



PLUI SUD GATINE

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°3 : Règlementer 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.....	4
I.2 - Modification n°2 : Modifier la réglementation des haies.....	6
I.3 - Modification n°3 : Intégration paysagère pour toute nouvelle construction agricole.....	6
a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....	6
b - Réponse apportée.....	6
I.4 - Modification n°4 : Créer une zone 1AUE.....	6
I.5 - Modification n°5 : Créer un STECAL Ns pour les activités de stockage des déchets inertes	6
a - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF.....	6
« La modification de zonage sur la commune de Saint-Pardoux-soutiers concernant les parcelles D149, D151 et D1635 n'est pas souhaitable compte tenu de l'usage agricole alentour. Ces parcelles sont actuellement zonées en UE au PLUi. Ce zonage au PLUi avait été choisi car il permet la réalisation de constructions et installations d'équipements publics, d'activités sportives et de loisirs et d'équipements d'intérêt général compatibles avec le contexte agricole alentour. Le projet de modification prévoit de créer un STECAL NS1 destiné à une entreprise pour le stockage de déchets inertes. La commission comprend le besoin de l'entreprise de stocker des déchets inertes mais considère que ce projet à cet endroit est incompatible avec l'usage agricole à proximité ».....	6
a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....	6
b - Réponse apportée.....	7
I.6 - Modification n°6 : Création d'un STECAL Npv pour l'installation de dispositifs photovoltaïques.....	7
a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....	7
b - Extrait de l'avis reçu de la DDT.....	7
c - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF.....	7
d - Réponse apportée.....	8
I.1 - Autres remarques de la direction départementales des routes *.....	8
a - Réponse apportée.....	8
I.1 - Modification du périmètres des STECAL Ah2.....	9
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT.....	9
b - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF.....	9
c - Réponse apportée.....	9
I.2 - Modification de zonage : Saint-Pardoux-Soutiers.....	9
I.3 - Modification de zonage : Saint-Marc-la-Lande.....	9
Voir les commentaires formulés dans la partie sur le règlement écrit.....	9
I.4 - Modification de zonage : Verruyes ½.....	9
a - Extrait de l'avis reçu de la DDT.....	9
b - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF.....	9
c - Réponse apportée.....	9
I.5 - Modification de zonage : Verruyes 2/2.....	10
I.6 - Modification de zonage : Vouhé.....	10
I.7 - Modification de la marge de recul de long de la route classée en grande circulation.....	10
a - Extrait de l'avis reçu de la Direction des routes.....	10
b - Réponse apportée.....	10
I.8 - Modification des arbres protégés.....	10

<i>a - Extrait de l'avis reçu de la Chambre d'Agriculture</i>	10
<i>b - Réponse apportée</i>	10
I.1 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	10
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la part de la commune de Verruyes</i>	10
<i>b - Réponse apportée</i>	10
I.2 - Modification des annexes.....	11

I.1 - Modification n°3 : Règlementer 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 agrivoltaïsme, 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 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 Aéol, Néol ou Npv. 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 Sud Gâtine 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 Sud Gâtine 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 Sud Gâtine. 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 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 °.

I.2 - Modification n°2 : Modifier la réglementation des haies

Pas de commentaire formulé.

I.3 - Modification n°3 : Intégration paysagère pour toute nouvelle construction agricole

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

« Nous retenons qu'il s'agit d'harmoniser la règle d'intégration paysagère entre les 3 PLUi de l'EPCI. Soit, après approbation de la modification, toute nouvelle construction nécessitera une intégration paysagère : plantation, complément ou maintien de haies existantes.

Il sera essentiel que vos services soient en mesure d'expliquer et conseiller les exploitants lors des futurs projets de bâtiments, l'approche paysagère restant un critère subjectif. »

b - Réponse apportée

La règle existant déjà sur le territoire de PLUi des 2 autres l'EPCI, le même accompagnement sera par conséquent proposé.

I.4 - Modification n°4 : Créer une zone 1AUE

Pas de commentaire formulé.

I.5 - Modification n°5 : Créer un STECAL Ns pour les activités de stockage des déchets inertes

a - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF

« La modification de zonage sur la commune de Saint-Pardoux-soutiers concernant les parcelles D149, D151 et D1635 n'est pas souhaitable compte tenu de l'usage agricole alentour. Ces parcelles sont actuellement zonées en UE au PLUi. Ce zonage au PLUi avait été choisi car il permet la réalisation de constructions et installations d'équipements publics, d'activités sportives et de loisirs et d'équipements d'intérêt général compatibles avec le contexte agricole alentour. Le projet de modification prévoit de créer un STECAL NS1 destiné à une entreprise pour le stockage de déchets inertes. La commission comprend le besoin de l'entreprise de stocker des déchets inertes mais considère que ce projet à cet endroit est incompatible avec l'usage agricole à proximité ».

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

« Dans les deux cas [zonage NS] nous demandons que la précision suivante soit ajoutée aux conditions : « et sans porter préjudice à l'activité agricole » ».

« La création d'un STECAL doit rester exceptionnelle et limitée, sans porter atteinte à l'activité agricole. Ce STECAL risque de générer une double consommation à long terme : aujourd'hui pour l'entreprise prouvée d'enfouissement de déchets et demain pour combler les besoins en équipements publics de la collectivité qui avait précédemment ciblé ce secteur pour la déchèterie. Ce STECAL sera observé en CDPENAF ».

« Les parcelles 1713 et 1711, pour une surface totale de presque 1ha, sont agricoles, déclarées à la PAC. Nous sommes défavorables à cette évolution du zonage, pour les conséquences directes et indirectes. »

b - Réponse apportée

La justification de cet objet sera étayée.

Tout d'abord, concernant le STECAL NS1 le site n'a pas vocation d'enfouissement de déchets inertes, mais de transit de déchets inertes.

Les parcelles D1712, 1715 et 1716 pour une surface totale de 5547m² ne nécessitent pas une modification en STECAL Ns puisque la destination prévue est bien celle d'un équipement public (zonage Ue déjà en place), à savoir l'agrandissement de la déchetterie, gérée par le SMC.

Les parcelles concernées par la demande de modification de zonage en STECAL sont les parcelles D1711, 1713 et 1714 pour une surface totale de 8711m².

L'utilisation envisagée n'est pas de l'enfouissement de déchets inertes, mais du transit (dans la limite du code de l'urbanisme et de l'environnement) pour permettre à une entreprise de TP de disposer de matériaux pour ses chantiers. Aussi, ne doivent être stockés provisoirement que des déchets non polluants pour préserver l'intégralité du sol. Cette activité est similaire à celle d'une déchetterie et n'est donc pas plus incompatible avec l'activité agricole voisine.

La demande de modification de zonage en Stecal Ns, reste dans la continuité du développement économique local visé par l'aménagement de la zone d'activités, en permettant à une entreprise qui s'y est installée de disposer d'un type foncier spécifique à proximité

I.6 - Modification n°6 : Création d'un STECAL Npv pour l'installation de dispositifs photovoltaïques

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

« La parcelle B662 n'a pas été exploitée par la carrière contrairement au reste du site, on visualise une activité agricole (prairie d'élevage encore après 2014) soit moins de 10 ans avant la sortie du décret d'application du 8 avril 2024 sur le développement des énergies solaires en zone NAF. Le photovoltaïque sur cette parcelle ne rentre donc pas dans le cadre du décret. Cette parcelle ne peut être qualifiée de terre inculte puisqu'elle est apte à l'activité pastorale ou agricole. En revanche, nous n'avons pas de remarque pour le reste du site précédemment exploité en carrière.

Avis défavorable pour la parcelle B662, à sortir du projet de STECAL Npv pour le développement photovoltaïque au sol. »

b - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« La commune de Saint-Marc-la-Lande a acquis une ancienne carrière et souhaite y installer un parc photovoltaïque au sol. Pour cela, la modification consisterait à zoner les parcelles concernées par le projet en Npv. Le document de modification ne présente pas le règlement applicable à cette zone. Elle ne peut donc être créée en l'état. De même, il conviendra, au regard des dispositions du règlement de la zone NPV, d'évaluer si le changement de zonage des parcelles du projet (de A et NI vers Npv) est de nature à réduire une protection édictée en raison des milieux naturels. Dans ce cas, il conviendra de mettre en œuvre une révision allégée. Enfin, il est à noter qu'un cours d'eau présent sur la parcelle B662 et qu'une bande tampon de part et d'autre régleme les constructions, ce qui pourrait contraindre la réalisation du projet tel qu'envisagé. »

c - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF

« Le projet d'installation d'un parc photovoltaïque au sol sur la commune de Saint-Marc la Lande est situé en partie en zone agricole (parcelle B662). »

d - Réponse apportée

Afin de répondre aux avis formulés, et en concertation avec la commune de Saint-Marc-la-Lande, la parcelle B662 ne sera pas incluse dans le STECAL et sera zonée en A.

L'autre partie du STECAL sera maintenue dans la mesure ou le zonage actuel, NL, autorise déjà des équipements d'intérêts collectifs, aucune protection n'est donc réduite.

Aussi, la communauté de communes prend bonne note du retour de l'état et du manque de précision sur le règlement de la zone Npv. Le règlement sera ajouté à la notice de présentation. Il conviendra d'autoriser seulement les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

I.7 - Autres remarques de la direction départementale des routes *

« Concernant l'implantation d'éoliennes, à proximité du réseau routier départemental, une distance minimale équivalente à une fois la hauteur totale de l'ensemble (mât+pale) devra séparer l'éolienne de la limite du domaine public. Cette distance pourra être augmentée si l'étude de sécurité réalisée par le demandeur, au stade de l'étude d'impact, le recommande.

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.

Au sujet des 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 préalables 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. »

« Le document régit le stationnement et le nombre d'accès aux unités foncières. Il convient de rappeler pour les routes départementales que le règlement de voirie départementale autorise un accès par unité foncière ».

« Les nouveaux accès devront être mutualisés et adaptés aux activités. Il serait judicieux de préciser dans le document que les cônes de visibilité pour accéder au domaine public devront être respectés en et hors agglomération pour la sécurité des usagers ».

« Le document présente des dispositions particulières. Il conviendrait de préciser la notion de retrait de 5 mètres des portails afin d'organiser une zone d'attente lorsque les conditions de visibilité sur les voiries ne sont pas favorables. »

a - Réponse apportée

La communauté de communes prend note de ces éléments et fera, lors d'une prochaine révision du PLUi, des rappels à ces articles.

I.8 - Modification du périmètre des STECAL Ah2

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Pour les changements envisagés à Clavé, à Saint-Lin lieu-dit la Birotière et à Saint-Lin au lieu dit La Bouchetière, il convient de justifier les emprises souhaitées des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. La procédure adaptée à l'extension d'un STECAL est la révision allégée ».

b - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF

« Les modifications des emprises souhaitées des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à Saint-Lin lieu-dit la Birotière et à Saint-Lin au lieu dit La Bouchetière seront à justifier ».

c - Réponse apportée

Comme demandé par la DDT et la CDPENAF les justifications seront étayées, notamment au regard des choix faits lors de l'élaboration du PLUi.

Ces objets ne feront pas l'objet d'une révision allégée dans la mesure où ils ne sont pas de nature à réduire une protection stricte ou remettre en cause la vocation de cette zone. En effet, en zone Ah2, seules les extensions limitées des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi sont autorisées, ainsi que les annexes qui sont encadrées en terme de surface.

I.9 - Modification de zonage : Saint-Pardoux-Soutiers

Voir les commentaires formulés dans la partie sur le règlement écrit.

I.10 - Modification de zonage : Saint-Marc-la-Lande

Voir les commentaires formulés dans la partie sur le règlement écrit.

I.11 - Modification de zonage : Verruyes ½

a - Extrait de l'avis reçu de la DDT

« Sur la commune de Verruyes, il est prévu de modifier le règlement graphique en retirant un cours d'eau. Il s'avère que les services de la direction départementale des territoires ont réalisé une expertise concernant ledit cours d'eau et que celui-ci répond bien aux trois critères de l'article L.215-7-1 du code de l'environnement définissant un cours d'eau, ainsi qu'aux indices jurisprudentiels. En l'état, sa suppression ne peut être validée et devrait être retirée du projet de modification du PLUi. »

b - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF

« Le projet prévoit la suppression d'une bande tampon inconstructible le long du cours d'eau de Verruyes. Il s'avère que celui-ci répond aux trois critères de l'article L. 215-7-1 du code de l'environnement définissant un cours d'eau, ainsi qu'aux indices jurisprudentiels. En conséquence, le cours d'eau devra être maintenu dans le PLUi. La suppression de la bande tampon devrait être retirée du projet du PLUi. »

c - Réponse apportée

Conformément aux avis formulés, l'objet sera supprimé de la procédure.

I.12 - Modification de zonage : Verruyes 2/2

Pas de commentaire formulé.

I.13 - Modification de zonage : Vouhé

Pas de commentaire formulé.

I.14 - Modification de la marge de recul de long de la route classée en grande circulation

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

« En ce qui concerne l'article 1.1 relatif à la modification de la marge de recul le long de la route classée grande circulation, le département souhaite que cette marge soit maintenue afin de se conformer à la réglementation sur l'éloignement des constructions, dans le but d'éviter tout recours. Cela à moins que l'autorité administrative compétente de l'Etat n'accorde une dérogation aux dispositions réglementaires en vigueur (loi Barnier). »

b - Réponse apportée

Comme présenté dans la notice, la protection existante est une erreur matérielle. Ainsi, l'objet sera maintenu.

I.15 - Modification des arbres protégés

a - Extrait de l'avis reçu de la Chambre d'Agriculture

« Si certains arbres sont implantés sur des parcelles agricoles, nous vous invitons à expliquer la démarche aux exploitants concernés, même lorsqu'ils ne sont pas propriétaires. »

b - Réponse apportée

L'accompagnement nécessaire sera fait.

I.16 - Mise à jour des haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

a - Extrait de l'avis reçu de la part de la commune de Verruyes

« Réserve de protéger les haies retenues par l'université d'Angers sur le logiciel Citaviz désignées en vert foncé, celles déjà existantes en vert clair et les annotations apportées en bleu pour les ajouts et les suppressions. »

b - Réponse apportée

Les haies seront ajoutées avant l'approbation du dossier.

I.17 - Modification des annexes

Pas de commentaire formulé.