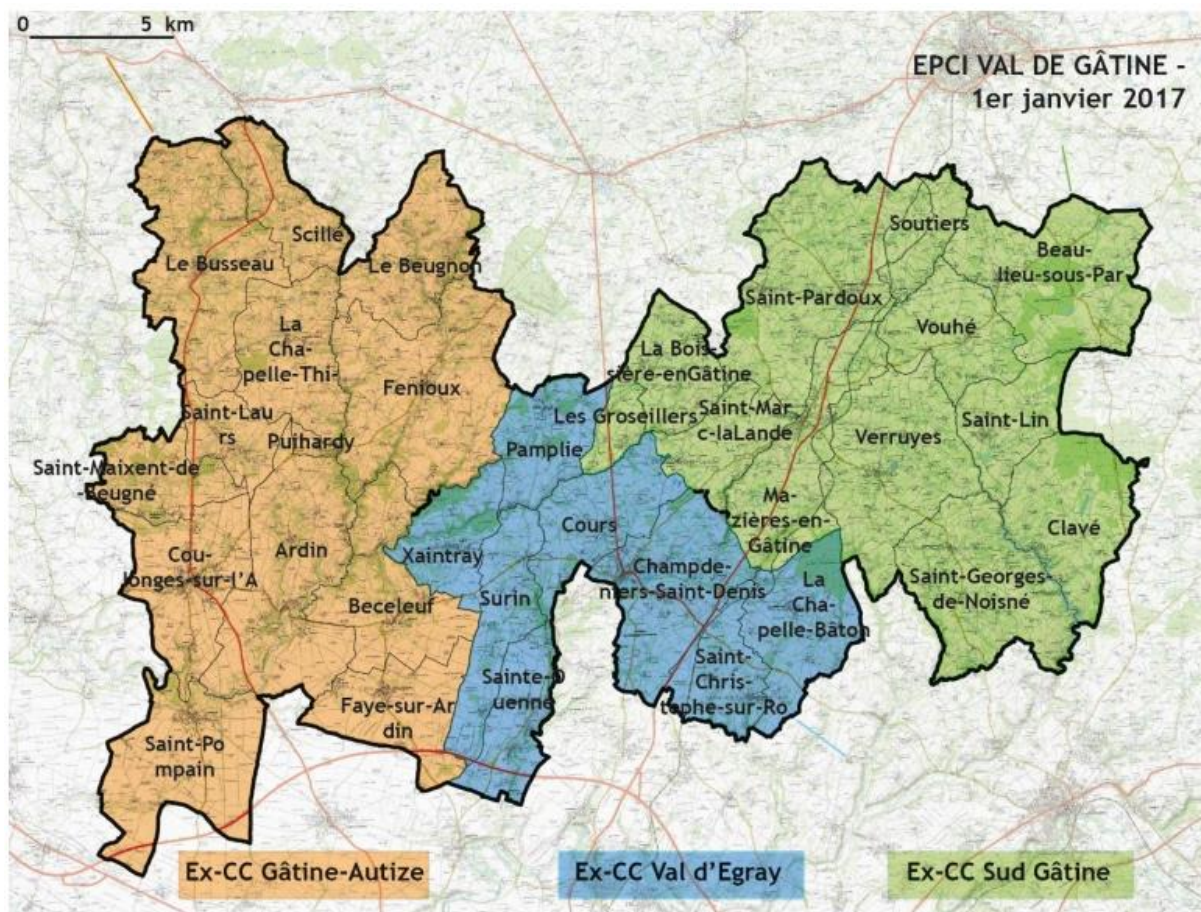


Carte des intercommunalités des Deux-Sèvres avec communes

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été approuvé en 2015. Il s'agit du SCoT du Pays de Gâtine qui regroupe la communauté de communes du Parthenay-Gâtine, celle d'Airvaudais-Val du Thouet ainsi que la communauté de communes Val de Gâtine.

A l'échelle intercommunale, le PLUi du Pays Sud Gâtine a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 31 mars 2015. Depuis plusieurs procédures ont été menées pour faire évoluer le document d'urbanisme à savoir 4 modifications simplifiées, 1 modification de droit commun et 4 révisions allégées.

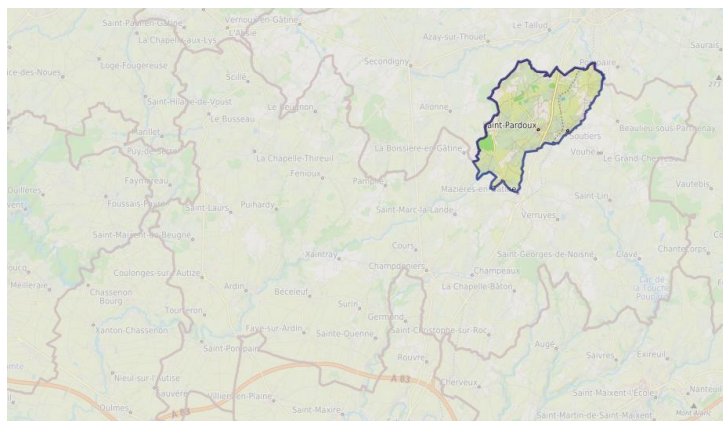
En parallèle Val de Gâtine a prescrit des procédures d'évolution sur les deux autres PLUi couvrant l'intercommunalité, à savoir, une modification simplifiée pour le PLUi de l'ex-communauté de commune de Gâtine-Autize et une autre modification simplifiée pour le PLUi Val d'Egray.



Localisation des ex-communautés de communes – Val de Gâtine

B. JUSTIFICATION GENERALE DES EVOLUTIONS DE ZONAGE

Cette procédure intègre des modifications de zonage entre les zones A et Ap pour permettre l'évolution d'exploitations agricoles existantes, aujourd'hui dont le zonage A est trop restrictif ou mal localisé par rapport aux projets à venir. L'ensemble des évolutions se situent sur la commune de St-Pardoux-Soutiers, couverte à 70% par le secteur Natura 2000.

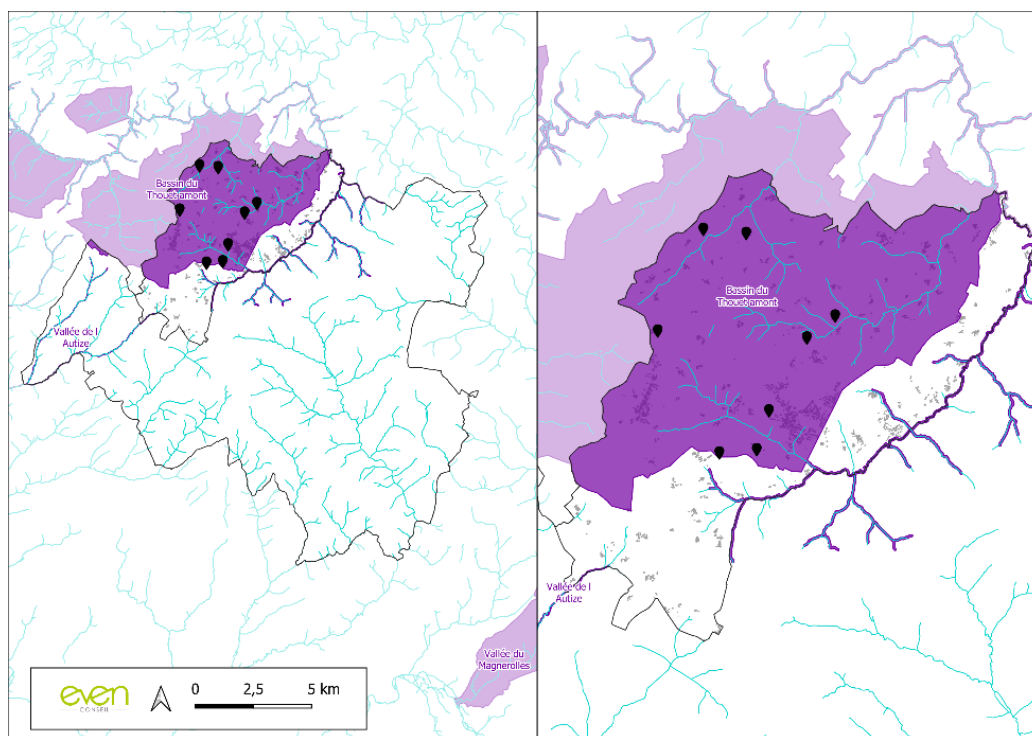


Localisation de la commune de Saint-Pardoux-Soutiers

Un travail de concertation avec la profession agricole a été menée pour identifier les besoins en matière de nouvelles constructions ou d'extensions des constructions existantes.

Cette étude a été menée sur l'ensemble de la commune où la mise en place d'un zonage Ap inconstructible même pour les exploitations agricoles a été nécessaire pour prendre en compte la présence du site Natura 2000. Ce qui n'est pas le cas sur les autres communes du secteur Sud Gâtine qui disposent d'un zonage A « classique » avec des droits à construire pour les exploitations agricoles.

L'étude a permis l'identification de 8 sites où un agrandissement de la zone A est nécessaire au profit de la zone Ap inconstructible. Ainsi la réflexion menant au lancement de la procédure de révision allégée a été portée par cette étude des besoins des exploitations agricoles situées au sein du site Natura 2000 et à la nécessité de faire évoluer la limite de la zone Ap.



Localisation des sites concernés à l'échelle de la commune (en violet le site Natura 2000)

Ces évolutions de zonage vont permettre le développement des exploitations agricoles existantes sur un territoire marqué par l'agriculture et notamment l'élevage. Actuellement, il est observé une disparition de nombreuses exploitations agricoles pratiquant l'élevage notamment dû à des départs en retraite qui ne font pas l'objet de remplacement (baisse de -2,6% sur l'ensemble du territoire de Val de Gâtine entre 2008 et 2018). L'élevage est une activité qui a façonné le paysage de la Gâtine Poitevine et participe au maintien des terres

cultivables et du linéaire bocager lui-même garant de la qualité de l'eau, objectif premier de la délimitation d'un site Natura 2000 sur la commune de Saint-Pardoux-Soutiers.

Les évolutions de zonage envisagées permettront l'installation de jeunes agriculteurs sur le territoire. Actuellement les limites de plusieurs zonages A sont très restrictives et proches du bâti et ne permettent pas de s'adapter aux nouvelles pratiques et projets portés par les exploitations agricoles (alors que d'autres limites sont plus larges et permettent des développements). Par exemple pour les activités d'élevage, les exploitations existantes disposent de batis en mauvais état alors que lors des reprises il est nécessaire de créer de nouvelles bergeries, étables et batis tournants pour répondre aux contraintes sanitaires et au bien être animale. D'autre part, plusieurs implantations tiers ont eu lieu sur de nombreux lieudits agricoles générant des incapacités de reprises et de développements sur les zones A prévues au plan de zonage (cf extrait ci-dessous).



Extrait de zonage A sur la commune avec des délimitations larges et d'autres très restrictives

Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi Sud Gâtine et les prescriptions du SCoT du Pays de Gâtine :

L'agriculture, premier secteur d'emploi de la communauté de communes constitue un atout économique fondamental pour le territoire tout en participant à la qualité du cadre de vie en Sud Gâtine. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi s'articule autour de plusieurs orientations générales. Parmi ces orientations, la préservation des grands équilibres du territoire et la protection des espaces agricoles est une volonté politique forte qui passe par la préservation des terres agricoles mais aussi le maintien des conditions techniques favorables à leur exploitation.

Ainsi, le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole :

- D'une part, il affirme la **vocation agricole sur une large partie du territoire** pour assurer la préservation des terres mais aussi pour permettre le cas échéant l'installation de nouveaux exploitants ou le développement des exploitations existantes : il s'agit en premier lieu de protéger l'outil de production agricole ;
- D'autre part, il préconise un **mode de développement basé en priorité sur le renouvellement urbain et le comblement des dent creuses** complété par des extensions nécessaires et organisées de manière à limiter la consommation d'espaces agricoles.

La préservation du potentiel de production agricole repose en premier lieu sur la préservation des terres et en second lieu sur le maintien de conditions techniques favorables à leur exploitation.

Extrait du PLUi en vigueur « Axe 1 – Inscrire le projet d'aménagement au sein de l'armature naturelle et agricole »

Le DOO du SCoT du Pays de Gâtine prévoit également une prescription relative à la réalisation de bâtiments et d'équipements agricoles comme le montre l'extrait ci-dessous. Ainsi, cette prescription autorise les constructions dans une logique de regroupement autour des sièges d'exploitation existants, comme le prévoit les différentes évolutions de zonage présentées dans la notice.

P17 – PRESCRIPTION POUR LA REALISATION DE BÂTIMENTS ET D'EQUIPEMENTS AGRICOLES

Il est privilégié la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles dans une logique de regroupement, qu'ils s'agissent de bâtiments destinés à l'activité (élevage par exemple) ou d'éventuels logements nécessaires à l'exploitation, au plus près des sièges d'exploitation ou des bâtiments existants, en tenant compte des contraintes de fonctionnement ou encore de la nécessité d'éloignement aux zones résidentielles.

Extrait du DOO du SCoT du Pays de Gâtine

Au vu des orientations que porte le PADD du PLUi de Pays Sud Gâtine et le SCoT du Pays de Gâtine sur la pérennité et le dynamisme agricole, le projet d'évolution du zonage entre les zones A et Ap, justifiant la présente procédure de révision allégée, n'y porte pas atteinte. Ainsi l'évolution de zonage s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de révision allégée et le projet est compatible avec les orientations du PADD et du SCoT.

C. JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS DE ZONAGE PAR PROJET

a. La Vouzalière

Au lieu-dit de La Vouzalière se trouve une exploitation d'élevage de moutons concernée par un zonage agricole. Au sein de ce zonage agricole et à proximité de l'emprise de l'exploitation se trouve l'habitation d'un tiers. Ainsi, la localisation des parcelles A574 et A575 à proximité de ce dernier et leur caractère pentu empêchent tout développement de l'exploitation.



Sur ce lieu-dit, un projet de création d'une bergerie de 200 places, en toiture photovoltaïque (2000 m²) est porté selon deux hypothèses d'implantation émises en raison d'une contrainte éventuellement de raccordement aux réseaux (cf carte ci-dessus). Les anciennes bergeries n'ont pas pu être réutilisées, celles-ci sont non adaptées, non fonctionnelles et situées à moins de 50 mètres d'une habitation tiers. Afin de valoriser tout de même les bâtiments, ils feront l'objet d'une transformation en espace de stockage de fourrage et de matériel.

Dès lors, il est question de procéder à une modification du zonage afin d'agrandir le zonage A à l'Ouest sur la parcelle A759 et une partie de la parcelle A760, précédemment en zone Ap. En compensation, il est nécessaire de réduire la zone agricole sur les parcelles A575 et 574 situées à proximité de l'habitation de tiers, en qualifiant ces deux parcelles en zone Ap.

Pour permettre une meilleure insertion des constructions les haies bordant la zone A nouvellement créée seront identifiées au règlement graphique comme à préserver (cf partie suivante sur les modifications de zonage).

Bilan des surfaces :

- 1,48 hectares passent d'un zonage Ap vers A.
- 0,58 hectares passent d'un zonage A à Ap.

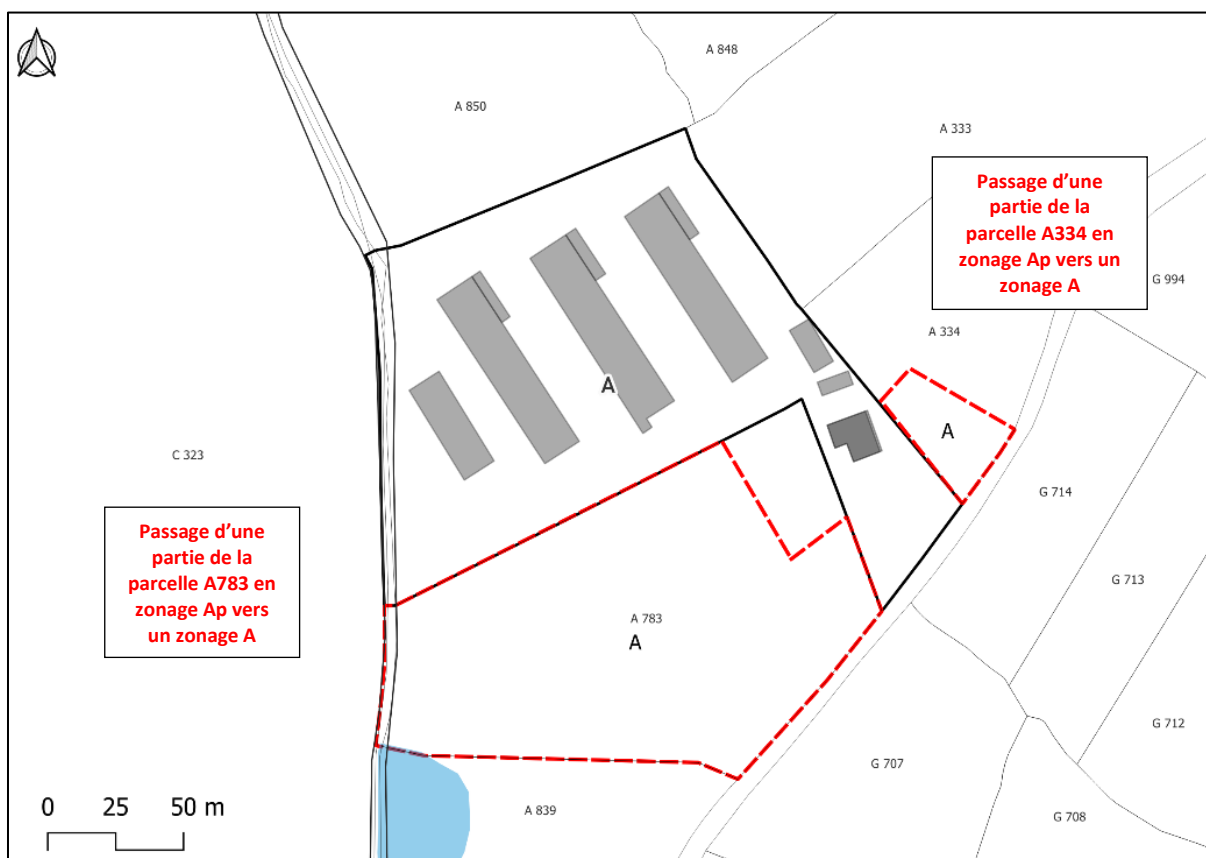
b. La Perronière

Au lieu-dit de La Perronière se trouve une exploitation d'élevage de volailles concernée par un zonage agricole (parcelle A782). L'exploitation fait l'objet d'un projet de construction de hangars agricoles. Il est ainsi question d'étendre ce zonage à la parcelle A783 attenante, ainsi qu'à une partie de la parcelle A334 sur laquelle se trouve un tracker solaire existant. Ces parcelles sont actuellement en zone Ap.

Afin de préserver la mare existante, un zonage Ap sera maintenue sur cet élément.

Sur ce site d'exploitation agricole, l'évolution de zonage s'explique par la création d'une nouvelle activité de production de volaille en plein air et en vente directe sur la parcelle A783. L'installation de cabanes mobiles pour les volailles n'est possible qu'en zone A.

Un tracker photovoltaïque installé sur la parcelle A334 et lié à l'exploitation agricole existante justifie le classement en zone A d'une partie de cette parcelle.



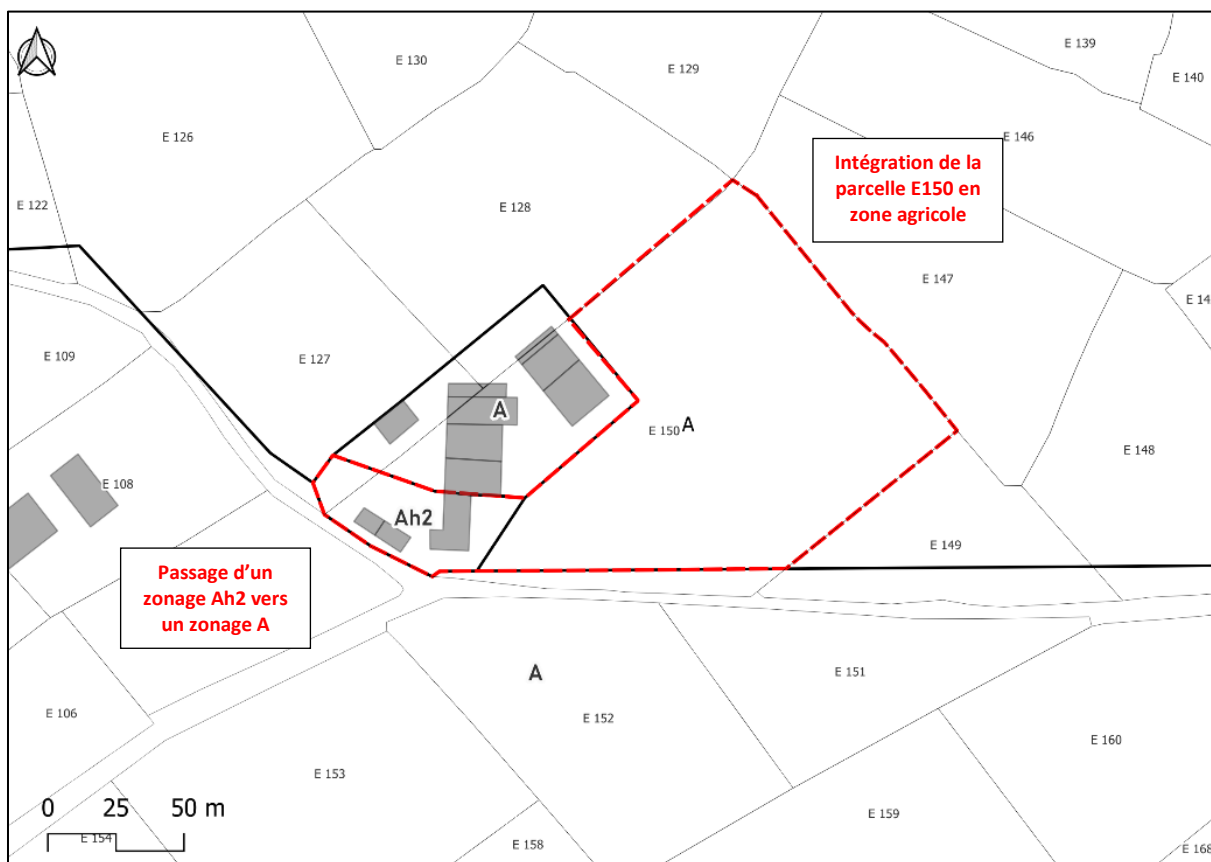
Pour permettre une meilleure insertion des constructions la haie bordant la frange sud de la parcelle A783 sera identifiée au règlement graphique comme à préserver (*cf partie suivante sur les modifications de zonage*).

Bilan des surfaces :

- 1,56 hectares passent d'un zonage Ap à un zonage A

c. La Croix Verte

Au lieu-dit de La Croix Verte se trouve une exploitation située en zone agricole. Un siège agricole en arrêt depuis 10 ans est repris par un jeune agriculteur pour de l'élevage de volaille en plein air et du maraichage. Les constructions et installations envisagées correspondent à des serres et des cabanes mobiles.



Il est question d'intégrer la parcelle E 150 en zone A, auparavant en zone Ap, et de modifier le zonage Ah2 en zone A pour assurer la continuité agricole de l'ensemble.

Pour permettre une meilleure insertion des constructions les haies bordant la zone A nouvellement créée seront identifiées au règlement graphique comme à préserver (*cf partie suivante sur les modifications de zonage*).

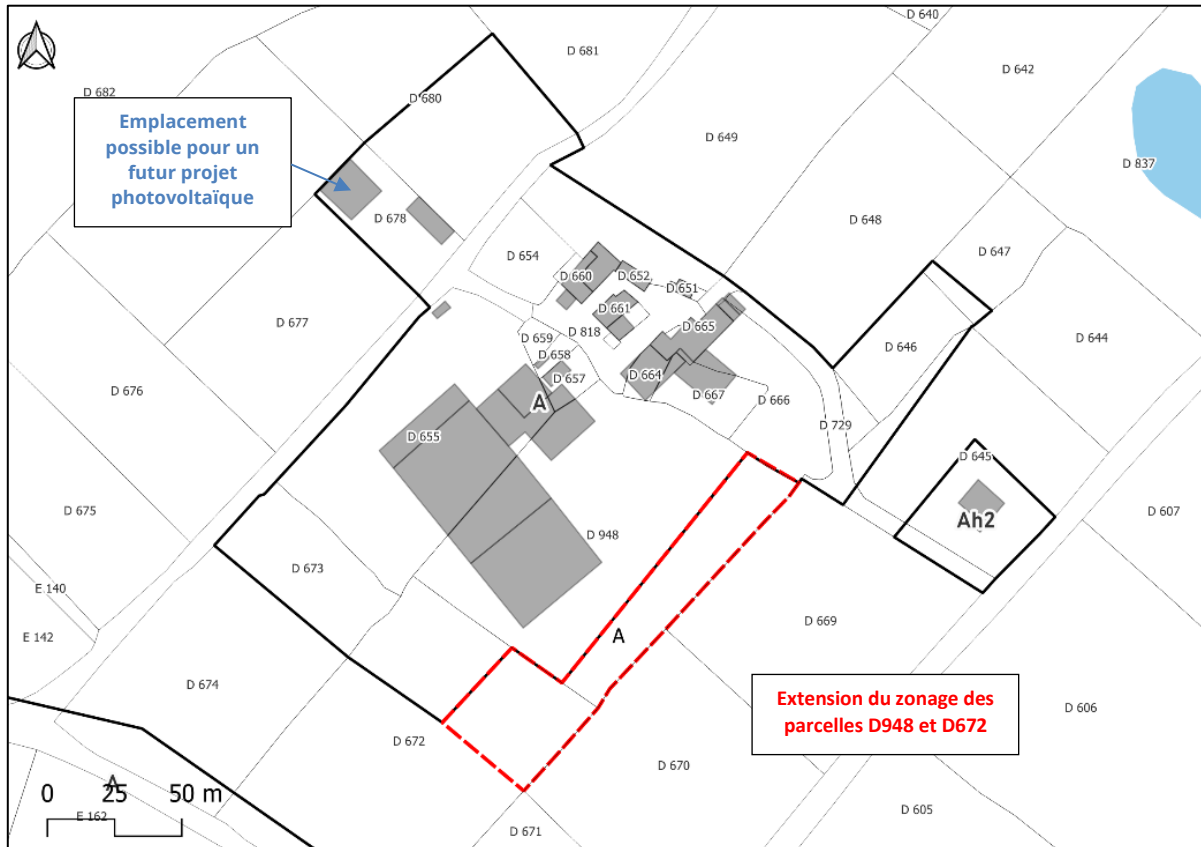
Bilan des surfaces :

- 1,37 hectares passent d'un zonage Ap à A
- 0,19 hectares passent d'un zonage Ah2 à A.

d. La Mimardière

Au lieu-dit La Mimardière se trouve une exploitation d'élevage bovins, chèvres et brebis.

L'objectif sur ce secteur consiste en une évolution de faible emprise de la zone A sur un espace qui ne correspond pas à une pâture mais à des terrains adjacents à la ferme et permettant des extensions limitées. Cette évolution de zonage permettra de faciliter la transmission de l'exploitation agricole propriété d'un agriculteur proche de la retraite.



C'est pourquoi il est question d'étendre le zonage des parcelles D948 et D672.

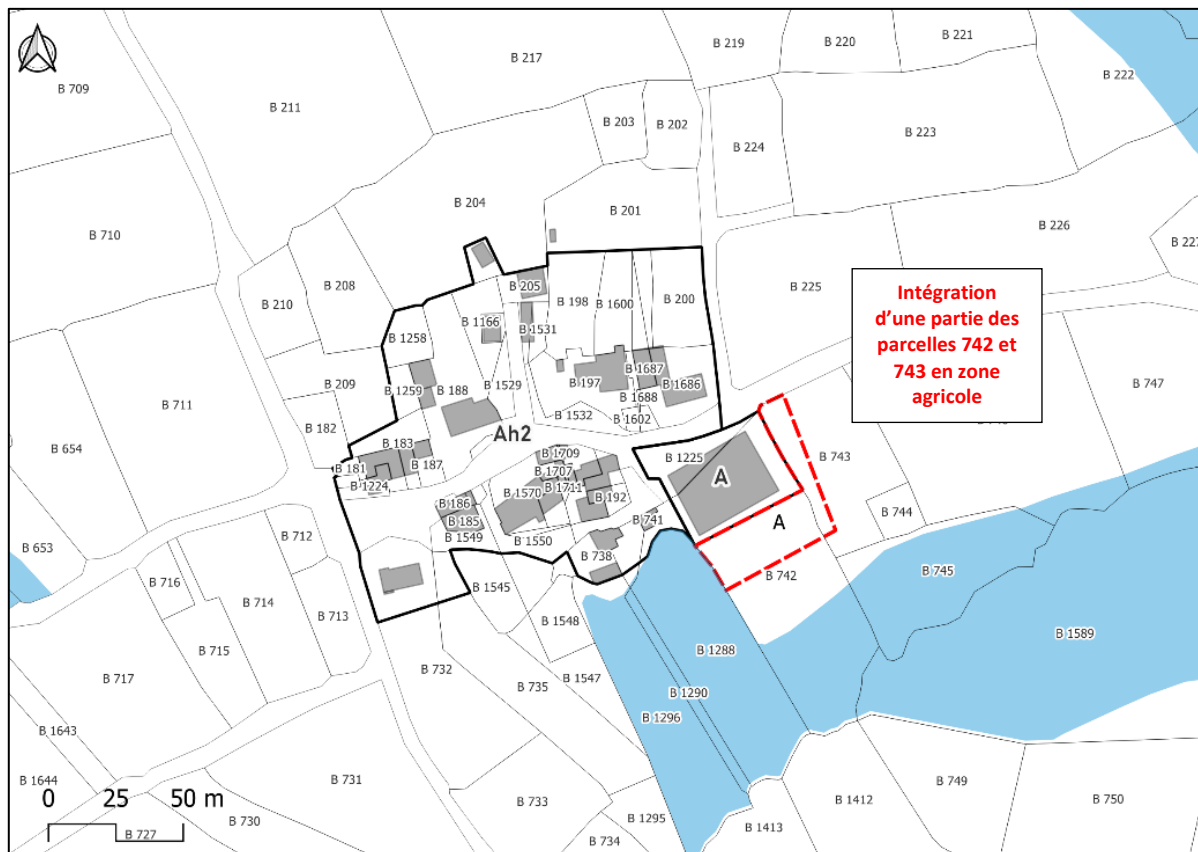
Bilan des surfaces :

- 0,36 hectares passent d'un zonage Ap à A.

e. Le Vieux Pierrière

Au lieu-dit du Vieux Pierrière se trouve une exploitation située en zone agricole, aux abords d'une zone Ah2. Il est question de l'agrandissement de la zone A sur les parcelles B742 et B743 pour permettre l'agrandissement du bâtiment actuel.

Le projet sur ce lieu-dit est similaire au projet présenté ci-avant, il s'agit d'étendre légèrement le zonage A sur des terrains adjacents au bâtiment et qui ne sont pas exploités en pâture pour permettre une extension limitée pour du stockage de matériel et de fourrage avec installation de panneaux photovoltaïques en toiture. A signaler également que le reste du lieu-dit est occupé par des habitations tiers.

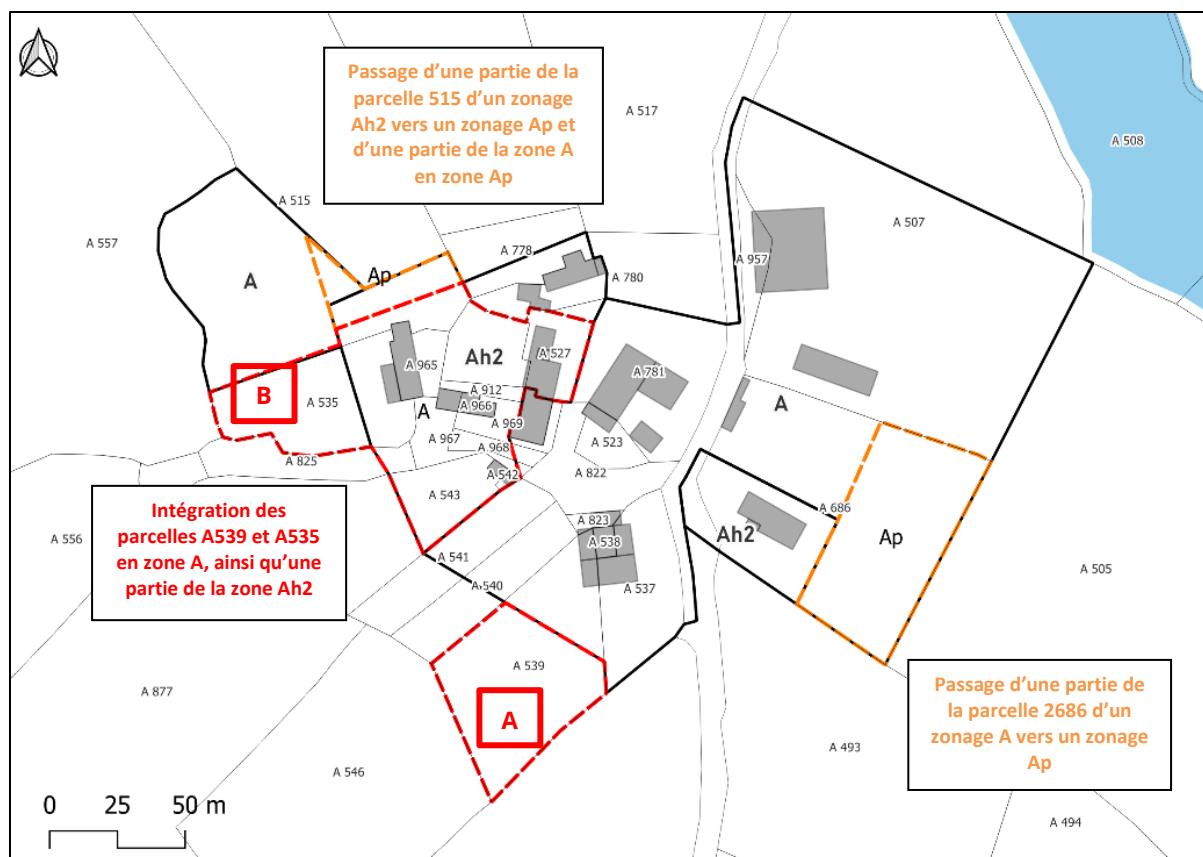


Bilan des Surfaces :

- 0,12 hectares passent d'un zonage Ap à A.

f. La Grande Berthonnière

Au lieu-dit de La Grande Berthonnière se trouvent deux exploitations avec deux projets de développement d'activités agricoles envisagés nécessitant un large remaniement du zonage.



Le projet A consiste en l'implantation d'une bergerie, avec l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, de 8-900 m² pour assurer un doublement du cheptel et l'augmentation des capacités de stockage de fourrage associés à cette augmentation du cheptel. Les anciens bâtiments ne sont plus adaptés (hauteur limitée, ...) et ne pourront pas être réutilisés.

Le projet B porté par un agriculteur récemment installé, projette la réalisation de 1 000 m² nouveaux bâtiments pour le développement d'activités d'élevage et d'agrotourisme.

Au global, il est question d'intégrer les parcelles A539 et A535 en zone A, auparavant en zone Ap et de transférer une partie de la parcelle A515 et A 557 mises sous fruitières d'un zonage Ah2 à Ap

Les bâtiments agricoles et logements de fonctions actuels initialement en Ah2 seront transférés vers un zonage A. Pour compenser, une partie de la 686 bascule de la zone A vers la zone Ap.

Bilan des surfaces :

- 0,42 hectares passent d'un zonage Ap à A
- 0,08 hectares passent d'un zonage Ah2 à Ap
- 0,32 hectares passent d'un zonage A à Ap
- 0,51 hectares passent d'un zonage Ah2 à A.

g. La Salmondière

Au lieu-dit de La Salmondière se trouve une exploitation tenue par deux exploitants proches de la retraite, impliquant une reprise à court terme. L'exploitation existante sur ce lieu-dit est non reprenable dans l'état et sans aucune extension possible au vu des limites actuelles du zonage A réalisées au plus près du bâti. D'autre part, les bâtiments sont vieux et des tiers se sont installés et bloquent les faibles possibilités d'extension existantes.

**Bilan des surfaces :**

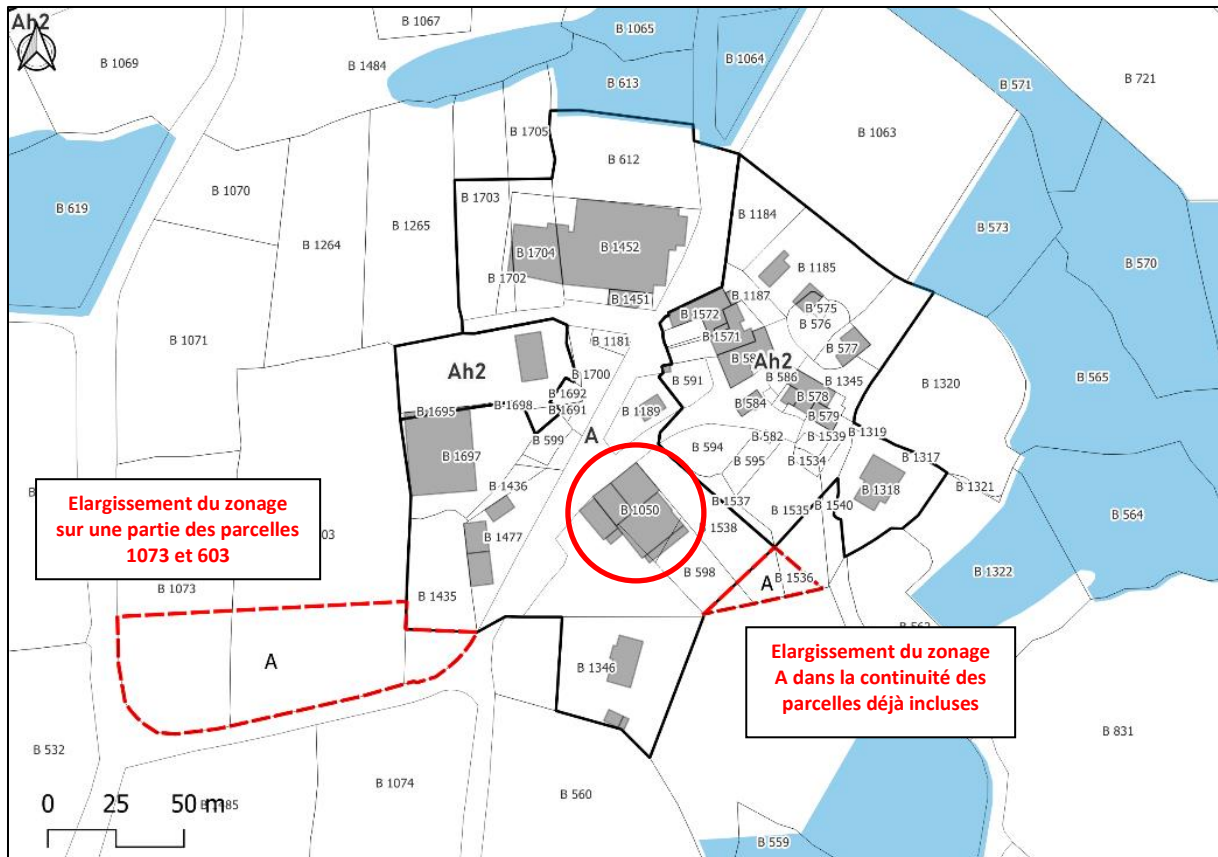
- 0,34 hectares passent d'un zonage Ap à A.

h. La Grande Roche

Au lieu-dit de La Grande Roche, un projet agricole est en cours pour développer une nouvelle activité en vache laitière. L'exploitation sur ce site est également non repreneable dans l'état et sans possibilité d'extension.

Le bâtiment actuel symbolisé par le rond rouge dans l'extrait ci-dessous se situe à moins de 50 mètres de la maison de l'ancien exploitant devenu tiers depuis avec également d'autres tiers à proximité en dehors du périmètre de réciprocité mais bloquant les possibilités d'extension.

L'activité développée par le repreneur n'étant pas la même que le cédant, il est impossible de faire valoir l'antériorité de l'exploitation actuelle, d'où la nécessité de trouver un autre lieu de développement à plus de 50 m de l'ensemble des tiers. Le terrain ciblé est proche des réseaux et desservi par la route et non concerné par les zones humides qui entourent presque l'intégralité de ce lieu-dit.



Bilan des surfaces :

- 0,48 hectares passent d'un zonage Ap à A.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLUi

A. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

La présente procédure de révision allégée porte sur une évolution des plans de zonage du PLUi du Pays de Sud Gâtine.

Au vu des éléments de justification présentés ci-avant, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLUi pour étendre le zonage A et réduire le zonage Ap au niveau de plusieurs lieudits de la commune de Saint-Pardoux-Soutiers.

a. La Vouzalière

Extrait du plan de zonage avant modification



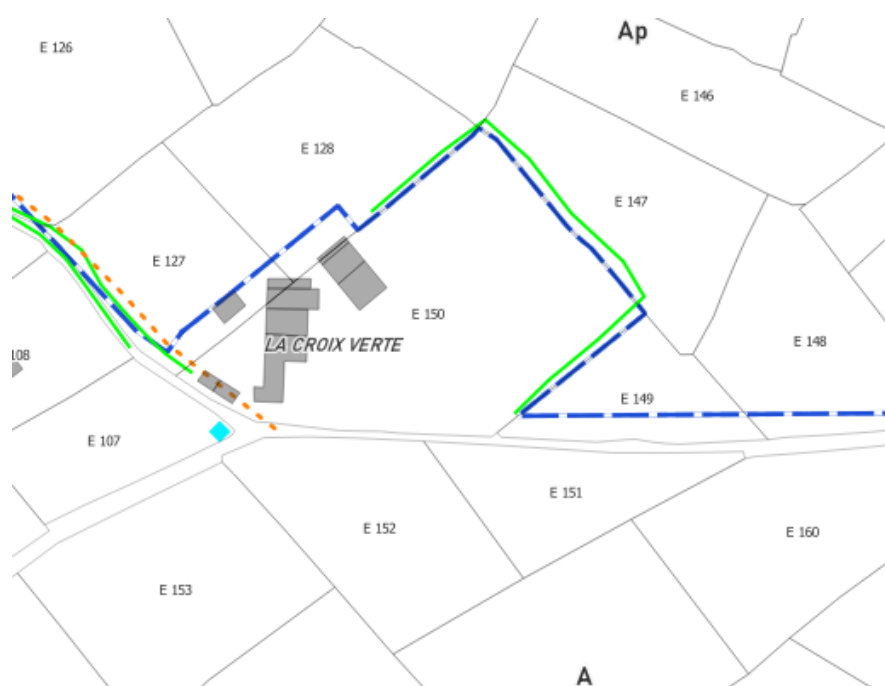
Extrait du plan de zonage après modification



b. La Perronnière

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

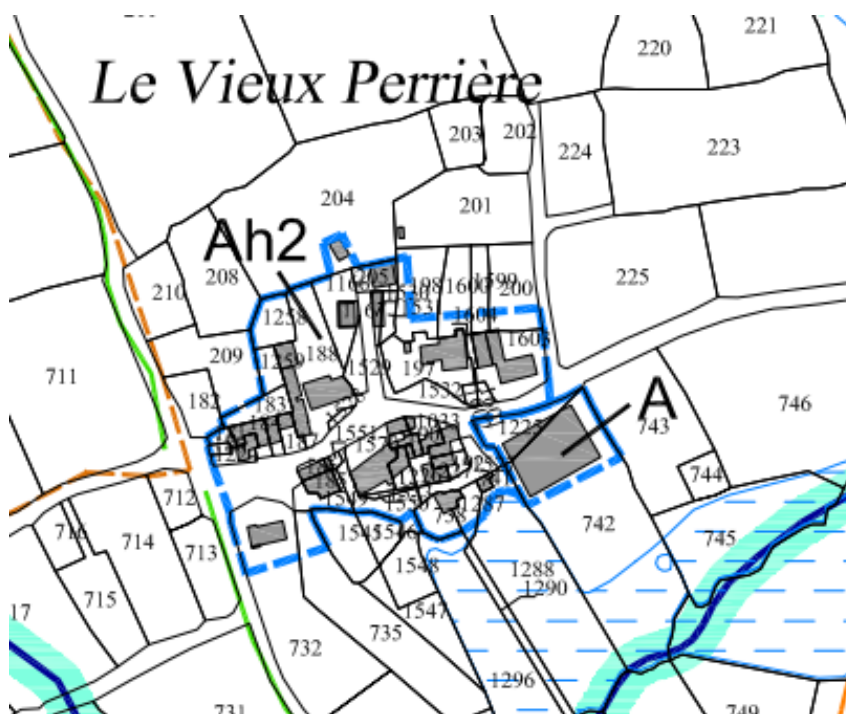
c. La Croix Verte

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

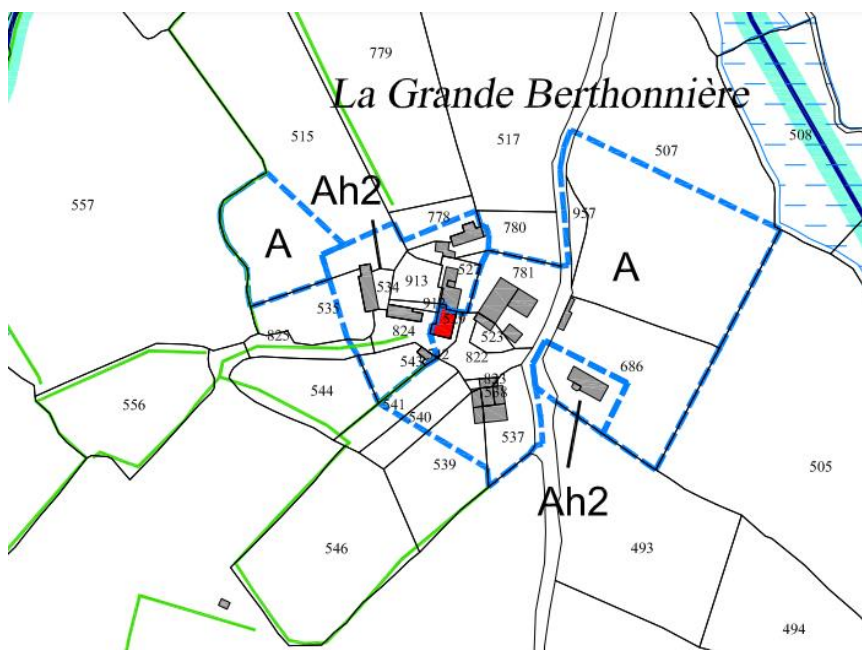
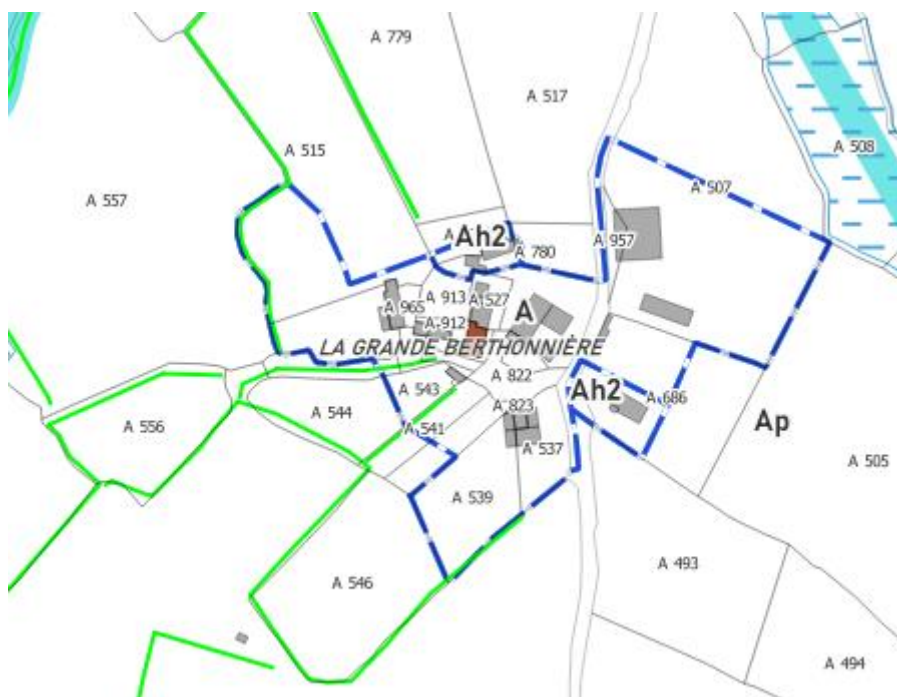
d. La Mimardière

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

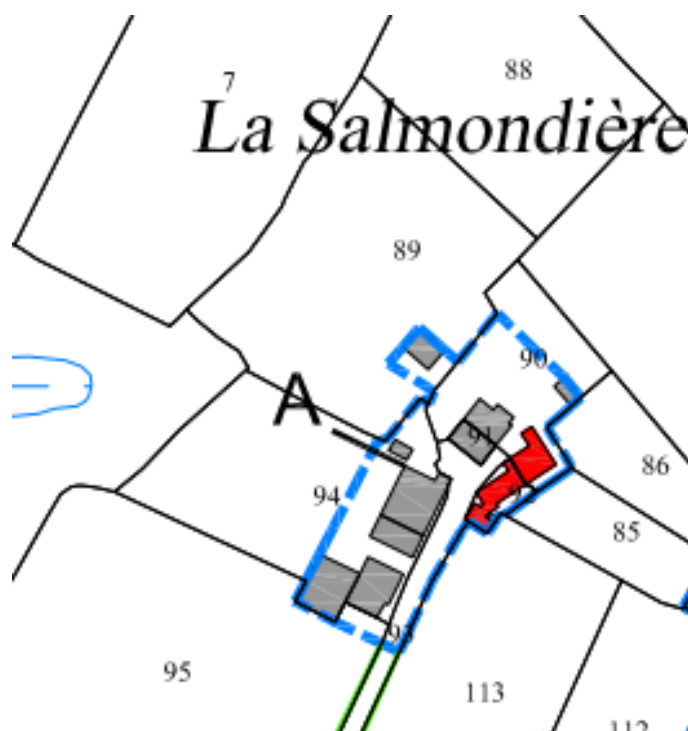
e. Le Vieux Pierrière

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

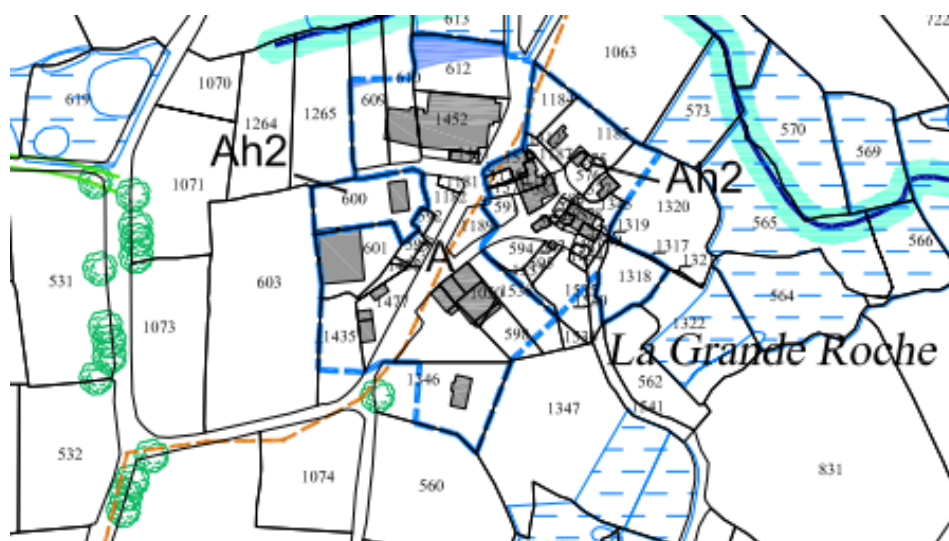
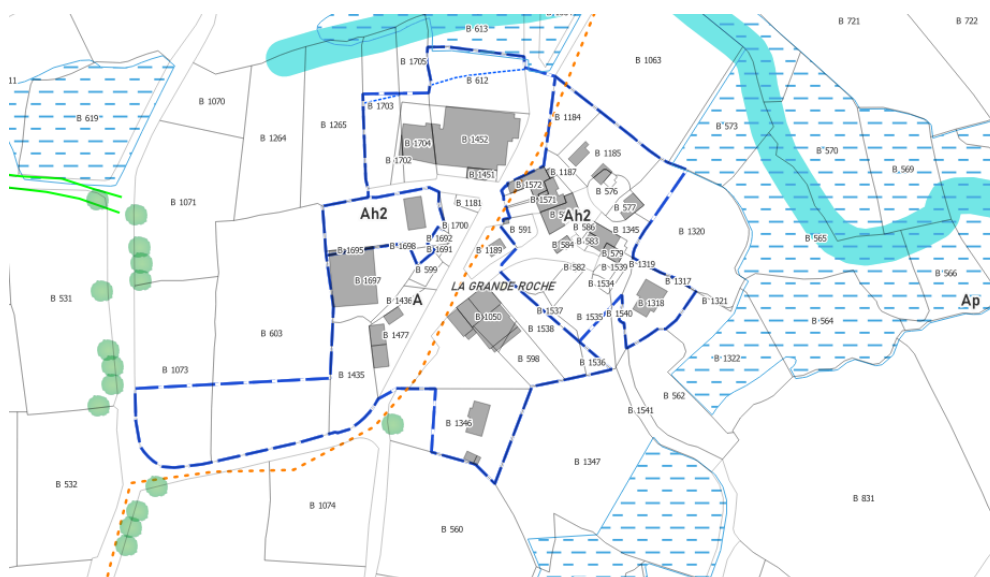
f. La Grande Berthonnière

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

g. La Salmondière

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

h. La Grande Roche

Extrait du plan de zonage avant modificationExtrait du plan de zonage après modification

B. EVOLUTIONS DES SURFACES

Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions induites par les modifications effectuées sur le zonage. Ces évolutions de zonage entraînent une évolution de la répartition des surfaces présentée au rapport de présentation.

Répartition des surfaces avant et après révision allégée

LIBELLE	Surfaces en ha avant révision	Surfaces en ha après révision
1AUha	23,56	23,56
1AUhb	7,43	7,43
1AULc	1,37	1,37
1AUx	14,93	14,93
1AUxb	6,29	6,29
2AUh	6,47	6,47
2AULg	6,03	6,03
2AUx	3,67	3,67
A	14139,86	14145,75
Ah1	54,45	54,45
Ah2	274,81	274,05
Ai	38,22	38,22
AL	3,76	3,76
ALc1	1,21	1,21
ALc2	1,02	1,02
ALc3	0,35	0,35
Ap	3418,68	3413,55
N	1527,85	1527,85
Nc	142,4	142,4
Nh2	3,88	3,88
Ni	12,09	12,09
NL	50,82	50,82
NLc	7,94	7,94
NLc1	0,11	0,11
NLg1	10,44	10,44
NLg2	88,96	88,96
Np	509,34	509,34
Npi	50,96	50,96
UA	46,13	46,13
UB	271,51	271,51
UBx	2,75	2,75
UE	56,99	56,99
UX	59,94	59,94
UXa	4,03	4,03