



PLUI VAL D'EGRAY

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	4
a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....	4
b - Extrait de l'avis reçu de la direction des routes.....	4
c - Réponse apportée.....	4
I.2 - Modification n°2 : Modifier des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
I.3 - Modification n°3 : Réglementer l'installation d'éoliennes et de parcs photovoltaïques au sol.....	4
a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....	4
b - Extrait de l'avis reçu de la DDT	4
c - Réponse apportée.....	5
I.4 - Modification n°4 : Création d'un STECAL pour les aires de covoiturage	6
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT	6
a - Réponse apportée	6
I.5 - Modification n°5 : Création d'un STECAL AX9 pour l'activité économique	6
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT	6
b - Extrait de l'avis reçu de la Chambre d'agriculture	7
c - Réponse apportée.....	7
I.6 - Modification n°6 : Création d'un STECAL AL12 pour les constructions et installations liées à de l'accueil temporaire d'urgence ou touristique.	7
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT	7
b - Réponse apportée	7
I.7 - Changement de destination : Xaintray.....	7
a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....	7
b - Réponse apportée	7
I.8 - Modification de zonage : Sainte-Ouenne	8
a - Extrait de l'avis de la DDT.....	8
b - Réponse apportée	8
I.9 - Modification de zonage : Surin 1/3.....	8
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT	8
b - Réponse apportée	8
I.10 - Modification de zonage : Surin 2/3.....	8
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT	8
« Une erreur matérielle sur la commune de Surin a été constatée par la municipalité. En effet, une piscine zonée en NP. Il est envisagé que l'ensemble de la parcelle cadastrée C1179 soit désormais en zonage UB ce qui va au-delà de la rectification de l'erreur matérielle et n'est pas justifié. Il est attendu que seule l'emprise de la piscine et ses abords changent de zonage et non l'ensemble de la parcelle »	8
Réponse apportée.....	8
I.11 - Modification de zonage : Surin 3/3.....	8
I.12 - Modification de zonage : Xaintray	9
I.13 - Modifier le périmètre de linéaire de protection commerciale	9
I.14 - Mise à jour des éléments de patrimoine protégés dans le règlement graphique	9
I.15 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	9
I.16 - Modification des annexes	9
I.17 - Autres remarques.....	9

<i>a - Extrait de l'avis formulé par la direction des routes</i>	9
<i>b - Réponse apportée</i>	9

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. »

b - 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 ».

c - 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 pourra être 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.3 - Modification n°3 : Réglementer l'installation d'éoliennes et de parcs photovoltaïques au sol

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

« Concernant le photovoltaïque au sol, nous retenons qu'en zone A et N hors agrivoltisme, même dans la sous-destination "équipement public" ces installations seront interdites.

Aussi nous demandons que la précision suivant soit ajoutée aux conditions : "et sans porter préjudice à l'activité agricole".

b - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Document cadre départemental, au sujet des ENR actuellement en cours de consultation. Il définira les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des projets photovoltaïques au sol. Il conviendrait que le PLUi n'interdise pas sans motivation étayée la réalisation de projets sur des terrains identifiés par ce document cadre.

Par ailleurs il n'est pas possible d'édicter une règle conduisant à une interdiction générale et absolue des éoliennes et parcs photovoltaïques dans un règlement d'urbanisme, que ce soit d'une manière

concrète ou induite, au risque de voir ledit document déclaré illégal par le juge administratif (cf. l'arrêt du 25 janvier 2022 de la Cour d'appel de Douai).

Si vous désirez interdire les éoliennes et les parcs photovoltaïques dans quelques secteurs en A et N, il convient de le motiver et de les autoriser par ailleurs en créant, par exemple, des zones indicées "éol" ou "pv". La taille de ces sous-secteurs devra alors être cohérente avec les objectifs de programmation des énergies renouvelables et la stratégie territoriale arrêtée par la collectivité dans le cadre de l'élaboration de son plan climat-air-énergie territorial. Des communes ayant proposé des zones d'accélération, il serait souhaitable que le zonage les inclue ».

c - Réponse apportée

La rédaction de la règle sera revue pour édicter des critères conformes à la réglementation.

Concernant les parcs photovoltaïques au sol, le conseil communautaire du 17/06/2025 lors de la délibération D2025-6-23 retire de la procédure de modification n°1 du PLUi Val d'Egray l'interdiction des parcs solaires au sol, le document-cadre défini par la Préfecture et la Chambre d'agriculture fera foi.

De ce fait, concernant les parcs photovoltaïques :

- soit il s'agit d'un projet agrivoltaïque conforme à l'article L111-27 du code de l'urbanisme : ils sont autorisés en zone agricole du PLUi en tant qu'activité agricole

- soit il s'agit d'un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire compatible avec l'exercice d'une activité agricole selon l'article L111-29 du code de l'urbanisme, devant être implanté dans le document-cadre : ils seront autorisés de fait en zone agricole du PLUi

Concernant les installations industrielles d'éoliennes, aucune commune du Val d'Egray n'a proposé de zone d'accélération des ENR pour ce type d'ENR. La proposition initiale d'interdiction totale répondait ainsi aux demandes des communes.

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 présentes 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.

Pour répondre à l'avis de la DDT, une nouvelle rédaction est proposée. 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 fonctions 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 °.

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

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« La procédure adaptée à la création de STECAL est la révision allégée. ».

a - Réponse apportée

L'objet visé n'est pas de nature à remettre en question une zone de protection stricte ou la vocation de la zone. Il est exposé dans la notice que l'aire de covoiturage existe actuellement, et que ce règlement vient corriger une situation existante.

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

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« La procédure adaptée à la création de STECAL est la révision allégée. ».

b - Extrait de l'avis reçu de la Chambre d'agriculture

« Ax9 : pour autoriser les entreprises localisées en zone agricole. Cette proposition n'est acceptable que dans le cas du maintien d'activité économique déjà présente/ préalablement autorisée et non pour permettre le développement d'entreprises isolées au sein de l'espace agricole.

La création du STECAL AX9 à Surin, lieu-dit Le Tail, dans une zone A au PLUi, suscite plusieurs remarques :

- Avant 2020, cette entreprise avait-elle obtenue une autorisation d'urbanisme pour son implantation dans ces anciens bâtiments agricoles ? De plus, il semblerait que l'entreprise utilise, depuis peu, a parcelle 0008 (en zone A), de l'autre côté de la route, comme lieu de dépôt de matériaux de construction, alors qu'il s'agissait précédemment d'une prairie et que cet usage est interdit en zone A.

- Aussi l'emprise du STECAL pourrait être réduite au maximum afin d'éviter la construction de surfaces supplémentaires au milieu ou en fond de la parcelle 0157 ?

Avec ces éléments, vous comprendrez qu'il nous semble difficilement justifiable de régulariser des situations non respectueuses des règles en vigueur et consommatrices d'espaces agricoles. »

c - Réponse apportée

Il s'agit bien d'accompagner l'évolution de l'entreprise existante sur site (maintien d'une activité économique déjà présente) et non d'en créer une nouvelle. Si le secteur de STECAL est de 0,22ha, il est rappelé que le règlement autorise la construction d'un bâtiment dans la limite de 400 m², soit la surface du bâtiment actuel. L'emprise plus large permet seulement une flexibilité pour l'implantation.

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

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« La procédure adaptée à la création de STECAL est la révision allégée. ».

b - Réponse apportée

La justification de cet objet sera étayée afin de démontrer qu'il ne porte pas atteinte aux protections de la zone agricole. De plus il est rappelé que les constructions finales, et celles autorisées dans le règlement sont des roulottes, construction légères et réversibles, sur une surface maximale de 80 m².

I.7 - Changement de destination : Xaintray

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 le bâtiment agricole, non patrimonial, situé Rue Saint-Paul à Xaintray, sa localisation, au sein de la zone A, à proximité (moins de 30 m) de deux bâtiments agricoles fonctionnels et son état fonctionnel, rend son changement d'usage peu pertinent. Nous considérons que sa reprise agricole ne doit pas être exclue. »

b - 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.

I.8 - Modification de zonage : Sainte-Ouenne

a - Extrait de l'avis de la DDT

« La commune a signalé une erreur matérielle par laquelle deux jardins appartenant à des habitations, zonées en UR, sont zonés en A. Le passage de la zone A en zone UR relève d'une révision allégée du document d'urbanisme et non de la surface à reclasser en UR devra être justifiée et il ne semble pas pertinent de reclasser la totalité des parcelles. De plus, le changement de zonage se doit d'être justifié plus précisément. »

b - Réponse apportée

La justification de cet objet comme erreur matérielle sera étayée en vue de l'approbation. L'évolution de zonage sera revue à la baisse et n'intégrera pas, comme fléché initialement, le fond de parcelle (jardin des habitations). 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 sera cependant bien reprise, par souci de cohérence du PLUi et d'équité.

c - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Concernant le STECAL situé dans la commune de Surin, l'emprise de 0,22 ha devra être justifiée. »

d - Réponse apportée

Voir la réponse formulée dans la partie sur le règlement écrit.

I.9 - Modification de zonage : Surin 2/3

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Une erreur matérielle sur la commune de Surin a été constatée par la municipalité. En effet, une piscine zonée en NP. Il est envisagé que l'ensemble de la parcelle cadastrée C1179 soit désormais en zonage UB ce qui va au-delà de la rectification de l'erreur matérielle et n'est pas justifié. Il est attendu que seule l'emprise de la piscine et ses abords changent de zonage et non l'ensemble de la parcelle ».

Réponse apportée

Le périmètre du changement de zonage sera revu à la baisse pour ne prendre en compte que l'emprise de la piscine et ses abords.

I.10 - Modification de zonage : Surin 3/3

Pas de commentaire formulé

I.11 - Modification de zonage : Xaintray

Voir la réponse formulée dans la partie sur le règlement écrit.

I.12 - Modifier le périmètre de linéaire de protection commerciale

Pas de commentaire formulé.

I.13 - Mise à jour des éléments de patrimoine protégés dans le règlement graphique

Pas de commentaire formulé.

I.14 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Pas de commentaire formulé.

I.15 - Modification des annexes

Pas de commentaire formulé.

I.16 - Autres remarques

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.