

Parthenay, le 27 avril 2026

Nos réf. : DG/RC

Objet : Avis sur les 4 projets de révisions
allégées des PLUi de la Communauté de
communes de Val de Gâtine

Monsieur le Président
Communauté de communes de Val de
Gâtine
Place Porte Saint-Antoine
79 220 CHAMPDENIERS

Monsieur le Président, *Cher Pascal,*

Nous avons pris connaissance de vos dossiers de révisions allégées des PLUi de la
Communauté de communes de Val de Gâtine, réceptionnés les 29 janvier et 6 mars 2026.

Après analyse, nous avons formulé quelques remarques que vous trouverez dans les avis
jointes à ce présent courrier.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Bien à toi,

Didier GAILLARD
Président du PETR du Pays de Gâtine



Collectivité pétitionnaire	Communauté de Communes de Val de Gâtine
Objet de la procédure	Révision allégée n°3 du PLUi de Gatine-Autize
Date de saisine du SCoT	09/03/2026
Délai de réponse	05/05/2026

I/ OBJET DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT

La révision allégée port sur la réduction de la zone agricole de manière générale. Cette procédure vise à apporter plusieurs modifications de zonage relatives à la zone agricole :

- La création d'un STECAL touristique sur la commune d'Ardin
- La création d'un STECAL touristique sur la commune de Béceleuf
- L'extension du STECAL AL loisirs sur la commune de Faye sur Ardin pour l'extension du circuit de motocross

Cette procédure intègre des évolutions du règlement pour les projets concernés.

II/ ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ

Projet sur Ardin :

Le projet de STECAL à vocation touristique sur la commune d'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 apparait 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.

Projet sur Béceleuf :

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 apparait 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.

Projet sur Faye-sur-Ardin :

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.

III/ SYNTHÈSE DE L'INSTRUCTION (RECOMMANDATIONS)

Le SCoT du PETR du Pays de Gâtine émet une recommandation concernant :

1. 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.

IV/ CONCLUSION ET AVIS

Au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme (Art. L131-1 et suivants) et après examen des pièces du dossier, le SCoT du Pays de Gâtine émet un avis :

FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Réserves principales :

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