

Communauté de Communes Val de Gâtine

**Procédures de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi Gâtine
Autize, n°2 du PLUi Val d'Egray et n°8 du PLUi Sud Gâtine**

Enquête publique

**Du mardi 7 juillet 2026 à 9h00 au
lundi 10 août 2026 à 17h00**

Conclusion et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : M. Paulet William

Cette enquête publique concernait quatre procédures de révisions allégées pour les PLUi Gâtine Autize (2), Val d'Egray (1) et Val de Gâtine (1) qui fut approuvée lors de la délibération du conseil communautaire en date du 13 janvier 2026.

L'ensemble des procédures : désignation du commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture d'enquête publique ainsi que la publicité par affichage et voie de presse ont été respectées.

Aucun incident n'a été signalé durant ces 35 jours consécutifs (Du mardi 7 juillet 2026 à 9h00 au lundi 10 août 2026 à 17h00) ainsi que durant les 3 permanences (Après-midi du vendredi 10 juillet 2026, matinée du mardi 21 juillet 2026 et après-midi du lundi 10 août 2026)

Observations :

Les observations se répartissent de la façon suivante :

- Sur le registre des observations : 0
- Par courrier par voie informatique : 2 dont un ne concernait pas l'objet de cette enquête publique.
- Par courrier postal : 1

On ne peut constater une fois de plus la totale absence de participation du public pour ce type de procédure.

Le commissaire enquêteur a décidé de ne pas donner un avis général, mais quatre avis : un pour l'ensemble des procédures concernant les révisions allégées et une pour chacun des trois STECAL.

Conclusions et avis motivés :

A) Les révisions allégées :

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sans réserve pour l'ensemble des procédures concernant les révisions allégées.

Les raisons qui ont amené le commissaire enquêteur à rendre cet avis sont les suivantes :

1°) L'ensemble des documents fournis à l'attention du public étaient complets et bien argumentés. Toutefois par rapport à la densité de documents transmis, il aurait été peut-être souhaitable de faire un tronc commun pour ces quatre révisions allégées afin de créer des documents spécifiques à titre de complément pour chacune de celles-ci.

2°) Il est à noter que la Communauté de communes du Val de Gâtine a mené des actions de concertations avec les Personnes Publiques Associées lors d'une réunion en date du 5 mai 2026. De plus, celle-ci a apporté point par point un fort complément de précisions sous forme d'un mémoire en réponse aux courriers reçus de la MRAe, aux avis des PPA ainsi qu'aux observations du SERTAD et Deux Sèvres Nature Environnement qui ont été jointes au Registre des observations.

3°) La notice explicative de ces révisions allégées précise que celles-ci permettraient d'apporter une modification du règlement écrit de la zone AP afin de permettre aux exploitants agricoles de construire sous conditions en zone Ap autour des sites actuels d'exploitations. Ces conditions ou plutôt restrictions sont largement décrites et ne prêtent à aucune interprétation, donc offrant beaucoup plus de lisibilité réglementaire au niveau des PLUi. Enfin, à la demande de la MRAe, le dossier sera complété avec une cartographie montrant les protections mises en œuvre par le PLUi au sein des zones Ap notamment en ce qui concerne les arbres, les haies et boisements.

4°) Ces révisions allégées ont fait l'objet d'une évaluation environnementale qui démontre la compatibilité de celles-ci avec les orientations du SCoT, du SDAGE, du SAGE et du SRADDET Aquitaine. La prise en compte des sites Natura 2000 ZPS ou ZSC ainsi que des ZNIEFF de type I et II

souligne qu'une étude attentive sur les espaces naturels remarquables liés soit aux milieux agricoles (Cas Sud Gâtine), soit aux milieux aquatiques et humides (Cas du Val d'Egray) a été réalisée, ainsi que pour les incidences sur les continuités écologiques. Les dispositions concernant les mesures d'évitement et de réduction garantissent une bonne intégration des enjeux Natura 2000 dans la mise en œuvre de ces révisions.

5°) Même si la démarche ERC a permis de s'assurer de l'absence d'incidences potentielles négatives majeures, les mesures ERC sont clairement explicitées avec pour but de réduire au minimum l'artificialisation supplémentaire des sols et d'assurer le maintien des éléments paysagers contribuant aux Trame Verte et Bleue.

6°) La Communauté de communes a répondu aux inquiétudes du SERTAD et Deux Sèvres Nature Environnement concernant la qualité de l'eau (Risque d'augmentation de la turbidité) en précisant la règle de la zone AP du PLUI de Sud-Gâtine, ainsi que la différence entre les exhaussements et les affouillements, tout en confirmant que ces révisions allégées ne remettent pas en cause les périmètres de protection du captage, ni des servitudes afférentes à ces périmètres.

7°) Certains PPA ont souligné une consommation excessive de l'espace agricole, voire d'ENAF comme l'a formulé la Direction Départementale du Territoire. Selon les documents transmis, ce classement des zones Ap représente pour les trois révisions allégées : 158ha05 soit 2%00 de la totalité des zones AP et 1,80% de la Communauté de Val de Gâtine.

Dans sa réponse aux PAP, la Communauté de communes a précisé que cette nouvelle règle permet de clarifier l'interdiction des projets agrivoltaïques en zone AP, que les zones humides ne seraient pas impactées et que la dérogation au périmètre des 100m ne pourra se faire qu'en cas de nécessité technique ou sanitaire démontrées.

En préambule, il faut indiquer que les dossiers des trois STECAL sont traités dans la Révision allégée N°3 du PLUI Gâtine Autize et que pour chacun d'entre eux une analyse des incidences des objets de modification et mesures ERC ont été étudiées.

B) Création d'un STECAL à vocation touristique au domaine de Bloué (Commune d'Ardin)

Le Commissaire enquêteur émet **un avis favorable sans réserve**, pour les raisons suivantes :

1°) La création de ce STECAL et notamment la rénovation des anciens corps de ferme s'inscrit dans les orientations du PADD. La création de ce STECAL pourra être possible et réalisable, car une partie du domaine sera reclassé en zone AL14. De plus, ce STECAL est compatible avec la Chartre du Parc Naturel Régional de Gâtine Poitevine, car en lien avec le développement d'une activité touristique durable (Valorisation des ressources et diversification de l'offre d'hébergements touristiques alternative ou atypique)

2°) Il est précisé qu'au vu du nombre de constructions légères et de leur dispersion, le projet fera l'objet d'un permis d'aménager. De plus, toujours dans le cadre de l'insertion paysagère, la collectivité est favorable de réduire les hauteurs autorisées pour les cabanes et que la hauteur de 6 m des bâtiments actuels ne serve pas de référence.

3°) Le bureau d'études CITADIA a réalisé une étude environnementale.

4°) Comme ce STECAL se trouvant en limite de propriété avec une exploitation agricole, les remarques émises par la Chambre d'agriculture ont été prises en compte par la collectivité qui complétera des prescriptions ponctuelles et imposera dans la règle un périmètre de réciprocité par rapport aux limites séparatives.

Enfin, le commissaire enquêteur tient à soulever les points suivants, même si ceux-ci sont plus en lien avec la délivrance du Permis de construire que du présent objet de cette enquête publique :

- a) Il serait souhaitable que la zone Ap face l'objet d'un permis de construire spécifique de façon à avoir un projet bien dimensionné en fonction de l'approche économique afin de consommer que le strict nécessaire de l'espace de la zone Ap. De plus, lors de l'instruction de celui-ci, la Communauté de communes a déjà indiqué que des mesures de compensation, notamment par la plantation de haies, seront étudiées en fonction des caractéristiques de ce type de projet.
- b) Comme les Deux-Sèvres sont devenus un département à risque incendie majeur, lors de la demande du Permis de Construire, il faudra que les personnes des services de l'État veillent bien à la géométrie des bâtiments, la nature des matériaux utilisés, la protection incendie (nécessité d'une réserve d'eau supplémentaire, nombre d'extincteurs suffisant...)

C) Création d'un STECAL à vocation touristique sur la commune de Béceleuf.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve pour les raisons suivantes :

- 1°) La création de ce STECAL et notamment la rénovation des anciens bâtiments corps de ferme s'inscrit dans les orientations du PADD. De plus, ce STECAL est compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional de Gâtine Poitevine, car en lien avec le développement d'une activité touristique durable (Valorisation des ressources et diversification de l'offre d'hébergement)
- 2°) Dans ses futurs aménagements, le porteur de projet souhaite préserver au maximum les haies et les boisements existants d'où une bonne insertion paysagère et effacement de la visibilité côté voie publique. Comme seule une partie de la propriété sera aménagée et non l'ensemble, donc ce

projet STECAL ne couvrira pas l'ensemble de la propriété, ce qui rentre dans l'esprit du regroupement des constructions.

3°) Les constructions pour une surface de 130m² de plancher seront des habitations légères, démontables et sans fondation, afin de limiter l'artificialisation des sols.

Enfin, concernant la demande du Permis de construire, le commissaire enquêteur maintient ses remarques faites précédemment concernant le risque incendie.

B) Modifications apportées pour l'agrandissement d'un STECAL existant pour l'extension d'un circuit de sports mécaniques à Faye-sur-Ardin.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve pour les raisons suivantes :

1°) Ce STECAL par son positionnement à proximité de l'autoroute A83 bénéficie d'une localisation stratégique. L'autoroute participe à l'intégration paysagère de ce site, car l'autoroute est en surplomb.

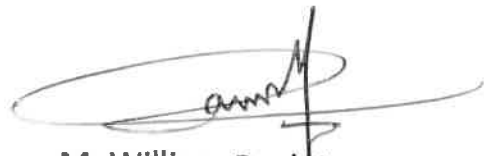
2°) Depuis la création de ce circuit de sports mécaniques, le responsable a poursuivi l'intégration paysagère de celui-ci par la plantation d'une haie ainsi que de 40 frênes.

3°) Les modifications apportées pour l'agrandissement de ce STECAL s'inscrivent dans les orientations du PADD, car elles proposent un complément à un équipement sportif sous forme d'un espace de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère (cf. point n°2 ci-dessus) et d'aménagements perméables.

4°) La zone réservée à cet agrandissement correspondra à un parking destiné au public-spectateur. Le commissaire enquêteur apporte la remarque suivante comme quoi aux vues de la surface de ce parking, il serait souhaitable d'envisager des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques qui permettrait de produire à la fois de l'énergie

(Nouvelle source de revenus) et de récupérer une grande quantité d'eau pluviale (Réutilisation de celle-ci sur le site pour l'entretien des pistes dont source d'économie) Cette récupération rentre aussi dans l'esprit du SERDAT qui est à la fois soucieux de la ressource en eau et de sa qualité.

Fait à François, le 1^{er} SEPTEMBRE 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'William Paulet', enclosed within a large, loopy oval stroke.

M. William Paulet
Commissaire enquêteur