



PLUI GATINE AUTIZE

Complément à la révision allégée n°3 – mémoire en réponse
aux avis des Personnes Publiques Associées

Communauté de Communes Val de Gâtine

Juin 2026

.I.1 - Sommaire

Sommaire	2
I.1 - Création d'un STECAL sur la commune d'Ardin à vocation touristique	3
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF.....</i>	<i>3</i>
<i>b - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....</i>	<i>3</i>
<i>c - Extrait de l'avis reçu de l'Etat.....</i>	<i>3</i>
<i>d - Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay.....</i>	<i>3</i>
<i>e - Réponse apportée.....</i>	<i>4</i>
I.2 - Création d'un STECAL sur la commune de Béceleuf à vocation touristique	5
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF.....</i>	<i>5</i>
<i>b - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....</i>	<i>5</i>
<i>c - Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay.....</i>	<i>6</i>
<i>d - Réponse apportée.....</i>	<i>6</i>
I.3 - Création d'un STECAL sur la commune de Faye-sur-Ardin pour l'agrandissement d'un motocross	7
<i>a - Extrait de l'avis reçu de la chambre d'agriculture.....</i>	<i>7</i>
<i>b - Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay.....</i>	<i>7</i>
<i>c - Réponse apportée.....</i>	<i>8</i>
I.4 - Avis généraux sur la procédure	8
<i>a - Extrait de l'avis reçu de l'Etat.....</i>	<i>8</i>
<i>b - Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay.....</i>	<i>8</i>
<i>c - Extrait de l'avis reçu de CCI Deux-Sèvres.....</i>	<i>9</i>
<i>d - Extrait de l'avis reçu du département des Deux-Sèvres.....</i>	<i>9</i>
<i>e - Réponse apportée.....</i>	<i>9</i>

.I.2 - Création d'un STECAL sur la commune d'Ardin à vocation touristique

- Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF

« Concernant la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique sur la commune d'Ardin, il est demandé au porteur de projet de prévoir l'instauration d'une zone tampon, dans le périmètre de son projet, entre l'activité envisagée et les cultures avoisinantes, ainsi que la mise en place d'une haie périphérique autour du site »

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

« Concernant le STECAL AL14 à Ardin, on constate la proximité avec les bâtiments d'une exploitation agricole céréalière. Si aucune distance de recul vis-à-vis des bâtiments de stockage n'est imposée, en revanche, il conviendra de veiller à ce que ces nouveaux usages ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole céréalière. A ce titre, il nous semblerait nécessaire d'imposer la création d'une zone tampon (sur l'emprise du projet) via la création d'une haie dense et d'un recul des HLL vis-à-vis du chemin d'accès de l'exploitation et de son site. »

- Extrait de l'avis reçu de l'Etat

« Concernant la création d'un STECAL à vocation touristique à Ardin, il s'inscrit au cœur du site Natura 2000 « Plaine de Niort Nord-Ouest ». Le projet envisagé consistant en la création d'une vingtaine d'habitations légères à vocation touristique appelle une vigilance particulière au regard de ses incidences potentielles sur la biodiversité, notamment ses impacts sur l'avifaune. La réalisation d'une étude de la biodiversité et des impacts potentiels du projet sur les habitats et espèces présents, dans le cadre de la révision allégée n°3, serait nécessaire pour apprécier en amont la compatibilité du projet permis par ce STECAL avec ces enjeux. L'implantation d'une vingtaine d'hébergements touristiques au cœur de ce secteur agricole semble excessive, y compris compte tenu de son importante emprise foncière.

Contrairement à une activité touristique mesurée, adossée et complémentaire à une exploitation agricole, ce projet par son dimensionnement important risque de créer une activité à part entière sans lien avec la vocation agricole du secteur. »

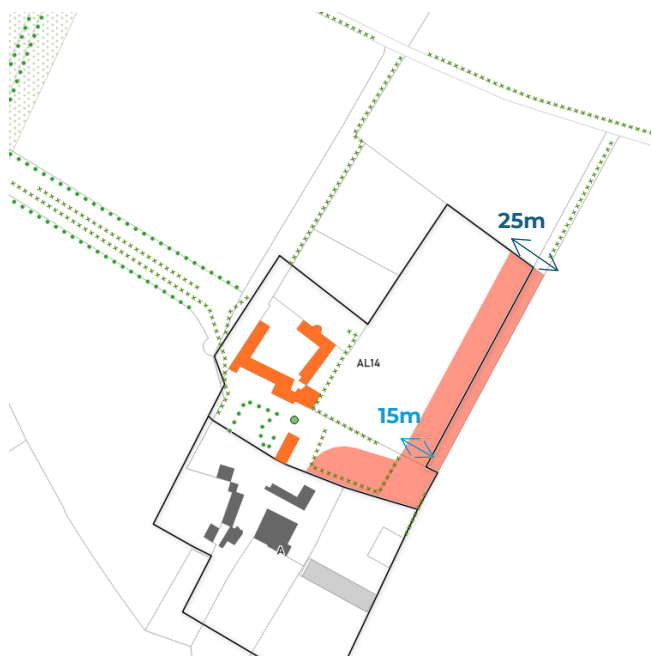
Par ailleurs, pour ce STECAL, le dossier ne précise pas la capacité du réseau d'assainissement existant. L'assainissement, la desserte et la gestion des ordures ménagères doivent être suffisants pour assurer la faisabilité de cet accueil touristique d'ampleur. »

- Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay

« Le projet de STECAL à vocation touristique sur la commune de Ardin au domaine de Bloué a pour objectif de faire évoluer la propriété vers une activité d'hébergement et de réception. Les parcelles concernées par le projet sont en zonage A et Ap. Dans le cadre de la prescription n°2 du DOO du SCoT, la protection des espaces agricoles est prépondérante en prévoyant que le document d'urbanisme définira et assurera la préservation de ces zones. Dans le cadre du projet de STECAL, celui-ci prévoit une réduction de l'espaces en Ap. Au total, le STECAL s'étendrait sur 1.98ha. La révision allégée du PLUi diminue une zone Ap située en secteur Natura 2000 mais limite le grignotage des zones agricoles. La révision allégée pour le STECAL à vocation touristique sur la commune d'Ardin impacte la trame verte et une zone Natura 2000. La prescription n°5 du DOO du SCoT indique que les projets d'aménagement ne doivent pas compromettre durablement les fonctions écologiques de ces espaces. Le projet de Bloué prévoit des hébergements démontables et sans fondation, la révision allégée apparaît compatible avec la prescription n°5 à condition de respecter les continuités écologiques, de ne pas imperméabiliser les sols et donc de ne pas les artificialiser. ».

- Réponse apportée

Le secteur de projet se trouve effectivement à l'intérieur de la Zone de Protection Spéciale « Niort Nord-Ouest ». Pour connaître l'état actuel du site et les potentielles incidences sur la biodiversité, le GODS (Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres) a fait une étude qui révèle l'absence, au moment où l'inventaire a été effectué (mai 2026), d'espèces d'intérêt communautaire sur le site de projet. Plusieurs espèces protégées fréquentent les abords du site de projet, notamment l'Édicnème criard, le Busard cendré, le Busard Saint-Martin et potentiellement le Busard des roseaux, sans pour autant avoir été identifiées sur la parcelle concernée. Aucune donnée récente ne signale la présence de l'Outarde canepetière à proximité immédiate du site. L'étude est annexée au dossier. Les principaux enjeux concernent le risque de dérangement et de perte d'habitat pour les oiseaux nicheurs des milieux agricoles. Afin de limiter les incidences, le GODS recommande de réaliser les travaux en dehors de la période de reproduction (du 1er mars au 31 août), de préserver les haies et arbres existants, de renforcer le maillage bocager par la plantation de haies d'essences locales et de mettre en œuvre une gestion écologique adaptée des espaces verts et de la prairie conservée. Sous réserve de l'application de ces mesures d'évitement et d'accompagnement, les impacts du projet sur la biodiversité et l'avifaune peuvent être significativement réduits.



Pour prendre en compte cet avis, ainsi que celui de la chambre d'Agriculture, 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 du STECAL étant de 10 mètres, la nouvelle règle interdira l'implantation des nouvelles constructions à moins de 15 mètres de la limite séparative du STECAL afin de respecter la distance tampon de 25 mètres entre l'espace agricole et les futures constructions (10 + 15 mètres).

Aussi, la hauteur maximum des nouvelles constructions autorisées est abaissée à 3,5 mètres pour répondre à une interrogation formulée lors de l'examen conjoint. La hauteur ne concerne que les constructions nouvelles, et non l'ensemble des constructions présentes sur le site.

Les règles actuelles du règlement ne permettent pas d'identifier au 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 (comprenant HLL, RML, habitats atypiques, roulotte, 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. »

Dans cette nouvelle version du règlement écrit la hauteur des bâtiments a été abaissée pour répondre à une interrogation formulée lors de l'examen conjoint. La hauteur ne concerne que les constructions nouvelles, et non l'ensemble des constructions présentes sur le site.

Concernant la capacité du réseau d'assainissement, la question sera étudiée au moment du dépôt du permis de construire. Pour le moment, il est prévu un assainissement individuel avec un système de phyto-épuration par roseaux. Le système sera unique et mutualisé pour toutes les constructions du domaine.

.I.3 - Création d'un STECAL sur la commune de Béceleuf à vocation touristique

- Extrait de l'avis reçu de la CDPENAF

« Concernant la création d'un STECAL à vocation touristique sur la commune de Béceleuf, il est recommandé de tenir compte du principe de réciprocité, afin de garantir une coexistence harmonieuse entre les activités touristiques et les activités agricoles, notamment celles d'élevages situés au Nord-Ouest et Nord-Est. Il convient donc de réduire le périmètre STECAL au Nord-Ouest et au Nord-Est. »

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

« Concernant le STECAL AL15, à Béceleuf, le projet a pour objectif d'accueillir du public et/ou de permettre l'habitat permanent dans des hébergements légers. Dans les deux cas ces usages nécessitent un recul vis-à-vis des bâtiments d'élevage (et réciproquement), nous demandons donc que les possibilités de développement des exploitations agricoles voisines (notamment au Nord) ne soient pas réduites à court ou moyen terme. »



Projection des périmètres de 100m autour des bâtiments agricoles d'élevage (trait rouge) et recul de 100 m autour des tiers actuels (cercle rouge en transparence).

Afin d'éviter de réduire les possibilités de développement de l'exploitation au Nord, il nous semble nécessaire de réduire l'emprise du STECAL afin de concentrer le développement des constructions uniquement au Sud-Ouest de l'habitation existante. »

- Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay

« Le projet de STECAL à vocation d'hébergement et de loisirs sur la commune de Béceleuf au lieu-dit « La Vergne » a pour objectif de proposer une activité d'hébergement. Les parcelles concernées par le projet sont en zonage A. Dans le cadre de la prescription n°2 du DOO du SCoT, la protection des espaces agricoles est prépondérante en prévoyant que le document d'urbanisme définira et assurera la préservation de ces zones. Dans le cadre du projet de STECAL, celui-ci prévoit une réduction de l'espaces en A. Au total, le STECAL s'étendrait sur 1.8ha. La révision allégée du PLUi diminue une zone A. La révision allégée du PLUi diminue une zone A mais limite le grignotage des zones agricoles. La révision allégée pour le STECAL sur la commune de Béceleuf impacte la trame verte. La prescription n°5 du DOO du SCoT indique que les projets d'aménagement ne doivent pas compromettre durablement les fonctions écologiques de ces espaces. Le projet du lieu-dit « La Vergne » ne prévoit pas de fondation pour les hébergements et ceux-ci sont démontables. La révision allégée apparaît compatible avec la prescription n°5 à condition de respecter les continuités écologiques, de ne pas imperméabiliser les sols et donc de ne pas les artificialiser. ».

- Réponse apportée

Afin de prendre en compte le principe de réciprocité pour ne pas empêcher des futures extensions des activités agricoles voisines, le périmètre du STECAL a été revu à la baisse sur la partie nord – ouest et nord – est comme présenté ci-dessous.



Aussi, la hauteur maximale de 6 mètres initialement prévue visait à prendre en compte l'ensemble des constructions présentes sur le site, y compris les constructions existantes. Afin de mieux encadrer les nouvelles implantations et de limiter leur impact paysager, cette hauteur maximale a été revue à la baisse et s'applique désormais uniquement aux constructions nouvelles. La règle est ainsi modifiée comme suit :

« 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 130 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 ;
- Les constructions soient uniquement des habitations légères de loisir (sans fondations) ;
- 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 arbres et les haies existants devront être maintenus et intégrés au projet.

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

.I.4 - Création d'un STECAL sur la commune de Faye-sur-Ardin pour l'agrandissement d'un motocross

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

« L'extension du STECAL AL loisirs sur la commune de Faye sur Ardin pour l'extension du circuit de motocross (AL1), ne suscite aucune remarque de notre part. »

- Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay

« Le projet d'agrandissement de STECAL sur la commune de Faye-sur-Ardin concerne un circuit de motocross. Les parcelles concernées par le projet sont en zonage Ap. Dans le cadre de la prescription n°2 du DOO du SCoT, la protection des espaces agricoles est prépondérante en prévoyant que le document d'urbanisme définira et assurera la préservation de ces zones. Dans le cadre du projet de STECAL, celui-ci prévoit une réduction de l'espace en Ap. Au total, le STECAL s'étendrait sur 7.4ha (projet initial + extension de 3.33ha). La révision allégée du PLUi diminue une zone Ap située en Natura 2000. La révision allégée pour le STECAL sur la commune de Faye-sur-Ardin impacte la trame verte et un site Natura 2000. La prescription n°5 du DOO du SCoT indique que les projets d'aménagement ne doivent pas compromettre durablement les fonctions écologiques de ces espaces. Le projet d'agrandissement du circuit de motocross aura un impact sur les continuités. ».

Le SCoT du PETR du Pays de Gâtine émet une recommandation concernant : L'intégration paysagère des projets situés au sein des STECAL notamment pour le circuit de motocross à Faye-sur-Ardin, afin de réduire les externalités négatives de l'activité.

- Réponse apportée

Sur le sujet de l'insertion paysagère, le règlement écrit de cette zone permet déjà de venir encadrer l'insertion paysagère du projet. Il est à relever que, tel qu'évoqué dans la notice de présentation, le porteur de projet a déjà par le passé souhaité et planté de nombreux arbres sur le site.

Comme évoqué à l'occasion de l'Examen Conjoint qui s'est tenu le 5 mai 2026, il est proposé de clarifier la possibilité d'intégrer des ombrières sur les espaces de stationnement, comme le prévoit la loi Aper. Ces ombrières permettront d'alimenter le site en énergie et de venir récupérer des eaux de pluie pour arroser le circuit. Les ombrières permettront aussi d'ombrager le parking.

Les constructions, installations et ouvrages liés aux activités de loisirs et motocross, sont autorisés, sous réserve que :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions soit limitée à 250 m² maximum.
- La hauteur des bâtiments n'excède pas 5 mètres de haut
- 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 espaces de stationnement sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagements perméables. Les aménagements (exhaussement et affouillement) nécessaires aux aménagements de circuits dédiés aux activités sportives motorisées sont autorisés.

Les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sont autorisées sur les espaces dédiés au stationnement à condition de garder des espaces perméables. »

.I.5 - Avis généraux sur la procédure

- Extrait de l'avis reçu de l'Etat

« De manière globale, la révision allégée n°3 permettrait une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'environ 6,5 hectares qui est très importante au regard des projets envisagés. Il convient que votre collectivité s'assure de la soutenabilité de cette évolution au regard des objectifs de sobriété foncière issus de la loi 2021-1104 du 22 août 2021. ».

- Extrait de l'avis reçu du Pays de Gâtine Parthenay

Le pays de Gâtine demande de :

- « 1. De compenser les zones Ap et A diminuées par le projet de STECAL
2. De s'assurer que les projets n'artificialisent pas les sols
3. De veiller à une implantation raisonnée des parkings pour l'accueil du public sur les zones Ap (site Natura 2 000) et A pour les trois projets »

- Extrait de l'avis reçu de CCI Deux-Sèvres

« L'ensemble de ces modifications contribue au développement économique du territoire, c'est pourquoi le bureau de la Cci a émis un avis FAVORABLE ».

- Extrait de l'avis reçu du département des Deux-Sèvres

« Cette modification se situe à proximité de plusieurs itinéraires de randonnées. Vous trouverez en annexe, les cartes des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et les itinéraires labellisés < Randonnées en Deux-Sèvres ». Cette révision devra respecter les continuités des chemins et ne pas nuire à la sérénité des randonneurs. Il conviendrait de les remettre en état si les celles-ci étaient arrêtées ou détériorées. Le balisage et la signalétique posés sur les itinéraires labellisés < Randonnées en Deux-Sèvres > devront être préservés. Il conviendra également de veiller à ce que cette modification soit compatible avec la sécurité des utilisateurs potentiels de ces chemins de randonnées existants.».

STECAL AL 1 – Faye-sur-Ardin



STECAL AL 15 – Béceleuf



- Réponse apportée

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

Au préalable, il est nécessaire de rappeler que conformément à la loi Climat et Résilience, la notion de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue la référence principale dans le suivi des objectifs de sobriété foncière. A partir de 2031, la notion d'artificialisation des sols devient la référence principale pour suivre les objectifs de sobriété foncière. Les deux notions continueront de co-exister après 2031, car la notion de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne disparaît pas.

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.

Analyse au prisme de la notion de consommation d'artificialisation des sols

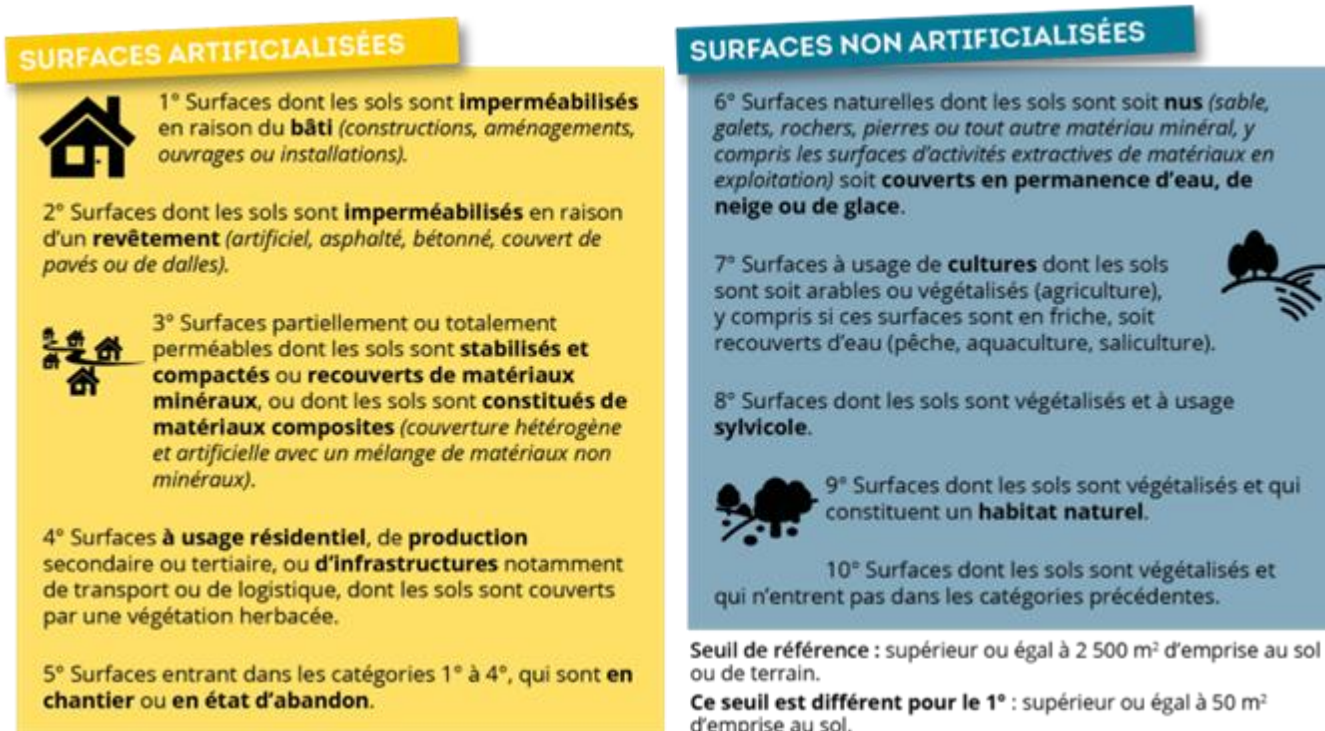
c. Rappel des définitions liées à la notion d'artificialisation des sols

Les définitions liées à la notion d'artificialisation reprises ci-dessous sont directement issues de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et ont été introduites au sein de l'article [L.101-2-1](#) du Code de l'Urbanisme.

Surfaces artificialisées : « surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. »

Surfaces non-artificialisées : « surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. »

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols a établi une nomenclature des sols artificialisés et non artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.



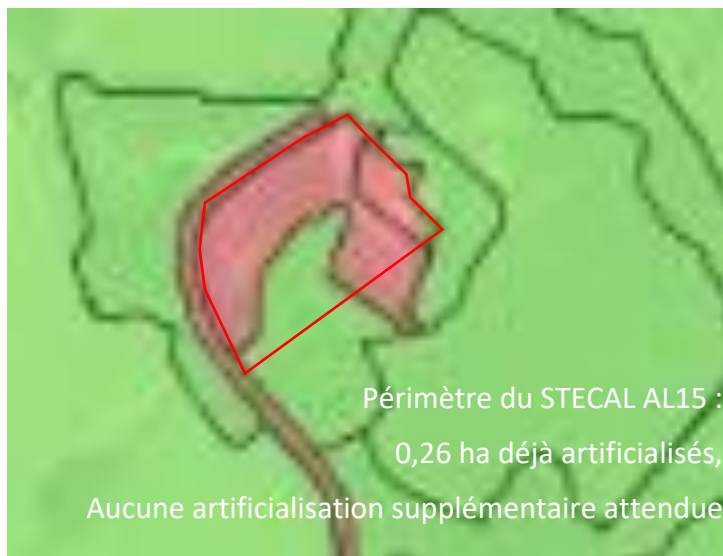
Source : Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise

d. La mesure d'artificialisation des sols engendrée par les STECAL

Il est rappelé que pour les STECAL AL14 (à Ardin) et AL15 (à Béceleuf) les projets consistent en l'aménagement de résidences légères types cabanes, sans fondations, engendrant une artificialisation des sols aisément réversible.

A l'échelle nationale, l'OCS-GE (OCcupation des Sols à Grande Echelle) déployée par l'IGN est un référentiel cartographique permettant de connaître et analyser l'occupation des sols effective d'un territoire sur différents millésimes. L'OCS-GE est l'outil de référence pour le suivi de l'artificialisation des sols. En effet, la nomenclature des sols artificialisés et non artificialisés (fixée par décret du décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023) est basée sur un croisement spécifique entre les « couvertures » et « usages » du sols définis dans l'OCS-GE. A ce titre, il est obs

D'après les données du portail de l'OCS-GE 2017-2020, une part importante des STECAL AL14 et AL15 sont déjà considérés comme artificialisés.



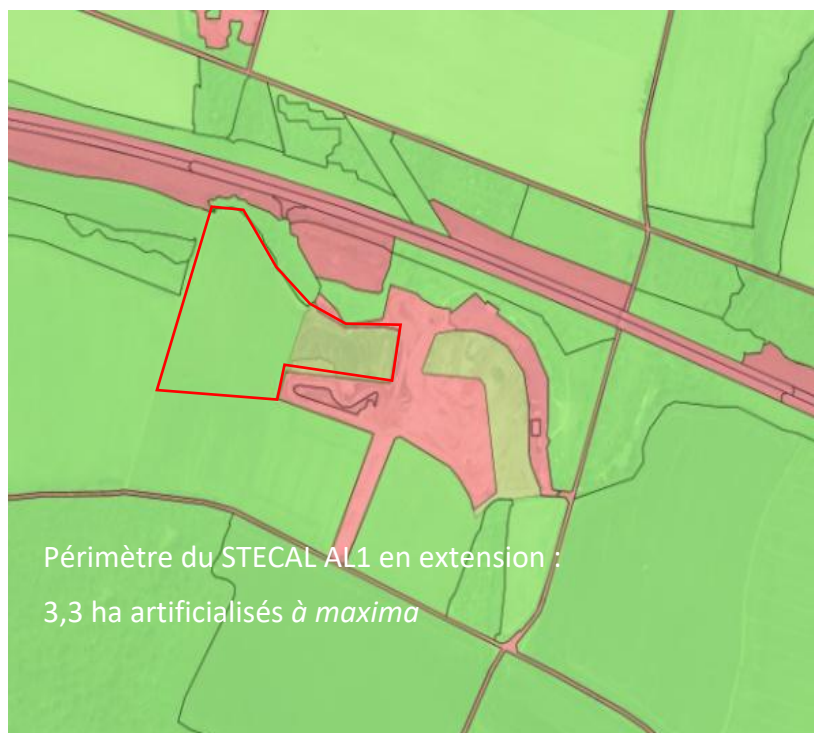
Extrait cartographique de l'OCS-GE 2017-2022. A gauche, le STECAL AL14 (Ardin) à droite, le STECAL AL15 (Béceleuf).

Sur le STECAL d'Ardin, environ 7700 m² sont considérés comme déjà artificialisés. Pour le STECAL de Béceleuf, la surface déjà artificialisée est d'environ de 2600 m². L'ensemble des constructions légères prévues se situent en secteur déjà artificialisé, tel qu'identifié par l'OCS-GE.



Plan des futurs aménagements du STECAL AL15 à Béceleuf

Le STECAL de Faye-sur-Ardin est considéré comme déjà artificialisé, à l'exception de sa partie en extension (



Extrait cartographique de l'OCS-GE 2017-2022 et périmètre du STECAL AL1 (Faye-sur-Ardin)

Concernant la demande de compensation liée à la réduction des zones Ap, aucune solution n'a pu être trouvée à ce jour. Toutefois, les STECAL à vocation touristique de Béceleuf et de Faye-sur-Ardin n'autorisent que des constructions légères, démontables et sans fondations. Les espaces de stationnement devront être réalisés avec des matériaux perméables et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée, notamment sur le site de Faye-sur-Ardin.

Enfin, la superficie des espaces de stationnement devra être justifiée lors du dépôt des permis de construire afin de garantir des aménagements proportionnés aux besoins réels des projets. Il est également rappelé que l'ensemble des surfaces de stationnement devra être traité de manière perméable.