



PLUI GATINE AUTIZE

Complément à la modification de droit commun n°1 – mémoire en réponse

Communauté de Communes Val de Gâtine

Juillet 2025

Sommaire

Sommaire.....	2
I.1 - Modification n°1 : Modifier les dispositions concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable	3
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....</i>	<i>3</i>
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la direction des routes.....</i>	<i>3</i>
<i>b - Réponse apportée</i>	<i>3</i>
I.2 - Modification n°2 : Modifier des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3
I.1 - Modification des changements de destination	3
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....</i>	<i>3</i>
<i>a - Réponse apportée</i>	<i>4</i>
I.2 - Suppression d'un emplacement réservé : Le Busseau	4
I.3 - Suppression d'un emplacement réservé Ardin	4
I.4 - Modification de zonage : Ardin.....	4
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la DDT</i>	<i>4</i>
<i>b - Réponse apportée</i>	<i>4</i>
I.5 - Modification de zonage : Beugnon-Thireuil.....	4
I.6 - Modification de zonage : Faye-sur-Ardin 1/2	4
I.7 - Modification de zonage : Faye-sur-Ardin 2/2	4
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la DDT</i>	<i>4</i>
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la MRAE.....</i>	<i>5</i>
<i>b - Réponse apportée</i>	<i>5</i>
I.8 - Modification de zonage : Fenioux.....	5
I.9 - Modification de zonage : Le Busseau 1/2	5
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la DDT</i>	<i>5</i>
<i>b - Réponse apportée.....</i>	<i>5</i>
I.10 - Modification de zonage : Le Busseau 2/2	6
I.11 - Modification de zonage : Puihardy et Saint-Pompain	6
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la DDT</i>	<i>6</i>
<i>a - Réponse apportée</i>	<i>6</i>
I.12 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	6
I.13 - Evolution des boisements protégés sur la commune de Saint-Maixent-de-Beugné	6
<i>a - Extrait de l'avis reçu par la DDT</i>	<i>6</i>
<i>b - Extrait de l'avis reçu par la MRAE</i>	<i>6</i>
<i>c - Réponse apportée.....</i>	<i>7</i>
I.14 - Modification des annexes.....	7
I.15 - Autres remarques qui ne sont pas en lien avec des objets de la procédure	7
<i>a - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Coulonges-sur-Autize.....</i>	<i>7</i>
<i>b - Réponse apportée</i>	<i>7</i>
<i>a - Extrait de l'avis formulé par la direction des routes</i>	<i>7</i>
<i>b - Réponse apportée</i>	<i>7</i>
<i>c - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Fenioux.....</i>	<i>7</i>
<i>d - Réponse apportée</i>	<i>8</i>
<i>e - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Saint-Pompain.....</i>	<i>8</i>
<i>a - Réponse apportée</i>	<i>8</i>
<i>a - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Beugnon Thireuil.....</i>	<i>8</i>
<i>b - Réponse apportée</i>	<i>9</i>

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

a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture

« Votre proposition est de permettre l'implantation de dispositifs de production d'ENR dans les zones UX et AUX uniquement pour l'autoconsommation des entreprises de la zone déjà existante.

Nous ne sommes pas contre cette proposition mais il semble nécessaire, notamment en zone AUX, d'encadrer les surfaces dédiées à la production solaire. La consommation des espaces NAF (pour les zones AUX) ciblé pour le développement économique ne doit pas être détournée. »

a - Extrait de l'avis reçu de la direction des routes

« Concernant les panneaux photovoltaïques, il n'existe pas de distance minimale à respecter. Néanmoins, le demandeur devra étudier, en fonction de l'orientation des panneaux par rapport aux infrastructures environnantes, les effets de réverbération par rapport aux routes départementales et prendre les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances directes vers les axes des chaussées. Une concertation préalable aux travaux devra être réalisée avec la Direction des routes afin de déterminer les conditions d'acheminement des matériels et matériaux nécessaires à l'opération depuis le réseau routier départemental ».

b - Réponse apportée

L'écriture de la règle apparaît donner suffisamment de restrictions pour éviter le détournement de zone AUX. Une légère modification du règlement écrit sera faite pour intégrer le rappel demandé par la direction des routes.

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

Pas de commentaire formulé.

I.1 - Modification des changements de destination

a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture

« L'ensemble de demandes de changement de destination sera examiné au moment du dépôt de demande par le pétitionnaire, en CDPENAF, les distances avec les bâtiments agricoles (règles de réciprocité : RSD, ICPE) devront être respectées pour avoir un avis favorable. »

« Concernant les propositions sur Faye-sur-Ardin 1/2 et le Busseau, si l'abandon des bâtiments agricoles a bien été confirmée par les anciens exploitants, ces modifications semblent cohérentes du fait du positionnement des anciens sites en milieu de bourg et sans fonctionnalité agricole. »

a - Réponse apportée

L'objectif de cette identification est de permettre l'étude des dossiers de changement de destination en CDPENAF. Cependant, si une donnée SIG est fournie à la Communauté de Communes, une cartographie pourra être réalisée pour montrer la distance avec les bâtiments.

Afin d'étayer les justifications pour Faye-sur-Ardin et le Busseau, une confirmation photographique de l'abandon du bâtiment sera intégrée à la notice.

I.2 - Suppression d'un emplacement réservé : Le Busseau

Pas de commentaire formulé.

I.3 - Suppression d'un emplacement réservé Ardin

Pas de commentaire formulé.

I.4 - Modification de zonage : Ardin

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Le dossier indique que la commune d'Ardin a fait part d'une erreur matérielle concernant un terrain artificialisé en zone N, parcelle cadastrée F600. De ce fait, le projet prévoit que le terrain soit zoné en Ub. La justification de l'erreur matérielle est insuffisante en l'état. »

b - Réponse apportée

La justification sera étayée notamment au regard des données d'occupation des sols de Nouvelle Aquitaine et de la méthodologie retenue lors de l'élaboration du PLUi pour définir les zones urbaines (tampon de 20 m depuis le bâti).

I.5 - Modification de zonage : Beugnon-Thireuil

Pas de commentaire formulé.

I.6 - Modification de zonage : Faye-sur-Ardin 1/2

Pas de commentaire formulé.

I.7 - Modification de zonage : Faye-sur-Ardin 2/2

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Sujet de la CUMA : Le projet présenté n'évalue pas les incidences potentielles de ce changement de site Natura 2000 "Plaine de Niort Nord-Ouest". De plus, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'est pas adaptée : en effet, du fait de la réduction d'une protection édictée en raison des milieux naturels, il convient d'avoir recours à une révision allégée du document d'urbanisme. »

a - Extrait de l'avis reçu de la MRAE

« Considérant que le dossier ne justifie pas le reclassement de 1,16 hectare d'espace agricole protégé (Ap) en zone A pour l'implantation d'un hangar agricole, notamment en l'absence d'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 ; que le dossier ne démontre pas que la solution de protéger une autre zone agricole compense de manière équivalente les enjeux écologiques et agricoles de la zone initiale ; qu'il conviendrait de justifier le choix des parcelles à reclasser et de mettre en œuvre une démarche ERC adaptée ».

b - Réponse apportée

Cet objet est retiré de la présente procédure à la suite de la délibération n°D2025_6_21 (Conseil communautaire du 17/06/2025) et ne doit pas être pris en compte. Une révision allégée est en cours d'élaboration ainsi qu'une évaluation environnementale.

I.8 - Modification de zonage : Fenioux

Pas de commentaire formulé.

I.9 - Modification de zonage : Le Busseau 1/2

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Parcelle E1306 classée en N. Lors de l'élaboration du PLUi, celle-ci a été classée en zone N alors qu'elle était cultivée par un exploitant agricole. En l'absence de démonstration d'une erreur matérielle, afin de modifier le zonage de la parcelle N en A, il convient d'utiliser une procédure de révision allégée. »

b - Réponse apportée

La justification d'erreur matérielle sera étayée, notamment sur la base des critères définis pour identifier la zone A. En effet, l'identification de la zone agricole telle qu'expliquée dans le livret « Justification des choix » du rapport de présentation précise « l'intégration de l'ensemble des terres cultivées et des exploitations afin de pérenniser leurs activités, mais également les hameaux présentant un caractère végétal limité, en raison des difficultés potentielles liées au changement de destination des bâtiments en zone naturelle » comme relevant de la zone agricole.

La collectivité a entamé des discussions avec le propriétaire afin de préciser les besoins liés projet, se traduisant par une réduction de la taille du changement de zonage demandée tel que figuré schématiquement sur le schéma ci-dessous :



En rouge, le changement de zonage de N vers A retenu.

I.10 - Modification de zonage : Le Busseau 2/2

Pas de commentaire formulé.

I.11 - Modification de zonage : Puihardy et Saint-Pompain

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Le dossier évoque des superpositions de zonage sur les communes de Puihardy et Saint-Pompain. Les éléments fournis ne présentent pas de localisation précise de ces superpositions. Le projet arrêté est donc incomplet. Il est donc impossible de se prononcer sur ce projet d'évolution. »

a - Réponse apportée

Des précisions sur ces localisation seront apportées dans la notice. Cependant, il est à noter que la correction de ces superpositions est obligatoire pour publier le nouveau zonage sur le GPU. En effet, le GPU ne permet pas de déposer un zonage comportant des superpositions.

I.12 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Pas de commentaire formulé.

I.13 - Evolution des boisements protégés sur la commune de Saint-Maixent-de-Beugné

a - Extrait de l'avis reçu par la DDT

« Boisements protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le projet de modification du PLUi indique que ces boisements sont également protégés par le code forestier et par l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2006 qui fixe les seuils de surface en ce qui concerne les défrichements. En effet, tout défrichement dans un bois d'une superficie supérieure ou égale à 1 h est soumis à autorisation administrative préalable. Toutefois, l'arrêté préfectoral du 26 Mars 2009 fixant les seuils de surface prévus par les articles L.9 et L.10 du code forestier mentionne que les coupes rases d'un seul tenant d'une surface supérieure ou égale à un hectare ne présentant pas l'une des garanties de gestion durable, un plan de gestion par exemple ce qui est le cas pour ces boisements, sont soumises à autorisation administrative. De fait, une coupe rase inférieure à un hectare ne requerrait pas d'autorisation préalable. Dans ce cas, si la protection édictée par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme était levée, toute coupe rase inférieure à 1 hectare serait rendue possible sans aucune autorisation. Il apparaît donc important de conserver cette disposition. Par ailleurs, le dossier n'évalue pas l'impact sur l'environnement de cet assouplissement très significatif. »

b - Extrait de l'avis reçu par la MRAE

« Considérant que le dossier indique que la suppression de la protection de 106,12 hectares de boisement au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme n'engendre pas de risques de défrichements étant donné la réglementation en vigueur par ailleurs (Code forestier, arrêté préfectoral du 7 septembre 2006) ; que la protection de certains espaces (peupleraies, anciennes voies de chemin de fer) constituent une erreur matérielle ; qu'il convient de préciser les motifs ayant conduit à la protection des boisements et de fournir des informations sur leurs états initiaux afin d'évaluer les incidences de cette suppression ; que l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ne concerne pas que le défrichement mais il permet aussi de mettre en valeur ou de requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural les éléments de paysages identifiés et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

c - Réponse apportée

Cet objet est retiré de la présente procédure à la suite de la délibération n°D2025_6_21 (Conseil communautaire du 17/06/2025) et ne doit pas être prise en compte.

I.14 - Modification des annexes

Pas de commentaire formulé.

I.15 - Autres remarques qui ne sont pas en lien avec des objets de la procédure

a - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Coulonges-sur-Autize

« Récemment, une entreprise a acquis plusieurs parcelles dans la zone d'activités de l'Avenir en vue de construire un bâtiment artisanal. L'emplacement réservé n° 17 avait été instauré pour la réalisation d'une liaison piétonne, reliant la voie verte et la zone artisanale. Ce cheminement piéton se fera finalement via un autre itinéraire plus pertinent (cf. plan). De ce fait, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Nous sollicitons la Communauté de communes dans le cadre de la modification n° 1 en cours pour enlever au document graphique cet emplacement réservé. »

b - Réponse apportée

Cet objet sera ajouté à la notice après l'enquête publique.

a - Extrait de l'avis formulé par la direction des routes

« L'article 3.3 permettrait d'autoriser la construction d'habitations ou d'annexes le long des voies existantes et des emprises publiques. Cependant, pour des raisons de sécurité, le gestionnaire de voirie pourrait imposer des reculs spécifiques en fonction de la configuration des lieux. »

b - Réponse apportée

La collectivité prend bonne note de cette recommandation et il sera étudié de l'ajouter lors d'une prochaine procédure.

c - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Fenioux

« Madame le Maire informe le conseil municipal de la demande de modification du PLUi. Vu la notification de la Communauté de communes Val de Gâtine en date du 11 février 2025

concernant le projet de modification n°1 du PLUi Gâtine Autize, Considérant que suite à une demande de permis de construire de la part de la Sarl RENAULT, déposée le 12/03/2025, la municipalité s'est aperçue d'une erreur de zonage au PLUi, Les parcelles A947 et A1075 sont zonées UE (équipements publics), alors que l'entreprise de menuiserie est existante et propriétaire de ces parcelles depuis 2007. Une maison d'habitation se situe également sur la même parcelle. Il s'agit donc d'une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi. La commune demande ainsi de faire évoluer le zonage lors de la modification n°1 du PLUi Gâtine Autize afin que les parcelles de l'entreprise soient zonées en UX (activité économique) et la maison d'habitation en UR (résidentiel). Le parking communal à proximité est à cheval sur deux zones (UX et UE) : il convient de le mettre entièrement en UE.

d - Réponse apportée

Etant donné de l'erreur matérielle est justifiée, la demande sera ajoutée à la notice après l'enquête publique.

e - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Saint-Pompain

« Je sollicite votre attention portant sur une demande d'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle AE55 et de l'inscrire au PLUI dans le cadre de la modification N°1 du PLUI en cours. Cette parcelle se situe au carrefour de la RD1 (rue de la Mantellerie) et de la RD66 (rue Alexandre Rousseau + rue Désiré Méchain). Ces deux axes routiers sont fortement empruntés par des véhicules lourds en plus des véhicules légers. Le Conseil Départemental a effectué un comptage qui laisse apparaître un flux d'environ 1500 véhicules/jour. Compte tenu, des difficultés constatées in situ lors des manœuvres des poids lourds pour virer vers Villiers en Plaine, il est urgent d'aménager et de renforcer la sécurité routière du carrefour. Le projet d'aménager le carrefour est à la réflexion. La collectivité est accompagnée par Monsieur Guillaume Héroult du Conseil Départemental, de Monsieur Richet, Architecte des Bâtiments de France et de Madame Le Bot du CAUE pour envisager les différents scénarios. Rien n'est engagé pour le moment. La demande d'instauration d'un emplacement réservé est pour préserver les besoins en matière de sécurité routière de la collectivité. »

a - Réponse apportée

Dans la mesure où cet emplacement réservé concerne une zone urbaine, et que le caractère de l'intérêt général de la demande est justifié, l'objet sera ajouté dans la notice après l'enquête publique.

a - Extrait de l'avis formulé par la mairie de Beugnon Thireuil

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Gâtine Autize :
Modification du règlement associé à la zone NL8. M. le Maire rappelle aux membres du conseil municipal, que la parcelle 035 A813 supportant les étangs communaux sur le territoire du Beugnon, est en zone naturelle et que les extensions et constructions sont autorisées sous condition. Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public (sanitaires, préau...) et les cabanes de pêche, sous réserve que :

- La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 40 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 4 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. Les aménagements légers de découverte, de promenade, de pédagogie et les aménagements liés à la fréquentation du site (panneaux, tables de pique-nique, éco-compteur ...) et les aires de jeux, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

M. le Maire explique que la tente de réception en bois, installée chaque année se détériore, qu'elle fait environ 200 m² de surface, et qu'il convient d'assurer la sécurité des personnes sur ce site. Ce dernier propose d'envisager la construction d'un abri et pour cela demander la modification du PLUi dans ce sens.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal valide la demande de modification du PLUi pour une construction n'excédant pas 300 m². Les constructions ne devront pas porter atteinte à l'intégrité du site, et devront préserver le milieu naturel et les paysages

b - Réponse apportée

Etant donné l'enjeu d'assurer la sécurité des personnes sur ce site, que l'objet d'évolution ne concerne qu'un secteur limité, que les restrictions fortes propres propre à la zone NL8 restent inchangées (ne pas porter atteinte à l'intégrité du site et à la préservation des milieux naturels et des paysages), que le champ d'application de la règle reste limité à des constructions déjà autorisées par le règlement, avec des contraintes techniques et architecturales conservées, l'objet sera ajouté à la notice après l'enquête publique.