



PLUI GATINE AUTIZE

Révision allégée n°3

Communauté de Communes Val de Gâtine

Mémoire en réponse de l'avis de la MRAe

NA-2026-014789/A PP

Juin 2026

Préambule

Ce document présente les observations de la communauté de communes Val de Gâtine en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relatif au projet de Révision Allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Gâtine Autize (79). Il s'agit d'éclairages visant à compléter le dossier d'enquête publique.

La MRAe Nouvelle-Aquitaine a été saisie pour avis par la communauté de communes Val de Gâtine, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 6 mars 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Nouvelle-Aquitaine.

Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

I.1 - Extrait de l'avis n°1 : Objet et justification

La MRAe recommande de préciser les incidences de la révision allégée n°3 sur la trajectoire de consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 qui fait référence pour l'application de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, par rapport à la période 2011-2021.

Réponse apportée

Les remarques formulées appellent à une attention particulière portée vis-à-vis des notions de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Analyse au prisme de la notion de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

a. Rappel des définitions liées à la notion de consommation d'espaces

Les ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) regroupent :

- Des espaces à usage ou vocation agricole incluant les constructions et installations liés à l'exploitation agricole
- Des espaces naturels correspondant aux espaces non urbanisés et non agricoles, incluant les espaces à usage ou vocation forestière et les constructions et installations liés à l'exploitation forestière, les espaces naturels sans usage ou vocation, et les espaces en eaux ;
- Sont également considérés comme des ENAF : les « franges urbaines ou rurales et prise en compte dans la renaturation », « l'habitat illicite et la cabanisation », « certaines installations de production (et transport) d'énergies », « les carrières et les mines ». ([fascicule](#) ZAN n°1)

Les espaces urbanisés « peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant :

- La quantité et la densité de l'urbanisation (aménagements, constructions, espaces attenants au bâti, etc.) ;
- La continuité de l'urbanisation (et donc l'absence de rupture) ;
- Sa structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement à des services publics ;
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs publics et privés. ».

Source : ([fascicule](#) ZAN n°1)

Tout espace qui n'est pas un ENAF est un espace urbanisé et vice-versa.

b. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communautaire

Une étude de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été réalisée à l'échelle du territoire de Val de Gâtine en 2024.

Les données de référence utilisées pour mesurer la consommation d'espace sont les Fichiers fonciers produits par le CEREMA. Ils sont issus des données fiscales MAJIC de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui décrivent les locaux (date de construction, type, surface...), les parcelles (surface type d'occupation...) et les propriétaires associés. Afin de garantir une échelle de travail cohérente avec l'étude, l'ensemble des traitements ont été effectués avec la Table Unifié du Parcellaire présente dans les tables agrégées des Fichiers fonciers. Les données MAJIC regroupent les informations fiscales à une seule parcelle (dite parcelle de référence) même si les droits de propriété portent sur plusieurs (cas des unités foncières, des propriétés divisées en plusieurs parcelles).

En ne rattachant les droits qu'à une seule parcelle on aurait alors une sous-estimation de l'occupation réelle. Le CEREMA conseille par ailleurs fortement l'utilisation de cette donnée pour toutes les études à l'échelle de la parcelle. L'analyse de la surface consommée se base sur la surface totale des unités foncières bâties. Elle ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (éléments non taxés : voiries publiques, bâtiments publics, espaces en eau...) qui peuvent représenter une superficie conséquente d'espace consommé. Ils ont été ajoutés manuellement par photo-interprétation à l'analyse et au calcul final.

À la suite de la mise en œuvre de la méthodologie précédemment décrite, des vérifications manuelles, ont été menées. Ces vérifications se sont notamment appuyées sur la photo-interprétation à partir des photographies aériennes de 2011 et de 2021. Ces contrôles ont été effectués sur l'ensemble des résultats de l'étude. Ils ont donné lieu à de nombreux ajustements pour déterminer au mieux si l'espace était réellement consommé sur le pas de temps étudié, à savoir entre 2011 et 2021 ou si sa consommation effective a eu lieu avant (dans la majorité des cas) ou après.

Dans la méthodologie utilisée, il a été considéré que c'est la date du permis d'aménager qui détermine le moment où l'espace est consommé. Ainsi, les permis d'aménager accordés sur la période (de août 2011 à août 2021) ont été comptés comme de la consommation d'espaces. La surface totale du permis d'aménager a été comptée, même si seulement une partie a été construite sur cette période. Inversement, tous les permis de construire déposés entre août 2011 et août 2021 qui sont localisés sur un lotissement ou une zone d'activité économique soumise à un permis d'aménager avant 2011 n'ont pas été comptabilisés. Pour la période allant de 2019 à 2021, une analyse des permis d'aménager a permis d'intégrer au plus proche la consommation effective par rapport à la date d'obtention du permis et la viabilisation des terrains qui indique la consommation effective de ces espaces.

Les **résultats de l'étude** exposent une consommation de 106 hectares entre 2011 et 2021, contre 152 hectares recensés par l'outil « mondiagartif.beta.gouv.fr ».

En appliquant un objectif de réduction de 48 % à ces 106 hectares, tel que fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, puis en déduisant les surfaces consommées entre 2021 et 2023, le potentiel restant est estimé à 49 hectares en 2024. À cette enveloppe doit désormais être retranchée la consommation d'espaces intervenue depuis 2024, laquelle n'a pas encore été évaluée. Toutefois, au regard du rythme observé ces dernières années, soit environ 2 hectares consommés par an, l'enveloppe disponible demeure suffisante pour accueillir les projets de STECAL envisagés sans compromettre le développement futur du territoire.

Le SCoT du Pays de Gâtine devrait prochainement être modifié afin d'intégrer les objectifs de sobriété foncière. Une fois cette évolution approuvée, ces objectifs pourront être déclinés dans les PLUi.

I.2 - Extrait de l'avis n°2 : Milieux naturels et continuités écologiques

La MRAe recommande de préciser si des inventaires écologiques in situ ont été effectués à une période adaptée à l'observation de la faune et de la flore. Le cas échéant, elle recommande de procéder à de tels inventaires, et d'éviter toute incidence sur des espèces d'intérêt communautaire.

Réponse apportée

Pour le STECAL d'Ardin, une note d'enjeux avifaunistiques Natura 2000 a été réalisée par le Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres (GODS). La conclusion est la suivante :

« Ce projet de construction d'habitats touristiques sur la commune d'Ardin est localisé sur la ZPS « Plaine de Niort Nord-Ouest ». Les principaux enjeux de la construction concernant l'avifaune sont d'une part les dates de travaux qui risquent d'engendrer un dérangement pour les espèces et d'autre part la conservation et la mise en place de haies, d'une prairie et d'une gestion adaptée. »

En ce sens, des mesures de réduction et d'évitement seront ajoutées à l'évaluation environnementale.

Au vu des enjeux potentiel sur le STECAL de Faye-sur-Ardin, le même type de note d'enjeux pourra être demandée au GODS, afin de soutenir et éventuellement d'actualiser l'étude réalisée entre 2014 et 2017.

Enfin, compte tenu de l'occupation actuelle des sites et des aménagement envisagés, il n'est pas prévu d'inventaire floristiques sur les sites. Si des espèces patrimoniales venaient à être repérées, un inventaire pourrait être réalisé en phase projet.

I.3 - Extrait de l'avis n°3 : Milieux naturels et continuités écologiques

La MRAe recommande de présenter un état initial plus précis de la parcelle ZW100 à Faye-sur-Ardin. La pertinence et le caractère suffisant de l'étude des enjeux avifaunistiques réalisée entre 2014 et 2017 et présentée dans le cadre du dossier d'extension du circuit de moto-cross de 2022 doivent être ré-interrogés, et le cas échéant, des inventaires complémentaires doivent être réalisés, en intégrant éventuellement un cortège d'espèces plus large.

Le périmètre du STECAL doit en outre être justifié par rapport aux aménagements réalisés ou projetés en lien avec l'activité de motocross, en expliquant les différences de périmètre constatées sur les plans ci-dessus. Le dossier doit démontrer que ce périmètre est cohérent avec la réglementation en matière d'urbanisme, et prend en compte les enjeux environnementaux identifiés.

Réponse apportée

En réponse à la recommandation de la MRAe, l'évaluation environnementale sera complétée de la manière suivante :

- L'état initial de la parcelle ZW100 sera amendé afin de présenter plus précisément l'environnement du projet, notamment en ce qui concerne l'occupation du sol et les éléments naturels présents ;
- Une note d'enjeux avifaunistiques sera demandée au Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres (GODS) afin de soutenir la pertinence de l'étude des enjeux avifaunistiques réalisée entre 2014 et 2017 sur le site et présentée dans le dossier.

Au sein de la notice, la justification du périmètre de STECAL sera également complétée, en lien avec les aménagements réalisés ou projetés.

I.4 - Extrait de l'avis n°4 : Gestion de l'eau (eau potable)

La MRAe recommande de rappeler les éléments de contexte relatifs à la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire, notamment en période de pointe, et en tenant des effets du changement climatique sur la ressource. Elle recommande également de quantifier les besoins supplémentaires induits par la révision allégée n°3.

Réponse apportée

La procédure s'inscrit dans un contexte global de vigilance concernant la gestion quantitative de la ressource en eau, dans un territoire soumis aux effets du changement climatique susceptibles d'accentuer les tensions sur la disponibilité de la ressource, notamment en période estivale.

Le projet de révision allégée porte toutefois sur la création de trois STECAL de dimension limitée, comprenant deux secteurs destinés à de l'hébergement touristique de faible capacité ainsi qu'un secteur dédié à une activité de moto-cross. Au regard de la nature et de l'ampleur des aménagements envisagés, les besoins supplémentaires induits en matière de consommation d'eau demeurent très limités à l'échelle du territoire intercommunal.

Les besoins liés aux hébergements touristiques peuvent être estimés comme comparables à ceux d'occupations temporaires de faible intensité (80 personnes maximum à Ardin et 20 personnes maximum à Béceleuf). La fréquentation restera ponctuelle et saisonnière, sans création d'équipements structurants ou d'opérations d'urbanisation d'ampleur. Le projet de piste de moto-cross n'est, quant à lui, pas de nature à générer des consommations significatives d'eau en fonctionnement courant, hors besoins ponctuels liés à l'organisation d'événements, l'entretien et la gestion du site.

En tout état de cause, les projets devront être compatibles avec les capacités des réseaux existants et avec les prescriptions applicables en matière d'alimentation en eau potable. Les autorisations d'urbanisme permettront, le cas échéant, de préciser les modalités de raccordement et les mesures visant à assurer une gestion économe de la ressource.

Ainsi, compte tenu du caractère limité des STECAL créés et des besoins modérés associés, la révision allégée n°3 n'apparaît pas susceptible d'engendrer d'incidence notable sur l'équilibre quantitatif de la ressource en eau à l'échelle du territoire.

I.5 - Extrait de l'avis n°5 : Gestion de l'eau (assainissement)

La MRAe recommande de compléter le dossier sur les dispositifs d'assainissement individuel, étant observé que la création des STECAL ne devra pas conduire à une augmentation des pollutions diffuses. Le cas échéant, la réalisation des projets motivant la révision allégée pourrait être conditionnée à la remise aux normes des installations existantes.

Réponse apportée

Il est rappelé que les zones A et Ap ne sont, par nature, généralement pas desservies par un réseau d'assainissement collectif. Les projets des trois STECAL devront donc recourir à des dispositifs d'assainissement non collectif. À ce titre, la faisabilité de l'assainissement autonome devra pouvoir être vérifiée au moment de l'instruction.

En réponse à la recommandation de la MRAe, l'évaluation environnementale pourra être complétée des éléments généraux relatifs à la nature des sols présents sur les secteurs concernés afin d'apporter un premier niveau d'information sur leur aptitude potentielle à l'assainissement autonome.

En ce qui concerne spécifiquement le STECAL d'hébergement touristique à Ardin, le porteur de projet précise que l'installation d'un système d'assainissement adapté au nombre de personnes accueillies est prévue au niveau de la parcelle D884. Idéalement, il s'agira d'un système de phytoépuration planté de roseaux, unique pour la totalité du domaine.

I.6 - Extrait de l'avis n°6 : Risques et nuisances (incendie)

La MRAe recommande néanmoins de préciser les conditions de protection des sites concernés par le réseau de défense contre l'incendie, particulièrement :

- **à Béceleuf compte-tenu du projet de maintenir un couvert arboré autour des hébergements ;**
- **à Faye-sur-Ardin, le dossier signalant l'exposition du site à des risques technologiques liés à la proximité de l'autoroute A83 et d'une ligne électrique à haute tension.**

Réponse apportée

Les secteurs de STECAL feront l'objet, dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de l'instruction des projets, d'une vérification de leur compatibilité avec les exigences du réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI). Les projets devront ainsi respecter les prescriptions applicables en matière d'accessibilité des secours, de desserte et de disponibilité de la ressource en eau.

S'agissant du STECAL de Béceleuf, le maintien d'un couvert arboré autour des hébergements s'inscrit dans une logique d'intégration paysagère et environnementale du projet. Cette conservation de la végétation ne remet toutefois pas en cause les conditions d'intervention des services de secours. Le projet devra préserver des accès adaptés et, le cas échéant, mettre en œuvre les mesures de gestion de la végétation nécessaires afin de limiter le risque de propagation d'un incendie tout en maintenant les qualités paysagères du site.

Concernant le STECAL de Faye-sur-Ardin, la proximité de l'autoroute A83 et d'une ligne électrique à haute tension relèvent d'enjeux de sécurité déjà identifiés et encadrés par les servitudes et réglementations applicables. Les projets qui seront autorisés au sein du STECAL devront respecter les distances de sécurité et prescriptions techniques imposées par les gestionnaires des infrastructures concernées. En outre, la vocation du STECAL ainsi que le caractère ponctuel des activités qu'il accueille ne sont pas de nature à aggraver l'exposition aux risques technologiques identifiés.

I.7 - Extrait de l'avis n°7 : Risques et nuisances (tourisme vs activités agricoles)

Le dossier n'évoque pas la problématique des conflits d'usage entre hébergement touristique et activités agricoles. La MRAe recommande d'étudier cet enjeu, en intégrant une réflexion sur le traitement des interfaces (reculs, bandes tampons végétalisées) afin d'éviter les conflits d'usage.

Réponse apportée

Au vu de la configuration spatiale et de l'environnement existant, le STECAL prévu à Béceleuf n'est que très peu susceptible de générer ce genre de conflits d'usage. Le STECAL prévu à Ardin pourrait potentiellement engendrer ce genre de problématique, toutefois :

- Le projet est intégré dans un environnement rural et agricole dont la vocation principale est maintenue et il n'a pas pour objet de remettre en cause l'activité agricole existante ni de générer une urbanisation diffuse susceptible d'entrer en concurrence avec les usages agricoles.
- Le projet ne prévoit pas d'implantation de nature à entraver l'exploitation des parcelles agricoles, les accès, les circulations d'engins ou les pratiques culturelles.
- La prise en compte des interfaces entre les hébergements touristiques et les espaces agricoles est intégrée dès la conception du projet puisque la plantation d'une haie est prévue tout autour de la parcelle D1217.
- Le règlement applicable au STECAL AL14 encadre strictement les possibilités d'aménagement afin de garantir le caractère limité du secteur et sa bonne insertion dans l'environnement agricole et naturel.

Il a été acté d'ajouter des prescriptions paysagères sur l'ensemble des haies, alignements d'arbres et arbres autour du site. Un principe écrit au règlement du STECAL sera ajouté, afin de matérialiser une zone tampon de 25 mètres (matérialisée en rouge ci-dessous) avec les espaces agricoles voisins et pour limiter les nuisances. La distance effective entre l'espace agricole et la limite séparative est du STECAL étant de 10 mètres, la nouvelle règle interdira l'implantation des nouvelles constructions à moins de 15 mètres de la limite séparative est du STECAL afin de respecter la distance tampon de 25 mètres entre l'espace agricole et les futures constructions (10 + 15 mètres).

Les règles actuelles du règlement ne permettent pas d'identifier au le règlement graphique des haies qui n'existent pas aujourd'hui et qui sont à planter. Pour limiter les impacts sur la biodiversité mais aussi sur les activités voisines et inciter à la plantation de haies, le règlement écrit de la zone AL 14 sera modifié. Voici sa nouvelle rédaction :

« Il sera permis dans le secteur AL14 :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements légers touristiques (comportant HLL, RML, habitats atypiques, roulottes, etc.), sous réserve que :

- La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 700 m² d'emprise au sol au sein de l'emprise du STECAL ;*
- La hauteur maximum des nouvelles constructions autorisées n'excède pas 3,5 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.*
- Une haie bocagère composée exclusivement d'essences locales devra être implantée de façon continue le long des limites est, ouest et nord du STECAL. Elle comportera au minimum trois strates végétales et une largeur minimale de 2 mètres.*
- Les nouvelles construction, installations et ouvrages soient implantés à une distance minimale de 15 mètres de la limite est du STECAL. ;*

Les piscines sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère, dans une limite de 60 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

Les espaces de stationnement sont autorisés sous réserve d'être perméables. »