



Compte-rendu

Date de la réunion : 5 mai 2026

Objet de la réunion : Examen conjoint avec les PPA pour les révisions allégées n°8 de Sud Gâtine, n°2 de Val d'Egray, n°2 et n°3 de Gâtine-Autize

Participants

Personnes présentes :

- Madame Sandrine Bechy : Vice-Président CC Val de Gâtine
- Madame Estelle MONTEIL : Directrice Aménagement du Territoire CC Val de Gâtine
- Monsieur Edouard DUHAMEL : Chef de projets CITADIA
- Madame Adeline SILLAS : Chambre agriculture
- Monsieur Philippe GAFFEZ : Direction Départementale des territoires
- Madame Louise TRICHET : PETR de Gâtine
- Monsieur Emmanuel ROUSSELOT : Mairie de Saint-Pardoux-Soutiers
- Monsieur Patrice LALLIER : Mairie de Sainte-Ouene
- Monsieur Fabrice FRERE : Mairie de Ardin
- Monsieur Philippe JEANNOT : Mairie de Surin
- Madame Jeanne LALLINEC : Chargée d'études CITADIA

Personnes excusées :

- Madame Corine MICOU : Mairie de Faye-sur-Ardin

Documents joints :

- Support de présentation
- Mémoire en réponse MRAE pour la RA8 de Sud Gâtine et les RA 2 de Gâtine-Autize et Val d'Egray.

Relevé des échanges

Partie 1 : Présentation des révisions allégées n°8 de Sud Gâtine et n°2 de Gâtine-Autize et de Val d'Egray

Les trois procédures ayant le même objectif et les mêmes impacts elles sont présentées de manière conjointe.

Pour rappel l'objectif est de « permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes et les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, au sein de la zone Ap à condition :

- D'être implantés dans un rayon de 100 m de bâtiments existants ;
- D'être liés et nécessaire à une exploitation agricole existante ;
- De produire une évaluation des incidences sur le site Natura2000 pour les projets situés en zone Natura2000 ».

Question de l' élu de Surin : Une interrogation est formulée concernant l'existence éventuelle d'une surface maximale autorisée pour les constructions agricoles.

Réponse de la collectivité : Il est rappelé que les constructions doivent être strictement justifiées par les besoins de l'activité agricole. Les besoins sont appréciés lors de l'instruction.

La Chambre d'Agriculture précise que des garde-fous existent comme la CDPENAF qui est systématiquement consultée et qui rend un avis conforme. Il y a des règles à respecter et des instances en plus du service instructeur qui interviennent au moment de la délivrance des autorisations, permettant de ne retenir que les projets réellement nécessaires à la pérennisation des exploitations agricoles.

La Communauté de Communes Val de Gâtine précise aussi que le dispositif concerne uniquement les exploitations existantes et ne permet pas la création ex nihilo d'exploitations.

Concernant l'aspect de la règle sur l'évaluation des incidences, un élu demande à qui incombe la réalisation des études relatives aux zones Natura 2000.

Réponse de la collectivité : Il est précisé que la réalisation de ces études revient au porteur de projet. Celui-ci peut toutefois être accompagné par des structures compétentes, notamment les animateurs des structures porteuses des Natura 2000, et doit compléter un formulaire dédié.

Cette règle est présentée comme un garde-fou supplémentaire, permettant à la fois la protection des sites et l'accompagnement technique des porteurs de projet.

La Chambre d'Agriculture précise son avis déjà formulé sur les règles d'implantation et la question de la dérogation à la règle des 100 mètres applicable aux constructions agricoles.

Il est rappelé que certaines contraintes sanitaires, notamment pour les bâtiments d'élevage, peuvent nécessiter des distances variables entre bâtiments ou vis-à-vis des tiers, allant de 50 à 100 mètres selon les cas.

Ces distances peuvent parfois s'avérer insuffisantes ou inadaptées aux contraintes techniques des exploitations. La règle de réciprocité avec les tiers peut également freiner les évolutions des exploitations.

La dérogation envisagée permettrait, dans certains cas spécifiques, d'aller au-delà du périmètre des 100 m, sous réserve d'une justification technique précise et documentée apportée par le porteur de projet.

Cette disposition vise aussi à harmoniser la règle avec celles déjà appliquées dans les PLUi voisins, notamment en zone agricole protégée (Ap), où ce type de souplesse existe déjà. La Chambre d'Agriculture souligne également que certains projets peuvent être refusés lorsqu'ils sont jugés trop importants ou insuffisamment justifiés. **La collectivité et les PPA sont favorables à intégrer cette précision dans le règlement écrit.**

Un point est évoqué concernant un avis de la DDT visant à interdire l'implantation de parcs photovoltaïques au sol. Cette interdiction ne concernerait pas les installations en toiture.

Il est proposé de préciser cette règle dans le règlement écrit final afin d'éviter toute ambiguïté. La collectivité y est favorable.

Le PETR du Pays de Gâtine demande à préciser dans la règle qu'il faut éviter que ces nouvelles constructions se fasse dans les zones humides.

La Communauté de Communes rappelle qu'au-delà des dispositions réglementaires locales, le règlement va déjà plus loin que la loi en matière de protection des zones humides, en y interdisant strictement toute construction. Donc cette précision ne sera pas apportée dans le règlement.

Partie 2 : Présentation de la révision allégée n°3 de Gâtine-Autize

STECAL tourisme à Ardin

Une question est posée par la Chambre d'Agriculture sur l'accès au parking. Il est précisé que l'accès au futur parking se fera par le chemin agricole existant, qui est aussi l'accès pour arriver aujourd'hui à la propriété.

À la question relative aux autorisations d'urbanisme nécessaires pour chaque construction, il est indiqué que le projet fera l'objet d'une procédure globale, assimilable à un permis d'aménager, et non de permis de construire distincts pour chaque « cabanes ».

Un échange intervient concernant la hauteur de 6 mètres autorisé dans la règle. Cette hauteur n'est pas pour les cabanes mais pour inclure les bâtiments existants dans la règle.

Il est proposé de revoir le règlement afin de réduire les hauteurs autorisées pour les cabanes, afin de mieux encadrer leur insertion paysagère. La collectivité est favorable à cet ajout.

La DDT demande qui a réalisé l'évaluation environnementale. Il est précisé que c'est le bureau d'études CITADIA qui l'a réalisé et que pour le moment aucun avis de la MRAE n'a été reçu.

La Chambre d'Agriculture précise que l'activité agricole voisine est une exploitation céréalière, et qu'il n'y donc pas de périmètre de réciprocité. Toutefois, elle souligne que le chemin agricole existant, de type chemin blanc, génère des nuisances liées à la poussière.

La Chambre d'agriculture alerte sur les conflits d'usage pouvant apparaître entre activités agricoles et projets touristiques en STECAL. Elle évoque plusieurs situations locales ayant généré d'importantes tensions de voisinage.

Afin de prévenir ces conflits, la Chambre d'Agriculture demande :

- l'intégration obligatoire de haies paysagères ;
- la mise en place d'un recul entre les espaces agricoles et les hébergements touristiques ;
- l'inscription de ces prescriptions dans le règlement graphique et écrit.

Il est rappelé que les usages agricoles et touristiques peuvent présenter des incompatibilités potentielles, notamment au regard des nuisances (traitements, poussières, circulation agricole).

La Chambre d'agriculture demande également la mise en place d'une zone tampon de 25 mètres vis-à-vis des traitements agricoles. Il est précisé que le chemin existant représente déjà environ 5 mètres et qu'une préconisation de recul de 25 mètres existait déjà en 2017.

La collectivité complètera les prescriptions ponctuelles dans ce sens (haies à protéger et éléments végétaux à ajouter) et imposera dans la règle un périmètre de réciprocité par rapport aux limites séparatives (distance qui reste à définir avec la collectivité).

L'État indique que son avis définitif n'a pas encore été transmis.

Les services techniques compétents en matière d'environnement attirent néanmoins l'attention sur la parcelle en extension, actuellement constituée d'une prairie de grande culture.

Ils expriment des inquiétudes concernant la bande identifiée sur le plan, susceptible de créer un effet d'enclave écologique dans un secteur où plusieurs espèces animales sont présentes à proximité. Il est demandé si le projet pourrait être configuré différemment afin de limiter les incidences sur les continuités écologiques.

Il est également rappelé que la parcelle présente un enjeu important au sein du site Natura 2000 concerné.

La collectivité précise qu'une sollicitation de l'animateur Natura 2000 a été demandée. Il interviendra dans le cadre de l'enquête publique.

L'élue de Ardin rappelle par ailleurs que la parcelle concernée était encore exploitée il y a peu de temps.

STECAL tourisme dans la commune de Béceleuf

Concernant le secteur de Béceleuf, un point est soulevé sur la compatibilité du STECAL avec les périmètres de réciprocité agricole.

Il est rappelé par la Chambre d'Agriculture que l'implantation de nouvelles cabanes ou hébergements peut venir réduire les possibilités futures d'implantation de bâtiments agricoles.

Le sujet des distances de réciprocité de 100 mètres est évoqué. **Il est proposé de maintenir les implantations du projet de l'autre côté de la route afin de préserver les capa-**

	cités d'évolution des exploitations agricoles. La collectivité est favorable à cette demande de réduction du périmètre du STECAL sur les parties nord-ouest et nord-est du projet. STECAL motocross à Faye-sur-Ardin Sur ce STECAL le porteur de projets a fait savoir, après la transmission du dossier aux PPA, qu'il aimerait pouvoir créer des ombrières sur ses espaces de stationnement. Les échanges portent également sur les ombrières photovoltaïques et l'application de la loi APER. Il est rappelé qu'au regard de la loi APER, il n'est pas possible d'interdire de manière générale les ombrières photovoltaïques, notamment sur les parkings. La loi APER impose en effet certaines obligations d'équipement des parkings en ombrières photovoltaïques. Il est aussi précisé par la DDT qu'une dérogation au titre de la loi Barnier sera demandé dans le cadre de cette demande (si le projet se fait sur la parcelle ZW100). La collectivité indique que des échanges complémentaires avec le porteur de projet seront nécessaires afin mieux comprendre ses besoins et clarifier la règle si besoin. Il est également précisé qu'à ce jour, l'alimentation électrique du site repose sur un groupe électrogène et que les ombrières à terme pourront remplacer cet usage. La DDT souligne que si le principe des ombrières photovoltaïques n'est pas remis en cause, leur implantation sur ce type de site peut poser des difficultés, le contexte étant différent de celui d'un parking commercial classique. Il est conclu que ce sujet nécessite un approfondissement juridique complémentaire et des échanges avec le porteur de projet. La DDT formule une observation générale concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Elle souligne que les trois projets représentent une consommation importante d'ENAF. Ce point sera repris dans leur avis écrit. Il est indiqué que la CDPENAF a rendu trois avis favorables assortis de réserves, qui doivent être transmis prochainement à la collectivité.
Prochaines échéances / Calendrier	• Retour de la MRAe pour la révision allégée n°3 attendue • Enquête publique prévue entre fin juin et début juillet, sous réserve de confirmation de la part du commissaire enquêteur.