

# DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

Communauté de communes Val de Gâtine



## ENQUÊTE PUBLIQUE

# RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'avis du commissaire enquêteur figure dans un document annexe

Sur les projets de modifications n°1 des PLUi Val d'Egray et Gâtine Autize,  
et n°2 du PLUi Sud Gâtine

Cette enquête, fixée par arrêté du Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine en date du 2 septembre 2025, s'est déroulée du mardi 30 septembre 2025 au jeudi 30 octobre 2025, à la communauté de communes Val de Gâtine, dont le siège est situé sur la commune de Champdeniers.

### **Vu**

Le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-10 et R. 123-19,  
Le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants,  
La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985,  
La loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003.590 du 2 juillet 2003,  
La loi n°2010.788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,  
Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

# **Rapport de M. Boris Blais**

## *Commissaire enquêteur*

Sur les projets de modifications n°1 des PLUi Val d'Egray et Gâtine Autize,  
et n°2 du PLUi Sud Gâtine

### Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers

# Sommaire

## **1. Organisation et déroulement de l'enquête**

- 1.1. Désignation du commissaire enquêteur (page 4)
- 1.2. Arrêté du Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine (page 4)
- 1.3. Déroulement de l'enquête (page 4)
- 1.4. Visites et déplacements sur le terrain (page 4)
- 1.5. Rencontres avec le maître d'ouvrage (page 4)
- 1.6. Permanences et siège de l'enquête (page 5)
- 1.7. Composition du dossier d'enquête (page 5)
- 1.8. Publicité (page 7)
- 1.9. Clôture de l'enquête (page 9)

## **2. Objet de l'enquête publique**

- 2.1. Localisation (page 10)
- 2.2. Historique et cadre réglementaire (page 11)
- 2.3. Objectifs du projet retenus par le commissaire enquêteur (page 12)
- 2.4. Mise en œuvre et impacts significatifs relevés par le commissaire enquêteur (page 13)

## **3. Relevé et analyse des courriers et des observations**

- 3.1. Visites lors des permanences du commissaire enquêteur (page 19)
- 3.2. Remarques consignées dans les registres d'enquête, et avis du commissaire enquêteur (page 19)
- 3.3. Correspondances reçues et déposées pendant l'enquête, et avis du commissaire enquêteur (page 38)
- 3.4. Procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur et adressé à la Communauté de Communes Val de Gâtine (page 43)
- 3.5. Mémoire en réponse de la Communauté de Communes Val de Gâtine, et avis du commissaire enquêteur (page 43)

# **1. Organisation et déroulement de l'enquête**

## **1.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Sur demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine, en date du 25 juillet 2025, la décision n°E25000133 / 86 en date du 29 juillet 20225 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Boris Blais, domicilié à Cerizay, exerçant la profession d'enquêteur et de journaliste, pour conduire l'enquête publique portant sur les projets de modification n°1 des plans locaux d'urbanisme intercommunaux Gâtine Autize et Val d'Egray et n°2 du plan local d'urbanisme Sud Gâtine.

## **1.2. Arrêté du Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine**

Sur prescription de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine en date du 2 septembre 2025, il a été procédé pendant 30 jours consécutifs, du mardi 30 septembre 2025 à 9 h 00 au jeudi 30 octobre 2025 à 18 h 30 à une enquête publique sur les projets de modifications n°1 des PLUi Val d'Egray et Gâtine Autize, et n°2 du PLUi Sud Gâtine.

## **1.3. Déroulement de l'enquête**

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public durant cette période, au siège de la communauté de communes Val de Gâtine (Champdeniers), durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la communauté de communes : [www.valdegatine.fr](http://www.valdegatine.fr), rubrique Vivre et Habiter – Urbanisme – Procédures et évolutions en cours.

Les observations du public pouvaient se faire sur le registre d'enquête ouvert au siège social de la communauté de communes, ou en adressant un courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : CDC Val de Gâtine, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, place Porte St-Antoine, 79220 CHAMPDENIERS, ou par mail à [communaute@valdegatine.fr](mailto:communaute@valdegatine.fr) en précisant à l'attention du commissaire enquêteur / enquête publique PLUI.

## **1.4. Visites et déplacements sur le terrain**

A l'ouverture de l'enquête, lundi 30 septembre 2025, le commissaire enquêteur s'est rendu à la Communauté de Communes Val de Gâtine, à Champdeniers, siège de l'enquête, afin de prendre connaissance du dossier au format papier et d'y parapher le registre d'enquête.

## **1.5. Rencontres avec le maître d'ouvrage**

Après plusieurs échanges avec la Communauté de Communes Val de Gâtine pour l'organisation de l'enquête publique, une rencontre a eu lieu lundi 30 septembre 2025 avec Madame Estelle Monteil, directrice urbanisme / aménagement au sein de la Communauté de Communes Val de Gâtine.

Un second échange a eu lieu jeudi 30 octobre 2025, à l'occasion de la dernière permanence.

Toutes les observations recueillies durant l'enquête ont été intégralement communiquées dans un procès-verbal de synthèse, remis à la Communauté de Communes Val de Gâtine jeudi 6 novembre 2025. En vertu des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, la Communauté de Communes Val de Gâtine a transmis ses réponses au commissaire enquêteur le mercredi 19 novembre 2025, dans les délais prévus.

#### **1.6. Permanences et siège de l'enquête**

Le commissaire enquêteur, en charge de cette enquête publique, s'est tenu à la disposition du public aux jours et horaires suivants :

- Mardi 30 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 8 octobre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- Jeudi 16 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Vendredi 24 octobre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- Jeudi 30 octobre 2025 de 15 h 30 à 18 h 30 ;

Le registre d'enquête a été ouvert préalablement à l'enquête, puis clos et signé à l'expiration du délai.

Le jeudi 30 octobre 2025, le délai d'enquête étant expiré, le commissaire enquêteur a arrêté et signé le registre d'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions du public pouvaient être adressées par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : CDC Val de Gâtine, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, place Porte St-Antoine, 79220 CHAMPDENIERS, ou par mail à [communaute@valdegatine.fr](mailto:communaute@valdegatine.fr) en précisant à l'attention du commissaire enquêteur / enquête publique PLUI.

#### **1.7. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public durant cette période, au siège de la communauté de communes Val de Gâtine (Champdeniers), durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au 2 septembre 2025, le dossier d'enquête publique comportait :

⇒ *Concernant la modification n°1 PLUi Gâtine Autize :*

- Notice explicative de la modification
- Annexes sur les haies à protéger
- Avis de l'Etat
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la CCI
- Avis n°1 de la DREAL suite au cas par cas
- Avis n°2 de la DREAL suite au cas par cas
- Avis PETR de Gâtine
- Avis Département 79

- Avis Ardin
- Avis Béceleuf
- Avis Beugnon-Thireuil – demande modification règlement NL8
- Avis Beugnon-Thireuil
- Avis Coulonges
- Avis Fenioux
- Avis Saint-Pompain
- Notice liée à la demande de Saint-Pompain
- Mémoire en réponse de la Communauté de communes
- Délibérations
  - D2024-6-4 Lancement modification n°1 PLUi Gâtine Autize
  - D2025-6-21 Suite avis PPA et autorisation environnementale

⇒ *Concernant la modification n°1 PLUi Val d'Egray :*

- Notice explicative de la modification
- Annexes sur les haies à protéger
- Avis de l'Etat
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la CCI
- Avis de la DREAL suite au cas par cas
- Avis PETR de Gâtine
- Avis Département 79
- Avis Mairie Sainte-Ouene
- Mémoire en réponse de la Communauté de communes
- Délibérations
  - D2024-6-5 Lancement modification n°1 PLUi Val d'Egray
  - D2024-7-16 Modification n°1 PLUi Val d'Egray
  - D2025-6-23 Validation avis MRAE et retrait sujet suite avis PPA

⇒ *Concernant la modification n°2 PLUi Sud Gâtine :*

- Notice explicative de la modification
- Annexes sur les haies à protéger
- Avis de l'Etat
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la CCI
- Avis de la DREAL suite au cas par cas
- Avis PETR de Gâtine
- Avis Département 79
- Avis Beaulieu-Sous-Parthenay
- Avis Saint-Pardoux-Soutiers
- Avis Verruyes
- Annexe haies Verruyes
- Mémoire en réponse de la Communauté de communes
- Délibérations :

- D2024-6-6 Lancement modification n°2 PLUi Sud Gâtine
- D2024-9-11 Modification délibération de prescription
- D2025-1-3 Modification prescription
- D2025-6-24 validation avis MRAE et retrait sujet suite avis PPA

⇒ *L'arrêté du Président de la Communauté de Communes Val de Gâtine :*

Les pièces de l'enquête étaient consultables, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de la Communauté de Communes Val de Gâtine, à Champdeniers.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la communauté de communes : [www.valdegatine.fr](http://www.valdegatine.fr), rubrique Vivre et Habiter – Urbanisme – Procédures et évolutions en cours.

### **1.8. Publicité de l'arrêté prescrivant l'enquête**

Le commissaire enquêteur estime que la publicité liée à l'enquête a été suffisante pour l'information du public.

L'avis d'enquête figurant en page suivante a été publié deux fois dans les quotidiens régionaux *Le Courrier de l'Ouest* et *La Nouvelle République* des Deux-Sèvres, 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et de nouveau dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Le premier avis a été publié jeudi 12 septembre 2025 dans les deux journaux. Le second avis a été publié mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025 dans les deux journaux.

# Communauté de communes Val de Gâtine

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Projets de Modifications n°1 PLUi Val d'Egray, n°1 PLUi Gâtine Autize, n°2 PLUi Sud Gâtine

Le tribunal de Poitiers, par décision n°E25000133/86, a nommé Boris BLAIS comme commissaire enquêteur, et William PAULET suppléant.

Le Président de la CC Val de Gâtine, par arrêté du 02-09-2025, a procédé à la mise à enquête publique des projets de modifications n°1 des PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) VAL d'EGRAY et GATINE AUTIZE, n°2 du PLUi SUD GATINE. Ces procédures portent notamment sur des évolutions du règlement écrit, des évolutions de zonages, et des protections nouvelles sur les haies.

L'enquête publique se déroulera durant 30 jours consécutifs, du 30 septembre 2025 à 9h00 au 30 octobre 2025 à 18h30, au siège de la communauté de communes Val de Gâtine (Champdeniers), aux jours et heures habituels d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que les pièces qui l'accompagnent et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Les dossiers sont également consultables sur le site Internet de la CC Val de Gâtine, dans la rubrique Vivre et Habiter, procédures en cours d'évolution.

Le public pourra aussi adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur : par courrier à l'adresse suivante : Communauté de communes Val de Gâtine – à l'attention du commissaire enquêteur – Place Porte St-Antoine – 79 220 CHAMPDENIERS , ou par mail à [communaute@valdegatine.fr](mailto:communaute@valdegatine.fr)

Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de la CC Val de Gâtine, à Champdeniers, aux jours et horaires suivants :

- **mardi 30 septembre de 9h00 à 12h00**
- **mercredi 8 octobre de 14h30 à 17h30**
- **jeudi 16 octobre de 9h00 à 12h00**
- **vendredi 24 octobre de 14h00 à 17h00**
- **jeudi 30 octobre de 15h30 à 18h30**

Des informations relatives à ce dossier peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de la communauté de communes au 05 49 25 62 65.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis au Président de la communauté de communes Val de Gâtine dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes, et seront disponibles sur le site internet de la communauté de communes Val de Gâtine.

Au terme de l'enquête, le conseil communautaire de la communauté de communes pourra prendre la décision d'approuver les modifications des PLUi, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Le Président, Jean-Pierre RIMBEAU

L'avis d'enquête était également publié en ligne sur le site de la Communauté de Communes Val de Gâtine.



L'avis d'enquête publique était affiché au siège de la communauté de communes, et dans les mairies concernées.



*Exemple d'avis d'enquête affiché ici au siège de la Communauté de Communes Val de Gâtine à Champdeniers*

## 1.9. Clôture de l'enquête

Le jeudi 30 octobre 2025, le délai d'enquête étant expiré, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête.

Ce registre a été mis à disposition du commissaire enquêteur par la communauté de communes Val de Gâtine.

## 2. Objet de l'enquête publique

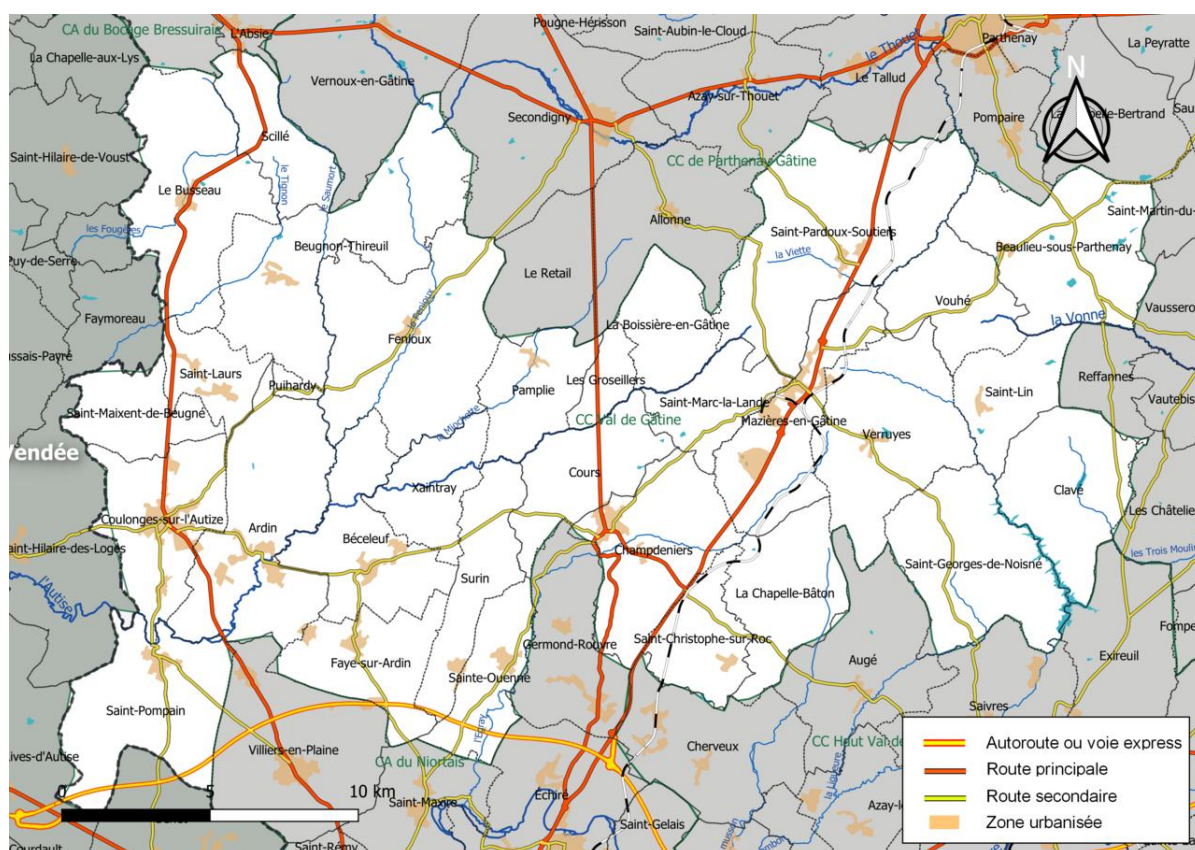
### 2.1. Localisation

La communauté de communes Val de Gâtine, est une communauté de communes française située dans le département des Deux-Sèvres et la région de Nouvelle-Aquitaine. Son siège se situe à Champdeniers, au nord de Niort.



Créée le 1er janvier 2017, la communauté de communes Val de Gâtine résulte de la fusion des communautés de communes Gâtine-Autize, Pays Sud Gâtine et Val d'Egray.

Ce territoire rural s'étend sur 553 km<sup>2</sup> et compte 21 876 habitants répartis sur 31 communes.



## 2.2. Historique et cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire de Sud Gâtine a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2015. Une première procédure d'évolution, une modification de droit commun avait été approuvée le 14 septembre 2021.

Parallèlement, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) des territoires de Gâtine-Autize et Val d'Egray ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juin 2020. Pour le secteur de Val d'Egray, une première procédure d'évolution, une modification simplifiée avait été approuvée le 17 janvier 2023. Pour le secteur de Gâtine-Autize, une première procédure d'évolution, une modification de droit commun avait été approuvée le 14 septembre 2021.

La présente procédure de modification de droit commun a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 21 janvier 2025.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer les communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire.

Ainsi, avec ces modifications de droit commun, les élus des 3 territoires de la communauté de communes Val de Gâtine souhaitent ajuster aux mieux le PLUi pour permettre la réalisation

de projets communaux et intercommunaux, avec pour objectif d'harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire.

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

### **2.3. Objectifs du projet retenus par le commissaire enquêteur**

Les trois projets de modification de droit commun des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) de Gâtine Autize, Val d'Egray et Sud Gâtine s'inscrivent dans une démarche commune d'adaptation des documents d'urbanisme aux réalités du territoire, aux évolutions réglementaires et aux besoins des communes. Ces modifications visent à corriger des erreurs matérielles, à faciliter la mise en œuvre de projets locaux, à renforcer la cohérence intercommunale et à répondre aux enjeux de transition écologique.

- **Adapter les règlements aux enjeux énergétiques et environnementaux**

D'abord, une clarification des règles sur les énergies renouvelables : autorisation des panneaux photovoltaïques au sol pour l'autoconsommation dans les zones d'activités économiques (UX et AUX) à Gâtine Autize et Val d'Egray ; interdiction des parcs solaires au sol et des éoliennes industrielles en zones agricoles (A) et naturelles (N), sauf projets agrivoltaïques ou sur sites dégradés (Sud Gâtine), et création de zones spécifiques (STECAL Npv) pour accueillir des projets photovoltaïques sur d'anciennes carrières (Sud Gâtine).

Ensuite, une harmonisation des règles sur les haies protégées : la mise à jour des linéaires de haies à protéger dans les trois PLUi, avec un renforcement global de la trame bocagère. Egalement prévu au projet, l'uniformisation de la rédaction des articles réglementaires pour une meilleure lisibilité à l'échelle intercommunale.

Ensuite, l'insertion paysagère des constructions agricoles, avec l'intégration d'une obligation d'aménagement paysager pour toute nouvelle construction agricole dans le PLUi de Sud Gâtine, en cohérence avec les deux autres PLUi.

- **Faciliter les projets communaux et intercommunaux**

Le porteur de projet souhaite faciliter la création de zones spécifiques (STECAL) : aires de covoiturage (Champdeniers – Val d'Egray), zones d'activités économiques en zone agricole (Surin – Val d'Egray), hébergements temporaires pour jeunes en situation de handicap (Xaintray – Val d'Egray), stockage de déchets inertes (Saint-Pardoux-Soutiers et Verruyes – Sud Gâtine), et zones d'équipements publics et ombrières photovoltaïques (Vouhé – Sud Gâtine).

La création de zones 1AUE permettra l'intégration d'un nouveau zonage destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans le PLUi de Sud Gâtine, déjà présent dans les deux autres PLUi.



- **Corriger les erreurs matérielles et ajuster les zonages**

Il s'agit de corriger des zonages incohérents (jardins en zone A au lieu de UR, bâtiments d'activités en zone agricole...), ainsi que d'ajuster des périmètres de STECAL existants (Ah2) pour les micro-hameaux en zone agricole (Sud Gâtine).

Enfin, il est prévu la suppression de prescriptions graphiques obsolètes (par exemple, une marge de recul sur une parcelle de zone UX à Mazières-en-Gâtine).

Et puis il est prévu des changements de destination, comme l'intégration de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N, dans le respect des équilibres agricoles et paysagers (Gâtine Autize, Val d'Egray, Sud Gâtine).

- **Renforcer la cohérence intercommunale**

Cet objectif passe par une harmonisation des règlements : uniformisation des règles sur les haies, l'insertion paysagère, les clôtures et les équipements publics, et mise à jour des annexes réglementaires (servitudes, périmètres patrimoniaux, déclaration préalable pour les clôtures).

Toutes les modifications respectent les orientations des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des trois PLUi. Aucun déclassement injustifié de zones agricoles, naturelles ou boisées n'est prévu, sauf pour corriger des erreurs matérielles.

## **2.4. Mise en œuvre et impacts significatifs relevés par le commissaire enquêteur**

Dans le cadre des modifications de droit commun des trois PLUi, les élus ont souhaité renforcer la protection du bocage en mettant à jour les linéaires de haies identifiées comme éléments paysagers à préserver. Ces ajustements s'appuient notamment sur une étude menée par l'Université d'Angers dans le cadre du projet de Parc naturel régional de Gâtine Poitevine.

Le commissaire enquêteur a souhaité établir un comparatif entre la situation actuelle, et celle envisagée, concernant les linéaires de protection des haies.

- **PLUi Gâtine Autize**

Avant modification : 1 474,17 km de haies protégées

Après modification : 1 476,61 km

Évolution : + 2,44 km

Motif : ajout de haies identifiées comme existantes et suppression de haies erronément classées.

- **PLUi Val d'Egray**

Avant modification : 791,31 km

Après modification : 795,899 km

Évolution : +4,589 km

Motif : mise à jour du linéaire sur la base d'un inventaire terrain et d'une harmonisation avec les autres PLUi.

- **PLUi Sud Gâtine**

Avant modification : 843,92 km  
Après modification : 1 082,09 km  
Évolution : +238,17 km

Motif : intégration massive de haies non encore protégées, notamment à Vouhé (+118,79 km), Saint-Pardoux-Soutiers (+86,07 km) et Saint-Georges-de-Noisné (+30,75 km).

Dans sa globalité, ce projet entraîne donc l'augmentation de 245, 2 kms de haies protégées supplémentaires sur l'ensemble des territoires de la Communauté de Communes, passant ainsi de 3 109,4 kms de haies protégées à 3 354, 6 kms.

Ce chiffre a évolué ensuite, suite aux remarques de la commune de Verruyes qui a souhaité que les haies identifiées par l'université d'Angers via l'outil Citaviz soient intégrées avant l'approbation finale du dossier. Par conséquent, le nouveau linéaire de haies protégées sur la commune de Verruyes s'élève à 326,87 kilomètres supplémentaires, par rapport au dossier initial.

Ces modifications visent également à soutenir les projets suivants :

- Ardin : Création d'un gîte et d'une salle de réception via changement de destination de bâtiments agricoles ;
- Beugnon-Thireuil, Faye-sur-Ardin, Fenioux : Changement de destination de bâtiments agricoles en logements ou activités touristiques ;
- Le Busseau, Ardin : Suppression d'emplacements réservés devenus obsolètes ;
- Fenioux : Rezoning pour permettre un nouveau lotissement communal ;
- Faye-sur-Ardin : Relocalisation de la CUMA (coopérative agricole) pour réduire les nuisances en centre-bourg ;
- Saint-Maixent-de-Beugnè : Déclassement de boisements protégés pour corriger des erreurs d'appréciation ;
- Champdeniers : Agrandissement de l'aire de covoiturage de Montplaisir avec ombrières solaires, station de recharge...
- Sainte-Ouennne : Correction de zonage pour permettre l'évolution de jardins en zone UR ;
- Surin : création d'un STECAL pour permettre la reconstruction d'un bâtiment d'entreprise. Correction de zonage pour une piscine existante. Rezoning pour permettre l'installation d'une entreprise ;
- Xaintray : Création d'un STECAL pour hébergement temporaire d'urgence et touristique (roulottes) ;
- Beaulieu-sous-Parthenay : Changement de destination pour créer un logement de fonction dans un parc de chasse ;

- Clavé, Saint-Lin : Ajustement des périmètres des STECAL pour micro-hameaux ;
- Saint-Pardoux-Soutiers : Création d'un STECAL pour stockage de déchets inertes ;
- Saint-Marc-la-Lande : Rezonage d'une ancienne carrière pour accueillir un parc photovoltaïque ;
- Verruyes : correction d'un zonage erroné autour d'un cours d'eau inexistant, rezonage d'une ancienne carrière pour stockage de déchets inertes et projet photovoltaïque ;
- Vouhé : Création d'un secteur 1AUE pour accueillir un préau avec toiture photovoltaïque destiné à des animations et un futur festival autour des arbres.

Dans le projet initial, on retiendra l'interdiction des éoliennes et parcs solaires au sol en zones A et N (sauf agrivoltaïsme), la création de STECAL pour des aires de covoiturage, des activités économiques en zone agricole, des hébergements d'urgence ou touristiques, le stockage de déchets inertes (Ns1 et Ns2), et la mise en œuvre d'activités photovoltaïques sur d'anciennes carrières (Npv). Egalement envisagé, une réduction du périmètre de protection commerciale à Champdeniers.

La Communauté de Communes souhaite aussi faciliter l'harmonisation de la réglementation sur les haies et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. A noter également, l'ajout de 8 arbres remarquables à protéger à Vouhé, et la suppression d'une marge de recul à Mazières-en-Gâtine.

Plusieurs changements de destination sont envisagés. Ces changements concernent des bâtiments situés en zones agricoles (A) ou naturelles (N), conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, et ont pour objectif de permettre la réutilisation de bâtiments existants sans compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère des sites.

Sur le territoire de Gâtine Autize, cinq ensembles bâtis répartis sur les communes d'Ardin, Beugnon-Thireuil, Faye-sur-Ardin et Fenioux ont été identifiés pour un changement de destination. Au total, douze bâtiments sont concernés. À Ardin, deux ensembles sont visés : sur la parcelle cadastrale 0D1218, trois anciens bâtiments seront réhabilités pour accueillir un gîte et une salle de réception. Sur la parcelle 0C1008, trois bâtiments agricoles désaffectés feront l'objet d'une reconversion, dans un ensemble bâti résidentiel. À Beugnon-Thireuil, quatre bâtiments situés sur les parcelles 035D290 et 035D291, en dehors de toute zone agricole active, pourront être réhabilités. À Faye-sur-Ardin, une ancienne grange située sur la parcelle 0D124, dans un hameau résidentiel, sera transformée. À Fenioux, trois bâtiments agricoles situés sur les parcelles 0B835 et 0B296, éloignés de toute exploitation, sont également concernés.

Ces changements ont été validés après vérification de l'absence de périmètre de réciprocité et seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Sur le territoire de Val d'Egray, une seule demande de changement de destination, concernant un bâtiment situé à l'entrée du bourg de Xaintray, sur la parcelle 0A143. Un ancien bâtiment agricole, aujourd'hui sans usage et situé hors périmètre de réciprocité, pourra être transformé.

Ce changement vise à éviter la dégradation du site et à valoriser l'entrée du bourg. Comme pour Gâtine-Autize, ce changement sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Enfin, dans le territoire Sud Gâtine, trois bâtiments situés dans un parc de chasse privé à Beaulieu-sous-Parthenay sont concernés par une procédure de changement de destination. À Beaulieu-sous-Parthenay, sur la parcelle B317, trois bâtiments situés dans un STECAL NL (zone naturelle à vocation de loisirs) pourront évoluer. Le projet prévoit la création d'un logement de fonction pour un gardien, indispensable au maintien de l'activité cynégétique. Ce logement est également requis pour justifier l'introduction de gibier sur le site. Ce changement de destination permettra de pérenniser l'usage du site tout en respectant les prescriptions environnementales et paysagères.

Ces changements de destination traduisent une volonté partagée des élus locaux de valoriser le bâti existant en zone rurale, tout en respectant les équilibres agricoles, environnementaux et paysagers. Ils s'inscrivent dans une logique de développement maîtrisé, de recyclage du foncier et de soutien aux dynamiques locales, qu'elles soient économiques, touristiques ou résidentielles.

Enfin, ce projet de modifications devrait fortement impacter la cohérence intercommunale.

En effet, ces changements s'inscrivent dans une dynamique de convergence réglementaire et de coordination territoriale. Ces ajustements, bien que localisés, traduisent une volonté politique forte de renforcer la cohérence intercommunale à l'échelle du territoire de la Communauté de communes Val de Gâtine.

Plusieurs éléments illustrent cette démarche structurante :

- Une harmonisation des règles d'urbanisme : les trois PLUi ont été élaborés à des périodes différentes, avec des approches et des formulations parfois hétérogènes. Les modifications récentes visent à aligner les règles relatives aux haies protégées, en harmonisant leur rédaction et leur portée réglementaire, conformément à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cela permet une lecture unifiée du règlement graphique et une meilleure compréhension par les usagers et les services instructeurs.

Egalement, uniformiser les conditions d'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment les panneaux photovoltaïques au sol, en précisant leur autorisation dans les zones UX et AUX, uniquement pour l'autoconsommation d'entreprises existantes. Cette clarification évite les interprétations divergentes entre territoires.

Enfin, introduire des prescriptions communes sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, en imposant des plantations ou le maintien d'éléments végétaux existants. Cela renforce la qualité paysagère du territoire dans son ensemble.

- Une gestion coordonnée des changements de destination : les changements de destination autorisés dans les trois PLUi répondent à une logique partagée : permettre la réutilisation de bâtiments existants en zone A ou N, tout en préservant les équilibres agricoles et paysagers. Cette approche favorise le recyclage du bâti rural, en évitant la création de nouvelles surfaces artificialisées. Elle s'appuie sur des critères communs, notamment l'absence de périmètre de réciprocity, la compatibilité avec



l'environnement immédiat, et la soumission à l'avis conforme de la CDPENAF. Elle renforce l'équité entre communes, en garantissant à chacune la possibilité de valoriser son patrimoine bâti dans un cadre réglementaire homogène.

- Une convergence des outils de zonage : les modifications introduisent ou adaptent des zonages spécifiques (STECAL, zones 1AUE, Npv, Ns) de manière cohérente entre les trois PLUi : la création de la zone 1AUE dans Sud Gâtine, déjà présente dans les deux autres PLUi, permet d'identifier clairement les secteurs à vocation d'équipements publics ou collectifs. Les STECAL liés aux énergies renouvelables ou au stockage de déchets inertes sont définis avec des règles précises, adaptées à chaque site mais rédigées selon une logique commune. Les ajustements de zonage pour corriger des erreurs matérielles (superpositions, incohérences de périmètre) sont réalisés avec une méthode partagée, garantissant une meilleure lisibilité du document d'urbanisme.
- Une gouvernance intercommunale consolidée : ces modifications traduisent une montée en puissance de la gouvernance intercommunale en matière d'urbanisme. En effet, les procédures sont portées par la Communauté de Communes, qui assure la coordination entre les communes membres. Les choix réglementaires sont discutés collectivement, dans une logique de mutualisation des compétences et de solidarité territoriale. Les documents sont structurés de manière similaire, facilitant leur mise à jour, leur lecture et leur application par les services techniques et les élus.

En harmonisant les règles, en coordonnant les changements de destination, en unifiant les outils de zonage et en consolidant la gouvernance, les modifications des PLUi de Gâtine-Autize, Val d'Egray et Sud Gâtine participent pleinement à la construction d'un territoire cohérent, solidaire et lisible. Elles posent les bases d'un urbanisme intercommunal plus efficace, au service des projets locaux et de la transition écologique.

Pour le commissaire enquêteur, toutes ces modifications présentent à la fois des bénéfices notables et des points de vigilance.

Parmi les impacts positifs, figurent la valorisation du patrimoine bâti existant. Les changements de destination autorisés dans les zones agricoles et naturelles permettent de réutiliser des bâtiments anciens, souvent inoccupés ou en déshérence. Cela favorise le recyclage du foncier et la limitation de l'artificialisation des sols, la préservation du patrimoine rural, en évitant l'abandon ou la démolition de bâtiments traditionnels, et le développement de nouvelles activités (gîtes, logements, salles de réception) qui dynamisent les territoires.

Autre impact positif, le soutien apporté à la transition énergétique. En effet, les modifications apportées aux règlements facilitent l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment l'autorisation des panneaux photovoltaïques au sol pour l'autoconsommation dans les zones d'activités économiques. La création de zonages spécifiques (Npv) pour accueillir des projets solaires sur des sites dégradés (anciennes carrières), en cohérence avec les objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables.

Les ajustements réglementaires renforcent la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment par la mise à jour des haies protégées et des arbres remarquables, une clarification

des règles d'implantation en zones naturelles et agricoles, et l'intégration de prescriptions paysagères pour les nouvelles constructions.

Néanmoins, le commissaire enquêteur relève quelques impacts négatifs ou points de vigilance. D'abord, un risque de mitage et de banalisation paysagère. En effet, même si les changements de destination sont encadrés, leur multiplication peut entraîner un mitage progressif des espaces agricoles et naturels, si les projets ne s'inscrivent pas dans une logique de regroupement ou de densification, ainsi qu'une altération du paysage rural, notamment si les reconversions ne respectent pas les caractéristiques architecturales locales.

L'ouverture à de nouveaux usages dans les zones A et N peut renforcer la pression foncière sur les terres agricoles, au détriment de leur vocation première. Egaleme nt générer des conflits d'usage, notamment entre activités agricoles et résidentielles ou touristiques (bruit, circulation, cohabitation).

Par ailleurs, bien que les projets solaires soient limités à des sites dégradés ou à l'autoconsommation, ils peuvent susciter des réserves de la population sur l'impact visuel ou écologique, et des enjeux de compatibilité avec la biodiversité, notamment en zones Natura 2000 ou à proximité de haies protégées.

Une mise en œuvre rigoureuse, accompagnée d'une concertation locale, sera essentielle pour maximiser les bénéfices et limiter les effets indésirables.

### 3. Relevé et analyse des courriers et des observations

#### 3.1. Visites lors des permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a reçu le public lors de 5 permanences organisées à la Communauté de Communes Val de Gâtine, à Champdeniers. Ces permanences étaient organisées à des jours et horaires différents, sur la période d'enquête s'élevant à 30 jours.

Ces permanences ont fait l'objet d'une fréquentation du public relativement bonne : le commissaire enquêteur a reçu physiquement une dizaine de personnes.

Certaines personnes sont venues essentiellement pour consulter les cartes et les différentes pièces du dossier ; d'autres ont souhaité obtenir des informations personnalisées auprès du commissaire enquêteur, ou inscrire des remarques dans le registre d'enquête.

Cette enquête publique a fait l'objet d'une relative participation du public, avec un total de **9** observations :

- **1** observation inscrite dans le registre d'enquête publique ;
- **8** correspondances adressées directement au commissaire enquêteur, incluant **2** courriers, et **6** courriels adressés sur la boîte mail dédiée figurant dans l'arrêté.

#### 3.2. Observations recueillies pendant l'enquête publique :

L'ensemble des observations relevées, dans leur intégralité - aussi bien par courrier, par courriel et sur le registre d'enquête - sont rassemblées et consignées ci-dessous.

- **Courriers reçus**

- *Correspondance du 30/09/2025 de Madame Nathalie Tebib, domicilié 6 Allée des Chênes, 31240 L'UNION :*

Dans le cadre de l'enquête sur la modification de PLUi, je vous sollicite pour le changement de destination du "hangar" situé sur la parcelle E 625 à Ardin, afin qu'il soit reconnu officiellement comme maison d'habitation. Cette régularisation me permettrait d'être en conformité avec les services fiscaux et de clarifier la situation patrimoniale et juridique.

Les raisons de ma demande sont les suivantes :

Mon père, décédé il y a près de deux ans, m'a légué trois parcelles situées sur la commune d'Ardin (références cadastrales : E 625, E 768 et E 769 (*copie ci-jointe*)).

Deux semaines avant son décès, il avait signé un compromis de vente portant sur ces trois parcelles. La parcelle E 625 comprend un bâtiment qu'il avait déclaré comme maison d'habitation auprès des services fiscaux en 2012. Depuis cette date, il s'acquittait de la taxe foncière et de la taxe d'habitation correspondantes (*ci-joint dernière taxe foncière*). Le compromis de vente mentionnait bien une maison d'habitation à rénover, et le notaire en charge du compromis n'avait à aucun moment indiqué qu'il s'agissait d'un hangar.

Cependant, après son décès, la vente n'a pas pu aboutir, les acquéreurs n'ayant pas obtenu leur prêt.

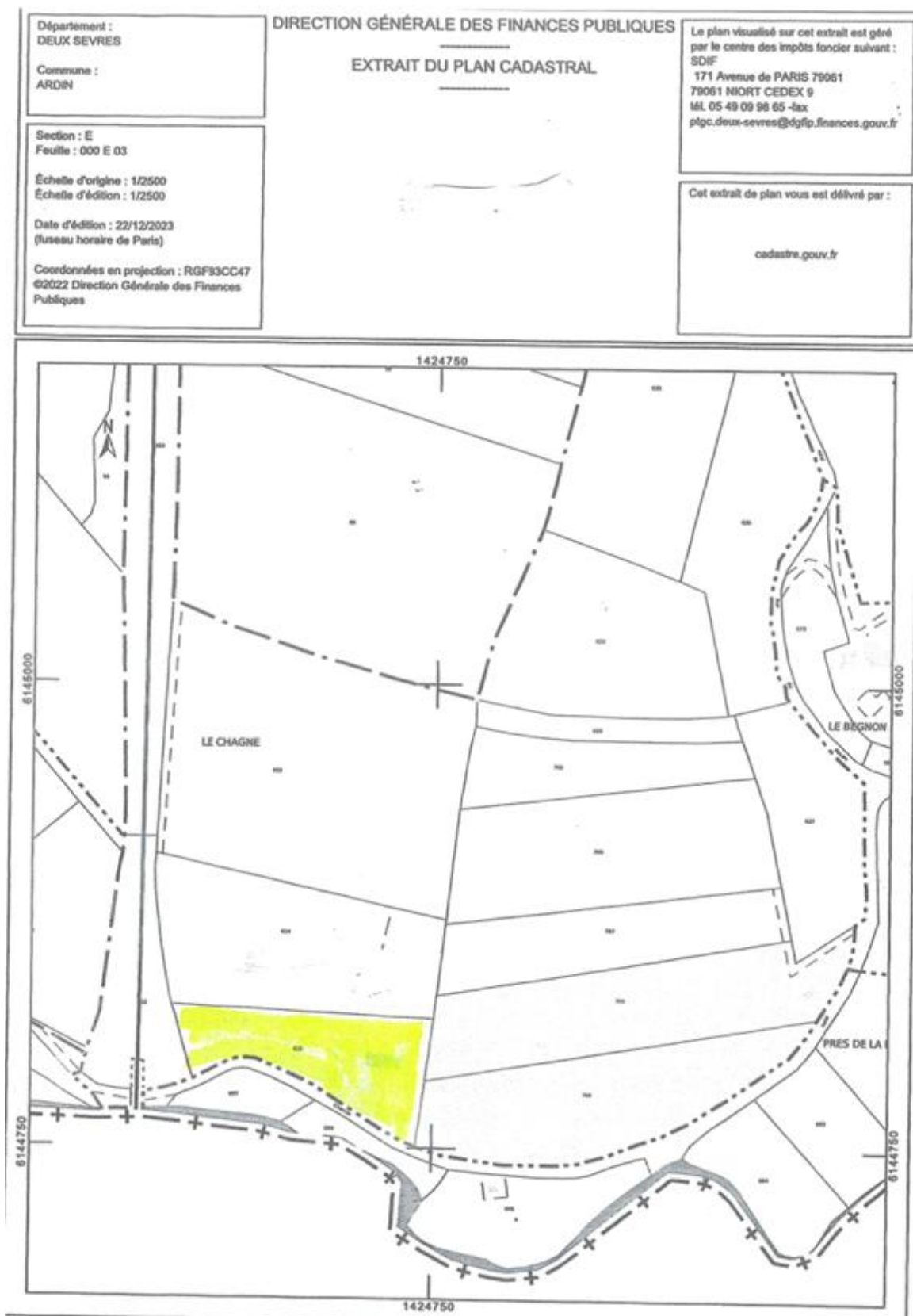
Lorsque j'ai retrouvé d'autres acheteurs, il s'avère que le jour de la signature du compromis, la même étude notariale a cette fois-ci indiquée que le bâtiment de la parcelle E 625 ne pouvait finalement pas être considéré comme une maison d'habitation, mais uniquement comme un hangar, malgré le fait qu'il en présente toutes les caractéristiques (structure, destination et potentiel d'aménagement).

La vente a donc été annulée.

Cette situation a créé une incohérence majeure :

Pour la succession, j'ai été imposée sur la valeur d'une maison (celle figurant dans le compromis), bien plus élevée que celle d'un simple hangar (pour les services fiscaux, ce bâtiment est toujours une maison d'habitation).

Je vous remercie par avance de l'attention portée à ma demande et reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



*Extrait du plan cadastral de la direction des finances publiques des parcelles mentionnées (E 625, E 768 et E 769)*

**Taxes foncières pour 2025  
votées et perçues par la commune de  
ARDIN  
les collectivités territoriales et divers organismes**

AVIS TF - RG

La notice de cet  
avis est disponible  
en [cliquant ici](#) ou  
sur [impots.gouv.fr](#)

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
SIP NIORT  
171 AV DE PARIS BP69136  
79061 NIORT CEDEX 9

**AVIS D'IMPÔTS LOCAUX**

**Vos références**

**Numéro fiscal (C) :** 16 63 438 990 108  
**Référence de l'avis :** 25 79 4008902 44

**Numéro de propriétaire :** 012 D00303 E

**Département d'imposition :** 790  
DEUX-SEVRES

**Commune d'imposition :** 012  
ARDIN

**Numéro de rôle :** 221

**Date d'établissement :** 07/08/2025


**Date de mise en recouvrement :** 31/08/2025


**Identifiant service :** 79029

TEBIB NATHALIE  
15 RUE DE MARSEILLAN  
31240 L UNION

**Vos contacts**

 **Par messagerie sécurisée**  
dans votre espace particulier ou professionnel sur  
[impots.gouv.fr](#)

 **Par téléphone**  
- pour toutes questions sur le prélèvement à  
l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :  
au 0 809 401 401 \*  
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h  
- pour toute autre question, votre centre des  
finances publiques (coordonnées ci-dessous)

 **Sur place**  
horaires de votre centre des finances publiques sur  
[impots.gouv.fr](#), rubrique Contact et prise de RDV

- \* pour le paiement de votre impôt :  
SIP NIORT  
171 AV DE PARIS BP69136  
79061 NIORT CEDEX 9  
Tél : 05 49 09 29 05
- \* pour le montant de votre impôt :  
SDIF DEUX-SEVRES - NIORT  
CELL. FONCIERE DEPARTEMENTALE PEL  
171 AVENUE DE PARIS  
BOITE POSTALE 59126  
79061 NIORT CEDEX 9  
Tél : 05 49 09 98 66

\* (service gratuit + coût de l'appel)

**Somme à payer**

**422,00 €**

**Date limite de paiement : 15/10/2025**

Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur [impots.gouv.fr](#) en vous connectant à votre espace  
particulier ou professionnel, puis laissez-vous guider ;
- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;
- en adhérant au prélèvement à l'échéance avant le 01/10/2025,  
sur [impots.gouv.fr](#) ou en appelant le 0 809 401 401 \*.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

**FLASHCODE**

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv »  
pour payer par smartphone ou tablette.



Puis d'informations dans la notice de cet avis.

Les taxes foncières sont affectées aux collectivités territoriales et l'évolution annuelle de leur montant  
prévue par la loi, provient de deux facteurs :  
- la revalorisation automatique en fonction de l'inflation de la valeur locative du bien prise en compte pour  
déterminer le montant de la taxe ;  
- les taux d'imposition déterminés chaque année par les collectivités.

*Avis d'impôt de la Taxe Foncière et d'habitation 2025 sur la commune d'Ardin, pour  
les biens mentionnés (1/2)*



DÉBITEUR(S) LÉGA(L)AUX								
débitant	Droit	Désignation et adresse						
MB4SZN	PROPRIÉTAIRE	DURAND NATHALIE						

Taxes foncières 2025		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2024	30,25 %	%	2,39 %	0,162 %	%	0,426 %	
	Taux 2025	30,25 %	%	2,39 %	0,164 %	%	0,419 %	
	Adresse	2 CHE DU CHAGNE						
	Base	890		890	890		890	
	Cotisation	269		21	1		4	295
	Cotisation lissée							
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
Cotisation 2024								
Cotisation 2025	269		21	1		4	295	
Variation	%	%	%	%	%	%	%	

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2024	56,02 %	%	11,28 %	48,19 %	0,38 %	11,60 %	1,49 %	
	Taux 2025	56,02 %	%	11,28 %	48,19 %	0,39 %	12,37 %	1,63 %	
	Bases terres non agricoles								
	Bases terres agricoles	131		131			187	131	
	Cotisation 2024								
	Cotisation 2025	73		15			23	2	113
	Variation	%	%	%	%	%	%	%	
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base État						Droit proportionnel :		
	Base collectivité						Droit fixe :		

Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'une retenue sur le produit de taxe foncière de 23193 €. Pour plus d'informations, consultez la notice. Il n'est pas possible d'éditer l'évolution de vos cotisations. La base communale des terres agricoles exonérée est de 56 €.					Frais de gestion de la fiscalité directe locale  Dégrèvement Habitation principale  Dégrèvement JA État  Dégrèvement JA Collectivité	14
Références administratives : 790 21 111 029 012 012 V T					<b>Montant de votre impôt</b>	<b>422</b>

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R\*190-1 et R\*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2025. Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en œuvre, en consultant [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), rubrique « ouverture des données publiques de la DGFiP ». Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de la Loi 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page Internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Les destinataires de vos données sont les agents habilités de la DGFiP, dans le cadre de leurs attributions et conformément au besoin d'en connaître, les personnes et autres tiers auxquels la loi donne qualité pour en connaître dont notamment les organismes visés par l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez des droits suivants : droit d'accès, droit de rectification des données vous concernant, droit à la limitation du traitement ainsi que le droit d'opposition au traitement de vos données personnelles hors obligation légale imposant à la DGFiP de traiter lesdites données ou dérogation réglementaire. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante: [donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr). Pour toutes les questions autres que celles

*Avis d'impôt de la Taxe Foncière et d'habitation 2025 sur la commune d'Ardin, pour les biens mentionnés – (2/2)*

- *Correspondance du 27/10/2025 de Madame et Monsieur Yves et Christine FOREST, domiciliés 1 rue Sainte-Marthe 79220 XAINTRAY :*

Objet : Modification n°1 du PLUi du Val d'Egray, demande de restitution partielle de la constructibilité d'une parcelle (n°3)

Monsieur,

Suite à nos échanges en date du 24/10/2025, vous trouverez ci-joints l'historique de notre demande.

Début 2020 lors de la mise à l'enquête publique du projet de PLUi, nous découvrons que l'unité foncière (parcelles n°1, 2 et 3) qui compose notre propriété et qui était jusque-là constructible en intégralité, soit 5800 m<sup>2</sup>, se trouve emputée d'un peu plus de 1800 m<sup>2</sup> (parcelle n°2) qui sont reclassées en A. Ayant besoin dans les années qui vont suivre de construire un hangar d'environ 80 m<sup>2</sup> pour palier à la disparition des dépendances d'une maison de famille qui doit être vendue (parcelle n°318) de l'autre côté de la rue.

Après en avoir discuté avec le Maire à l'époque M. BERNIER, ce dernier nous recontacta pour nous indiquer que "le problème était réglé". Après examen des plans, nous découvrons effectivement qu'une surface a été réouverte à la construction... en grande partie sur notre assainissement autonome et sur la partie la plus accidentée du terrain.

Ensuite, de Mars 2020 à 2022, M. BERNIER n'a pas été réélu, la nouvelle équipe municipale n'aura été en place que deux ans (de querelles), donc impossible de faire avancer notre dossier.

Nous avons réitéré notre demande et notre inquiétude pour la construction de notre hangar au nouveau Maire : M. MOREAU.

A ce jour, nous ne savons toujours pas si la municipalité est favorable ou non à notre requête (ce que nous avons signifié entre-autre dans un courrier adressé à chaque conseiller municipal).

A l'automne 2023, pressé par la mise en vente de la maison familiale et faute d'effort de la Mairie (le PLUi en était à sa 2ème modification simplifiée et des problématiques similaires à la nôtre ont été réglées sous forme d'erreur matérielle dans certaines communes).

Donc, deux solutions se présentaient à nous :

- 1) Installer une structure type tunnel (ossature métallique et bâche), solution peu onéreuse, pouvant être démontée à tout moment et donc dispensée d'autorisation d'urbanisme, mais à notre goût inesthétique et inadaptée à un périmètre d'édifice classé au titre des Monuments Historiques.
- 2) Prendre le risque de construire le hangar initialement prévu : structure et bardage bois (sur 3 faces) s'intégrant au maximum dans l'environnement. Solution que nous avons retenue.



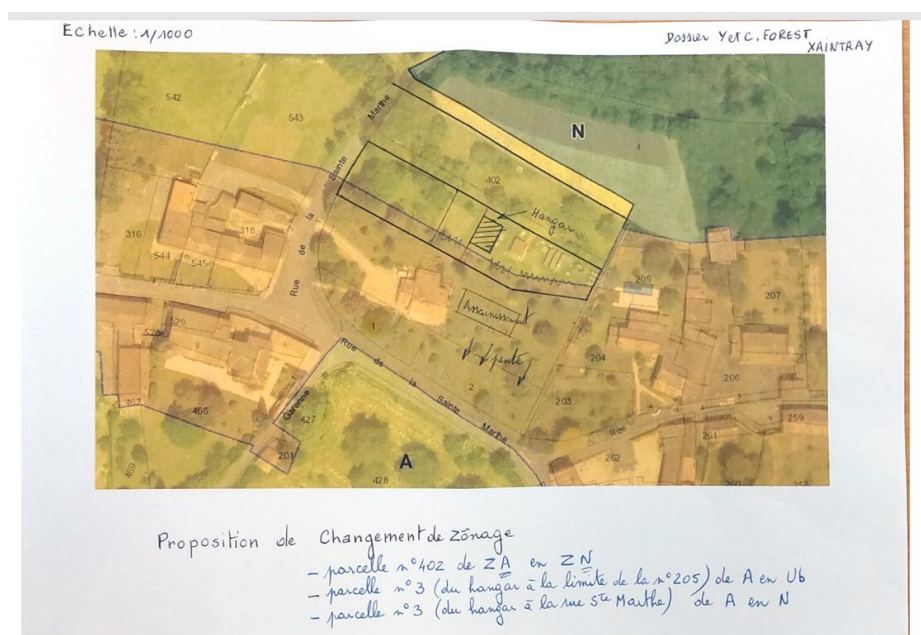
Là, M. Le Maire a réagi décidant d'entamer un contentieux. Dans le courrier adressé à chaque conseiller municipal, nous précisons bien que loin de nous de vouloir être hors la loi, convaincu qu'au moment de l'étude du PLUi, nous avons fait les frais d'une demande d'ouverture à l'urbanisation démesurée pour la commune de Xaintray et qu'il fallait coûte que coûte "récupérer" des terres agricoles. Doit-on payer les erreurs de certains ?

Enfin, pour utiliser ces 1800 m2 reclassés en A, il faut déboiser environ 750 m2. Ce terrain de correspond d'ailleurs aucunement aux définitions des zones A telles que définies dans le règlement du PLUi.

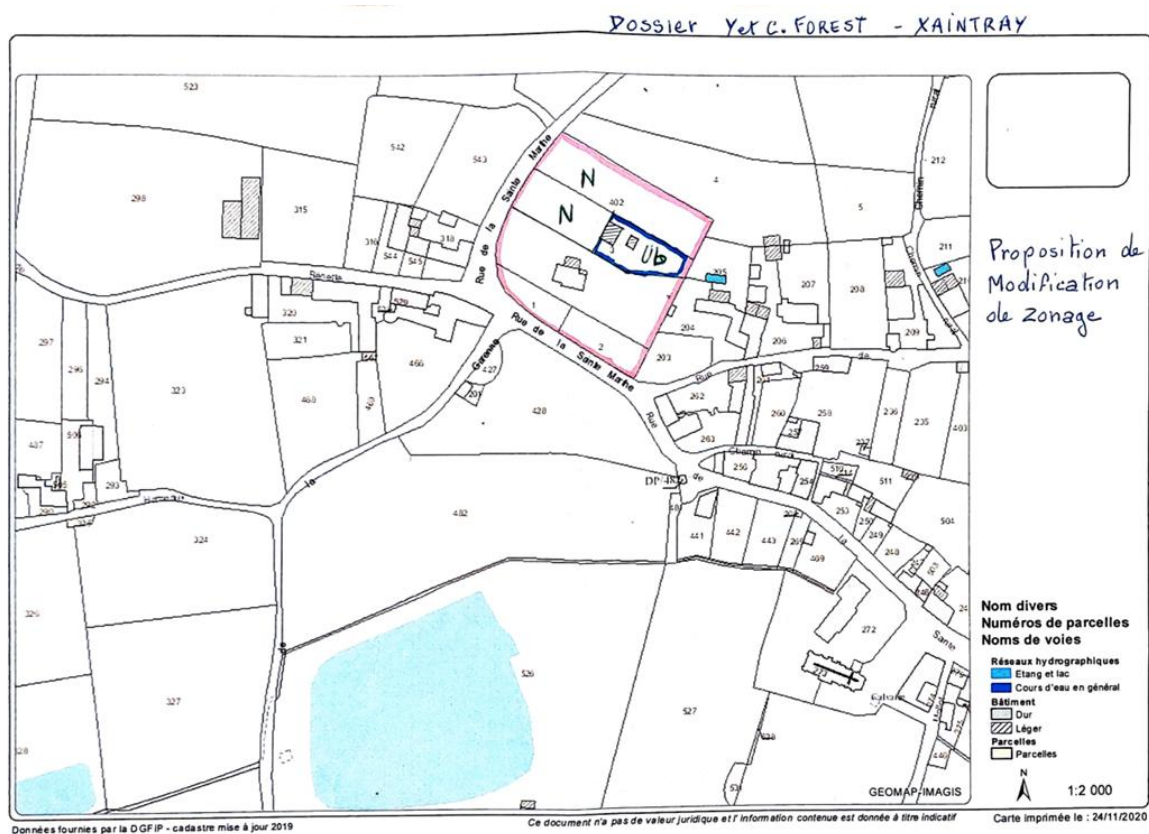
Afin que la raison et le bon sens redeviennent les maitre-mots, nous avons proposé de ne demander qu'une réouverture partielle à la constructibilité (du hangar au fond de la parcelle soit environ 812 m2 sur laquelle figure déjà depuis 1999 un abri pour chevaux de 15m2 d'emprise au sol non fixé au sol). Les 1000 m2 restants pouvant être classés non pas en A mais plutôt en N (de même que la parcelle 402, dont nous sommes propriétaires) donnant un ensemble cohérent avec les terrains riverains.

Bien entendu, si une telle solution pouvait se concrétiser nous nous engageons à régulariser la situation dans les plus brefs délais. De même que nous sommes ouverts à toute proposition.

Nous pensons sincèrement que cette option ne pénalise quiconque, sans créer de nuisances au voisinage. Dans le cas contraire, et après presque 6 ans de vaines négociations, tout un chacun devra en assumer les conséquences, un échange téléphonique sur le sujet a même eu lieu en juillet 2024 avec M. J.P RIMBEAU Président de la C.C Val de Gâtine.



Plan du dossier FOREST – XAINTRAY – proposition de changement de zonage de M et Mme Forest



*Schéma cadastral du dossier FOREST – XAINTRAY – proposition de changement de zonage de M et Mme Forest*

- **Courriels reçus**

- *Correspondance du 16/10/2025 de Monsieur Jacques Florisson, domicilié La Touche-Allerit, 79240 LE BUSSEAU:*

Nous nous sommes rencontrés ce matin le 16 octobre 2025 afin de vérifier si la demande de modification de zonage était bien inscrite. Demande de passage en zone A sur la parcelle 1306. C'est le cas sur la commune de Le Busseau. Le zonage de transfert de N en A est bien demandé.

D'autre part sur le stecal A113 je vous ai demandé soit d'en créer un ou d'ajouter une surface de 40m<sup>2</sup> à la surface initiale autorisée, portant celle-ci à 160 m<sup>2</sup>.

Je vous joins la décision initiale.

• • STECAL AL13 : Hébergements touristiques

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'hébergement touristique, le règlement autorise :

« Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, sous réserve que :

- La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au sein de l'emprise du STECAL ;
- La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 6 mètres ;
- Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site et à la préservation des milieux naturels et des paysages. »

L'objectif de cette règle vise à autoriser les constructions nécessaires à la réalisation du projet, tout en laissant une marge de manoeuvre au porteur de projet. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 6 mètres pour les constructions, et également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées

Le Busseau – Parcelles E 1307

Lieu-dit : La Touche d'Allerit

Surface du STECAL : 0,5 ha

Surfaces de bâti existant : 500 m<sup>2</sup>

Surfaces constructibles autorisées : 120 m<sup>2</sup>

Parcelle non artificialisée

Projet :

- Construction de 3 gîte d'hébergement touristique de 40 m<sup>2</sup>



Extrait de la décision initiale sur le stecal AL13 – Justification des choix retenus par la Communauté de Communes Val de Gâtine PLUi

- Correspondance du 17/10/2025 de Monsieur Étienne GRANDMENIL (société Eolise), domicilié Business center 4e - 3 av. Gustave Eiffel, 86360 CHASSENEUIL-DU-POITOU :

Je me permets de vous solliciter concernant l'enquête publique portant sur les projets de modifications :

- N°1 du PLUi Val d'Egray
- N°1 du PLUi Gâtine Autize
- N°2 du PLUi Sud Gâtine.

En effet, je souhaite porter à votre connaissance des parcelles classées en zone agricole sur la commune de Clavé que nous souhaitons basculer en Auph (À urbaniser photovoltaïque). La Mairie de Clavé, que nous avons rencontré à plusieurs reprises avec Monsieur LEGERON comme Maire, approuve notre démarche. Je vous joins en PDF une présentation de la zone.

## A l'attention de la commission d'enquête

Chasseneuil-du-Poitou, le 14/10/2025

**Objet :** Contribution à l'enquête publique relative aux projets de modifications :

- N°1 du PLUi Val d'Egray
- N°1 du PLUi Gatine Autize
- N°2 du PLUi Sud Gatine,
- 

Madame, Monsieur,

La société Eolise développe un projet photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Clavé, \_\_\_\_  
Vous trouverez ci-dessous parcelles cadastrales concernées :

Communes	Lieu-dit	Parcelles	Surface (en ha)
Clavé	Bois Saint Loup	C41	0,992
Clavé	Bois Saint Loup	C410	0,7135
Clavé	Bois Saint Loup	C413	0,6555
Clavé	Bois Saint Loup	C46	0,787
Clavé	Bois Saint Loup	C47	0,791
Clavé	Bois Saint Loup	C48	0,845
Clavé	Bois Saint Loup	C49	0,707
Clavé	Bois Saint Loup	C43	0,923
Clavé	Bois Saint Loup	C44	0,941
Clavé	Bois Saint Loup	C45	1,293

Je souhaite formuler une demande de reclassement en zone Auph (À urbaniser photovoltaïque) d'une parcelle aujourd'hui classée en zone Agricole.

Il s'agit d'un terrain sur la commune de Clavé, identifié comme une ancienne zone d'activité et de loisirs (piste de karting et piste ULM privée) cf plan de la zone.

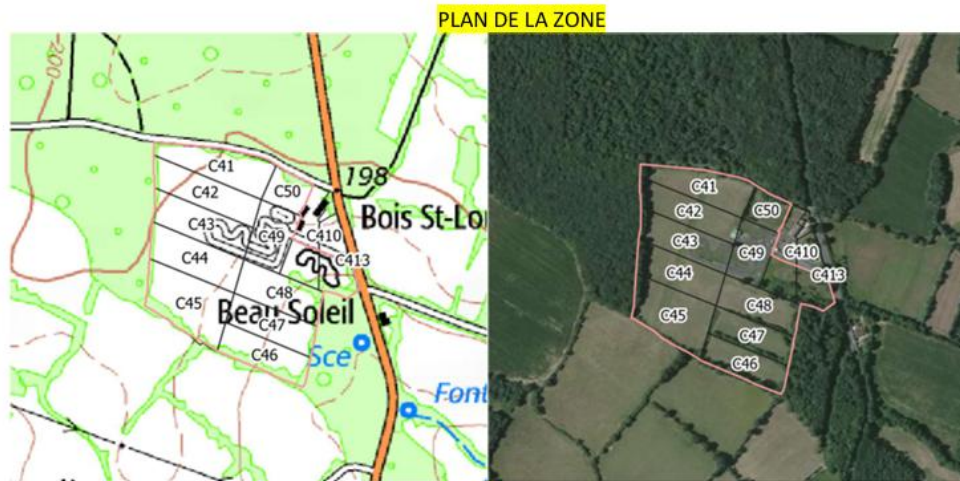
Aucun projet agricole n'est envisagé ou envisageable sur ces emprises, car les propriétaires ne souhaitent pas d'agriculture sur leurs parcelles qui s'assimilent plus à une zone "loisirs".

---



Nous avons déjà rencontré la mairie de Clavé qui s'est montrée ouverte à la valorisation de ce site par un projet d'énergie renouvelable, conforme aux objectifs de transition énergétique portés par les politiques nationales et territoriales.

C'est pourquoi nous sollicitons clairement le reclassement de cette zone en Auph dans le cadre du PLUi en cours de modification



Dans le cadre de notre projet photovoltaïque nous appliquons les mesures E.R.C (Eviter, Réduire, Compenser) indispensables à prise en compte du biotope existant et à sa préservation. Ainsi, le projet initié pourrait préserver et sanctuariser cette zone pour la biodiversité existante. Seulement, avec l'évolution des parcelles en zone agricole A, l'orientation première sera la production agricole conventionnelle qui ne saurait prendre en compte les enjeux faune/flore présents.

Dans la mesure où les parcelles susnommées présentent un intérêt pour le développement d'un projet photovoltaïque au sol plutôt qu'agricole, je vous demande de prendre en compte cette contribution en retirant les parcelles de la destination agricole voire de les intégrer au zonage Auph du PLUi.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.



Etienne GRANDMENIL  
Chargé de fonciers photovoltaïques  
[e.grandmenil@eolise.fr](mailto:e.grandmenil@eolise.fr)  
07 87.25.71.37  
05 49 38 88 25

*Présentation du projet Photovoltaïque de la société Eolise, sur la commune de Clavé - plans des parcelles concernées*

- Correspondance du 24/10/2025 de Monsieur Valentin Morisset et de Madame Laura Lusseau, domiciliés 16 rue des 4 mares, 79310 SAINT PARDOUX SOUTIERS :

Nous nous permettons de vous adresser la présente afin de solliciter, dans le cadre de l'avis d'enquête publique n°2 du PLUI Sud Gatine, une révision du zonage concernant notre propriété située au 16 rue des 4 mares à Saint Pardoux Soutiers.

Actuellement une partie de notre terrain est classé en zone AP, cette parcelle présente selon nous un potentiel pour une évolution de son classement vers une zone UA.

Après réflexion et étude de l'organisation optimale de notre terrain, il apparaît que la zone constructible en façade ne présente pas d'utilité concrète pour d'éventuels projets. En revanche, la partie latérale du terrain, bien qu'actuellement non constructible, serait beaucoup plus adaptée à la création d'un second garage indépendant (non attenant à la maison), en raison de sa configuration et de l'accès possible. Il s'agirait d'un transfert de surface équivalente entre ces deux zones – en maintenant la même emprise totale constructible – de manière à permettre une meilleure cohérence d'usage de mon terrain.

Vous trouverez ci-joint le document avec les zones que nous aimerions échanger. De plus après multitudes recherches auprès de la mairie, du notaire et du service des impôts, j'ai pu me procurer auprès du service des impôts, le document d'arpentage ayant créé la parcelle AE 131. Les parcelles AE 91 et AE 92 (dont est issue la parcelle AE131) datent du remaniement de 1998 (cf document ci-joint).

**INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES**

**DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Article 7 (partiel) : "Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu).".

**DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RENOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE**

Article 25 (partiel) : "Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est déposé au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte relatant le changement de limite, pour ratification et homologation des modifications de limites de propriété.".

L'établissement des documents portant modification du plan cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont le liste est renouvelée dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1952 relatif à l'organisation des services du cadastre sur les plans des prestations topographiques énumérées qui, préalablement à l'établissement des travaux, le professionnel remet au dépôt au conservateur, désignant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique ou autres personnes officielles au prix des tarifs d'arpentage, doit être déposé à l'appui de la demande d'arpentage. L'arrêté pris sous l'obligation d'affichage du prix des prestations.

**RÉUNIONS DE PARCELLES.** - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non bâties ou toutes bâties à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits réels).

**DIVISIONS DE PARCELLES.** - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

**APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNEAGE.** - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée des lieux et cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de borneage et sous la même condition, elle procure la représentation des bornes au plan cadastral (selon conventions).

**DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES**

Je soussigné(e) Mme GELIN Alice (propriétaire)

(1) Demande :

- ☒ la modification du plan cadastral selon les indications d'un acte à publier.
- ☐ la modification du plan cadastral selon les indications d'un acte à publier et les indications du présent document d'arpentage.
- ☐ l'application d'un procès-verbal d'arpentage.

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

à SAINT-PARDOUX le 30 avril 2005 Signatures des propriétaires :

Mme GELIN M. ROUBREAU M. VERGAULT

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service : A

(1) Rayer la mention inutile : préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.  
(2) Cocher la case correspondante.  
(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

**Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955**

**DEUX - SEVRES**  
commune **SAINT PARDOUX**  
section **AE** **131**

Cachet du service d'origine : **DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS**

**BUREAU ANTIENNE FONCIER DE PARTHENAY**  
4, rue de la Croix d'Alphon  
81 20  
79201 PARTHENAY CEDEX  
Tél. 05 43 98 74 69  
Nouveau : 05 43 98 74 69  
et sur rendez-vous du Lundi au Vendredi

**MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL**

Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

**PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)**

**ESQUISSE**

☒ Changement de limites de propriété  
☐ Rectification de limites figurées au plan cadastral  
☐ Nouvel agencement de la propriété  
☐ Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (2)

Document établi pour (2) :

**DÉSIGNATION DES PARTIES**

propriétaires avant modification :  
- Mme GELIN Alice  
- Monsieur ROUBREAU Fabrice et Madame VERGAULT Sylvie  
propriétaires après modification :  
- Mme BALAYA Véronique  
- Mme GELIN Alice  
- Monsieur ROUBREAU Fabrice et Madame VERGAULT Sylvie

**PERSONNES QUALIFIÉES À ÉTABLIR LE DOCUMENT**

**alpha géomètre**  
SAS géomètre expert  
N° registre à Paris : 0302  
TICHAUDIER - 1 place Dugué  
PARTHENAY - 15 Ave Gél du Gaillet  
URRUGARAY - 04 43 46 46 46

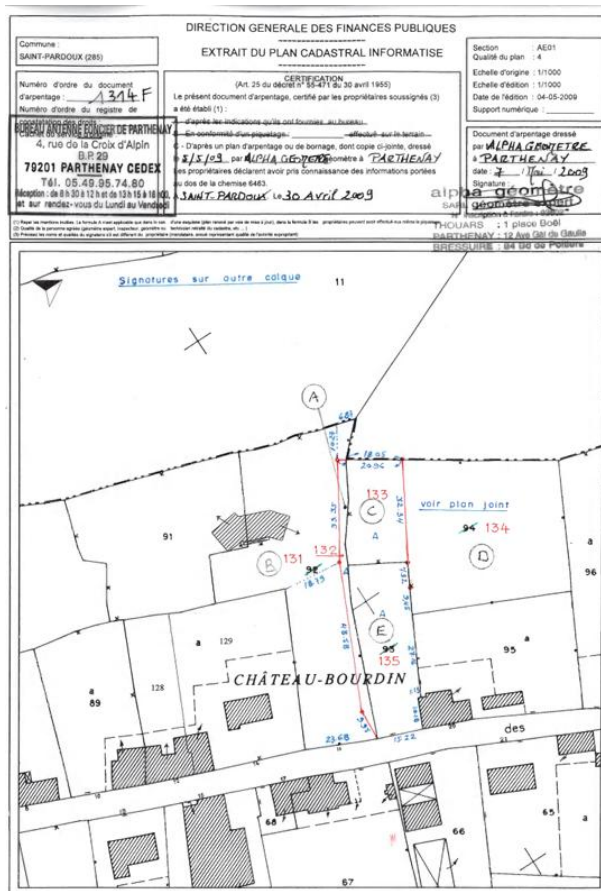
Proces-verbal 6452 N exp joint  
quel (1) (2) numéro :  
non (1) (2)

**RATES DE L'APPLICATION SUR LE PLAN MINUTE DE CONSERVATION**  
après mise au point finale  
25.4 240

Document du service des impôts, arpentage ayant créé la parcelle AE 131 - 1

CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES											
SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE				CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS			
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	NATURE	SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	NATURE	1	2	3	4
AE 32	23 55			AE 130	A	2 28		A + C + E Superficie Arpentage 18°25 Répartition sur Arpentage A digitalisation: 2°28 + 0.01 = 2°29 C digitalisation: 6°20 + 0.03 = 6°23 E digitalisation: 9°70 + 0.04 = 9°74 - 18°17 + 0.08 = 18°25 + 0°08			
AE 34	30 12			AE 131	B	23 27					
AE 93	3 81			AE 133	C	6 23					
				AE 134	D	23 86					
				AE 135	E	9 74					
TOTAL				TOTAL				TOTAL			
69 48				69 38							

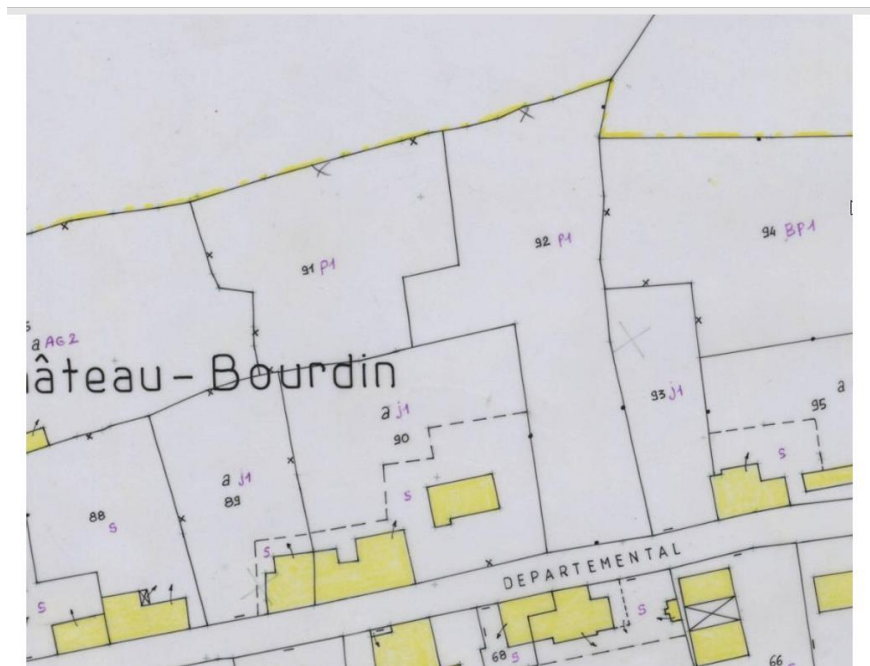
Document du service des impôts, arpentage ayant créé la parcelle AE 131 - 2



Extrait du plan cadastral sur la commune de Saint-Pardoux (1/2)







1909 W 68/26 - Section AE - ca 2000 Archives départementales des Deux-Sèvres

- Correspondance du 29/10/2025 de Monsieur Patrick Nourisson (président des Archers de Gâtine), domicilié à 79310 MAZIERES EN GATINE :

Notre club de tir à l'arc, affilié à la fédération française, dénommé Les Archers de Gâtine, est basé à Mazières-en-Gâtine.

Pour nos entraînements, nous disposons actuellement des deux équipements suivants :

- Le gymnase de Mazières-en-Gâtine, mis à notre disposition par la communauté de communes Val de Gâtine, et que nous utilisons lors de la période hivernale, du mois d'octobre au mois de mars
- Un pas de tir extérieur, mis à notre disposition par la commune de Mazières-en-Gâtine, et que nous utilisons lors de la période estivale du mois d'avril au mois de septembre.

Le pas de tir extérieur, situé à l'aplomb du terrain de football côté sud, est implanté sur la parcelle 000 AE 115 (référence cadastrale), parcelle classée en ZN (zone naturelle) au titre du PLUi SUD GATINE.

La municipalité de Mazières-en-Gâtine a récemment procédé à d'importants aménagements aux abords du stade de football et du gymnase, créant ainsi tout un ensemble dédié aux sports et aux loisirs, clairement identifié, entièrement clôturé et intégrant entre-autre, notre pas de tir extérieur.

La communauté de communes Val de Gâtine (CCVdG), a engagé des projets de modification des PLUi existants sur son territoire, à savoir :

- Projet de modification n°1 du PLUi VAL D'EGRAY
- Projet de modification n°1 du PLUi GATINE AUTIZE
- Projet de modification n°2 du PLUi SUD GATINE.

Par arrêté en date du 02/09/2025, le président de la CCVdG a procédé à la mise en enquête publique des projets ci-dessus. La dite enquête publique se déroulant du 30 septembre au 30 octobre 2025.

C'est dans ce contexte que nous vous adressons nos observations suivantes, portant sur le projet de modification n°2 du PLUi SUD GATINE :

- Demande de requalification des trois parcelles suivantes, situées sur le territoire de la commune de Mazières en Gâtine, et ayant pour référence cadastrales : 000 AE 111 / 000 AE 112 / 000 AE 115

- Requalifier les parcelles précitées actuellement en Zones naturelles, en Zone urbaines de type UE.

C'est trois parcelles sont situées dans le prolongement du terrain de football et du cimetière, eux même en zone UE.

L'une accueille notre pas de tir extérieur, les autres, une partie des aménagements sportifs et de loisirs récemment réalisés par la municipalité de Mazières-en-Gâtine. De fait, elles sont d'ores et déjà à usage sportif et de loisir.

Leur requalification en zone UE, permettrait et favoriserait :

- L'adéquation du zonage PLUi à l'usage et la destination des trois parcelles

- L'extension cohérente de l'actuelle zone UE, comprenant notamment, le collège, les écoles, le gymnase, le terrain de football, le cimetière.

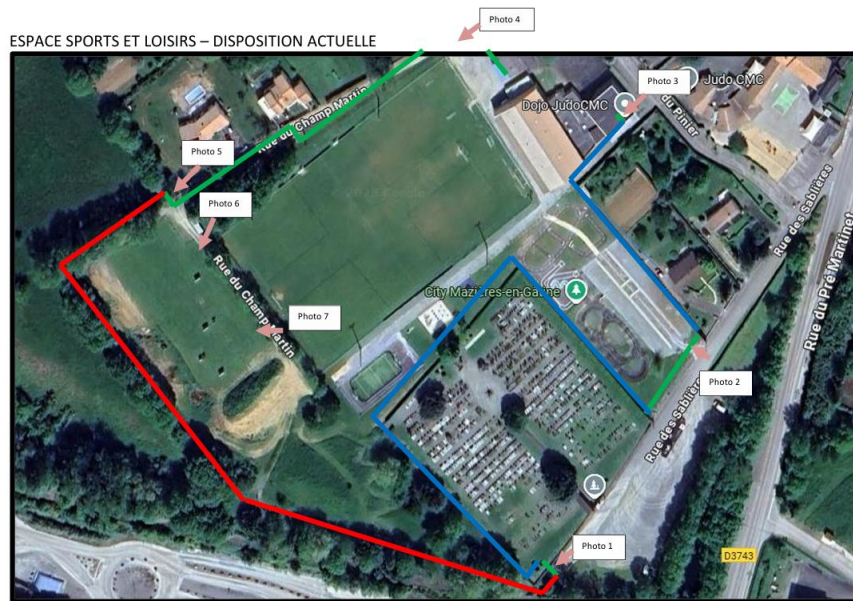
- Une classification unique et cohérente de l'espace dédié aux sports et aux loisirs, parfaitement délimité et clôturé

- La possibilité d'aménagements ultérieurs, en cohérence avec les pratiques actuelles ou nouvelles

- Le développement des associations sportives présentes sur le territoire.

Le maintien en zone naturelle de ces parcelles, serait un frein important et non négligeable au développement de notre structure, compte tenu de l'impossibilité de réaliser le moindre aménagement.

Vous trouverez en pièce jointe, une carte (photo aérienne) de l'espace sports et loisirs dans sa disposition actuelle, avec indication de son périmètre et photos des différents accès existants.



*Photo aérienne de la zone sports et loisirs de Mazières-en-Gâtine*

ESPACE SPORTS ET LOISIRS – DISPOSITION ACTUELLE

Photo 1 : accès piéton depuis le parking du cimetière



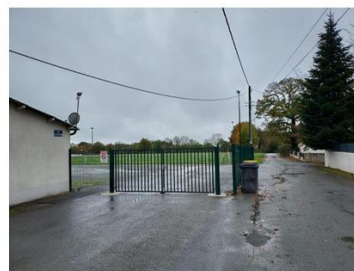
Photo 3 : accès gymnase



Photo 2 : accès parking voitures



Photo 4 : accès stade de football



*Photos des emplacements et accès des espaces utilisés par l'association Les archers de Gâtine sports (1/2)*

Photo 5 : accès Pas de Tir Extérieur (Tir à l'Arc)

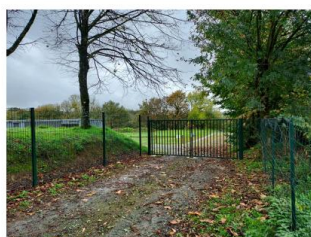


Photo 6 : Vue 1 des cibles de tir à l'arc à l'aplomb du terrain de football



Photo 7 : Vue 2 des cibles de tir à l'arc à l'aplomb du terrain de football



*Photos des emplacements et accès des espaces utilisés par l'association Les archers de Gâtine sports  
(2/2)*

- *Correspondance du 28/10/2025 de Madame Elodie Mazeau et Charlotte Nicolas - de la Société Volkwind-, domiciliée à 87100 LIMOGES :*

La société Volkswind France est parmi les tous 1ers producteurs d'électricité d'origine éolienne en Nouvelle Aquitaine, principalement dans l'ancienne région Poitou-Charentes. Depuis 25 ans, notre métier est l'éolien terrestre, nous maîtrisons l'ensemble des compétences de notre filière : la Conception, Développement, Construction, Exploitation, Maintenance, Production d'électricité éolienne. Ce savoir-faire fait de notre société un acteur fiable et solide.

En tant qu'acteur de la transition énergétique, il nous semble nécessaire de participer à cette enquête publique en soulignant le caractère excessif de la modification n°1 du PLUi Val d'Egray ainsi que la modification n°2 du PLUi Sud Gâtine puisque cela revient à exclure totalement le développement éolien de ces 2 territoires, alors que la consommation électrique du territoire est 2 fois supérieure à sa production, comme le montrent les données extraites à partir du site Opendata de Enedis ci-dessous (*voir annexe*) :

D'une part et pour rappel, il est illégal pour un PLUi d'interdire strictement et par principe l'éolien sur un territoire donné. En effet, le Code de l'Urbanisme précise que les règles relatives aux documents d'urbanisme doivent concilier les objectifs d'urbanisme à savoir les notions d'équilibre, de sobriété foncière, de transition énergétique, de protection des paysages, etc. Une interdiction générale qui fait échec à ces objectifs, sans justification proportionnée, est par conséquent irrégulière.

D'autre part, il nous semble pertinent ici de rappeler la volonté de l'Etat français à accélérer et à faciliter le développement des énergies renouvelables sur le territoire, éolien terrestre compris. Cette volonté s'est traduite par le vote de la loi d'Accélération de la Production des Energies Renouvelables (dite loi APER) du 10 mars 2023. Le travail qui a été demandé à la communauté de communes du Val de Gâtine, ainsi qu'à l'ensemble des communes, est de définir des zones d'accélération pour chacune des ENR présentant des potentialités sur leur



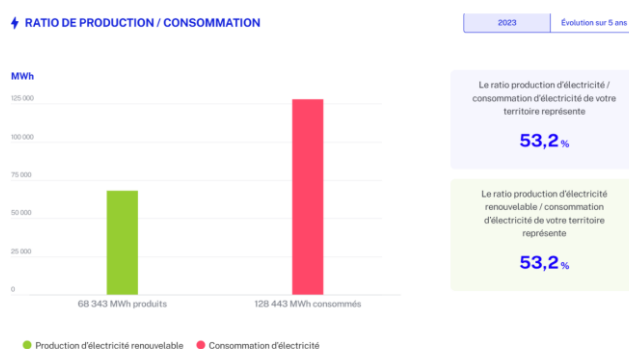
territoire. Ce n'est que si les zones d'accélération sont suffisantes pour chacun des types de production d'énergies que les élus pourront avoir l'occasion de définir des zones d'exclusion.

Vu la disproportion de ces modifications et de la faible production éolienne sur le territoire (uniquement 27 MW raccordés en 2024), il paraît très improbable que les futurs objectifs, qui seront déclinés régionalement suite à la loi relative à la Programmation Pluriannuelle de l'Energie à venir, puissent être respectés. Aussi, l'étude réalisée par RTE et commandé par l'Etat pour établir les différents scénarii de mix énergétique possible à horizon 2050 a clairement montré que le développement de l'éolien terrestre doit s'accélérer si on veut satisfaire la demande croissante en électricité. Selon le scénario choisi, il est impératif de multiplier par 2,7 à 4 le parc éolien terrestre en France en parallèle de la relance du nucléaire.

Enfin, au-delà de la production énergétique, l'éolien et plus largement les énergies renouvelables, sont fortement créatrices de valeur pour les territoires les accueillants, au niveau de la création d'emploi, de la fiscalité, mais également avec les mesures d'accompagnement des projets. A ce sujet, il est opportun de mentionner qu'à la loi APER est annexé un décret en cours de finalisation relatif au partage territorial de la valeur. Ce décret permettra à la filière ENR de financer des projets communaux et intercommunaux relatifs à la transition énergétique et à la préservation de la biodiversité.

Ces moyens seront indispensables aux communes et intercommunalités pour évoluer vers la sobriété. Rappelons que l'année 2023 a été la première à dépasser la barre symbolique des 1,5°C de hausse par rapport au climat préindustriel. Une hausse pouvant se perpétuer aussi longtemps que des énergies fossiles seront exploitées et même, bien au-delà. Dans son 6ème rapport, le GIEC précise les trajectoires compatibles avec les objectifs climatiques visant à conserver le niveau d'habitabilité actuel de la planète, toutes s'appuient sur un développement massif des énergies renouvelables.

Ainsi, pour tous les motifs énoncés ci-dessus, nous émettons un avis défavorable pour la modification n°1 du PLUi Val d'Egray et sur la Modification n°2 du PLUi Sud Gâtine, et demandons son adaptation afin de permettre le développement de projets d'énergies renouvelables sur les secteurs de zones agricoles notamment.



*Graphique de la consommation électrique du territoire selon les données extraites de l'Opendata de Enedis*

- *Correspondance du 30/10/2025 de Madame Marie-Georges Amussat et Monsieur Raymond Amussat, domiciliés à 79160 FAYE SUR ARDIN :*

Nous sommes Copropriétaires de la parcelle 0B433 sur la commune de Faye Sur Ardin. Celle-ci est aujourd'hui un emplacement réservé sur le PLUI et nous sollicitons l'annulation de cette emprise foncière. Nous restons à votre écoute pour tous renseignements complémentaires

### **3.3. Remarques consignées dans le registre d'enquête**

Une observation a été consignée dans le registre d'enquête publique.

- *Observation de Madame Janique Renault (EI), de Monsieur Julien Arcourt (Gaec l'Herbaudière), de Madame Théa Bourdin, de Monsieur Jérémy Bonnanfant, de la SCEA Rossard, et de la GAEC la Réminière, faite le 24/10/2025, domiciliés à 79310 VERRUYES :*

Contestation de l'enquête Publique concernant la modification, le classement des haies à protéger pour la commune de Verruyes, Communauté de Communes Val de Gâtine - Pays Sud Gâtine pour le motif suivant :

- Plan fourni lors de l'enquête non mis à jour des haies à protéger, à créer
- Annexes non fournies

Demande l'annulation de cette enquête publique pour la commune de Verruyes et souhaite une rencontre avec des élus compétents afin de discuter du sujet.

### *Avis du commissaire enquêteur*

En examinant attentivement les observations relevées, et après analyse personnelle du commissaire enquêteur à la lecture du dossier, il ressort que les questions suivantes doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part du porteur de projet.

- **Changements de destination ou ajustements de zonage à usage résidentiel :**

À Ardin, Madame Nathalie Tebib a sollicité la reconnaissance officielle d'un bâtiment situé sur la parcelle E 625 comme maison d'habitation. Ce bâtiment, déclaré comme tel auprès des services fiscaux depuis 2012, est aujourd'hui considéré comme un hangar par l'administration, ce qui a entraîné l'annulation d'une vente immobilière et une incohérence dans le traitement fiscal et patrimonial du bien.

À Saint-Pardoux-Soutiers, Monsieur Valentin Morisset et Madame Laura Lusseau ont demandé un transfert de constructibilité sur leur terrain. Ils souhaitent déplacer la zone constructible de la façade vers une partie latérale plus adaptée à la construction d'un garage indépendant, sans augmenter l'emprise totale autorisée.

- **Demandes liées à des projets de construction ou d'équipements :**

À Xaintray, Monsieur et Madame Forest ont demandé la restitution partielle de la constructibilité d'une parcelle reclassée en zone agricole. Leur objectif est de régulariser la construction d'un hangar en bois, faite sans autorisation administrative, en remplacement de dépendances situées sur une autre propriété familiale. Ils dénoncent une incohérence dans le zonage initial et proposent une solution rééquilibrée, incluant le reclassement partiel de la parcelle.

À Mazières-en-Gâtine, le club des Archers de Gâtine, représenté par Monsieur Patrick Nourisson, a demandé la requalification de trois parcelles actuellement en zone naturelle en zone UE. Ces terrains, déjà utilisés pour des activités sportives, s'inscrivent dans un ensemble cohérent d'équipements publics et leur reclassement permettrait de faciliter les aménagements futurs.

- **Les énergies renouvelables :**

Sur la commune de Clavé, la société Eolise, par la voix de Monsieur Étienne Grandmenil, a proposé le reclassement de plusieurs parcelles agricoles en zone à urbaniser photovoltaïque (Auph), avec l'accord de la municipalité. Ce projet s'inscrit dans une logique de développement local de l'énergie solaire.

À l'inverse, la société Volkswind, spécialisée dans l'éolien terrestre, a exprimé un avis défavorable aux modifications des PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine. Elle dénonce l'exclusion de fait de l'éolien sur ces territoires, qu'elle juge contraire aux objectifs de la loi APER et aux engagements climatiques de la France. Elle appelle à une adaptation des documents pour permettre le développement équilibré des énergies renouvelables.

Le commissaire enquêteur note que la Société Volkswind avait déjà exprimé un avis défavorable sur l'interdiction des éoliennes dans les PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine, estimant que cela contrevient aux objectifs de la loi APER et à la transition énergétique. Il

note qu'en réponse, les règlements ont été réécrits pour autoriser les éoliennes sous conditions strictes en zone agricole.

- **Demandes environnementales ou liées à la protection du paysage :**

À Verruyes, plusieurs exploitants agricoles ont contesté le classement des haies à protéger. Ils estiment que les plans fournis lors de l'enquête ne sont pas à jour et que les annexes nécessaires à la compréhension du dossier étaient absentes. Ils demandent l'annulation de l'enquête publique pour leur commune et souhaitent rencontrer des élus pour discuter du sujet.

Le commissaire enquêteur reconnaît que sur le projet initial présenté dans le dossier d'enquête, le nouveau linéaire de haies à protéger ne figure pas. Cela vient du fait que ces nouveaux linéaires ont été ajoutés après consultation des personnes publiques associées. En la circonstance, la commune de Verruyes a souhaité que les haies identifiées par l'université d'Angers via l'outil Citaviz soient intégrées avant l'approbation finale du dossier. Par conséquent, le nouveau linéaire de haies protégées sur la commune de Verruyes s'élève à 326,87 kilomètres, et la nouvelle carte figure bien au dossier, mais en annexe du mémoire en réponse de la Communauté de Communes.

Les agriculteurs s'inquiètent de l'impact de ces nouveaux linéaires classés sur leurs pratiques. Ils craignent une entrave à leur activité.

- **Ajustements techniques de zonage :**

Au Busseau, Monsieur Jacques Florisson a demandé le passage d'une parcelle en zone agricole ainsi que l'extension d'un STECAL existant (A113) de 120 à 160 m<sup>2</sup>.

À Faye-sur-Ardin, Monsieur et Madame Amussat ont sollicité la suppression d'un emplacement réservé sur la parcelle 0B433, estimant cette emprise injustifiée.

Le commissaire enquêteur remarque la nécessité d'un dialogue entre les élus, les services de l'urbanisme et les citoyens, afin de concilier les enjeux de développement, de transition écologique et de préservation des équilibres locaux.

- **Prise en compte des avis des personnes publiques associées :**

En parallèle, le commissaire enquêteur note que suite aux consultations réglementaires, plusieurs ajustements ont été apportés au projet.

Plusieurs avis favorables ont été émis, souvent assortis de recommandations ou de réserves :

- Les Chambres d'agriculture ont globalement approuvé les dispositifs de production d'énergie renouvelable en zones UX et AUX pour l'autoconsommation, tout en demandant un encadrement des surfaces concernées pour éviter le détournement de la vocation économique ou agricole des zones.

Plusieurs communes ont soutenu des ajustements de zonage ou la suppression/ajout d'emplacements réservés, notamment Coulonges-sur-l'Autize (suppression d'un emplacement réservé devenu obsolète), Saint-Pompain (création d'un nouvel



emplacement réservé pour sécuriser un carrefour routier), Beugnon-Thireuil (modification du règlement de la zone NL8 pour permettre la construction d'un abri sécurisé sur le site des étangs communaux), Fenioux (correction d'une erreur de zonage pour une entreprise existante).

- La Direction des routes a émis des recommandations techniques sur les distances de sécurité, les accès aux voiries départementales, et les effets de réverbération des panneaux photovoltaïques, qui ont été intégrées ou prises en compte pour de futures révisions.

Certains avis défavorables ont conduit à des ajustements ou à des retraits de projets :

- La Société Volkswind a exprimé un avis défavorable sur l'interdiction des éoliennes dans les PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine, estimant que cela contrevient aux objectifs de la loi APER et à la transition énergétique. En réponse, les règlements ont été réécrits pour autoriser les éoliennes sous conditions strictes en zone agricole.
- Les Chambres d'agriculture et CDPENAF ont émis un avis défavorable sur le STECAL Ns à Saint-Pardoux-Soutiers, destiné au stockage de déchets inertes, en raison de l'incompatibilité avec l'usage agricole alentour. Elles ont rejeté l'inclusion de la parcelle B662 dans le STECAL Npv à Saint-Marc-la-Lande, car elle présentait encore une activité agricole récente. Cette parcelle a été retirée du projet. Elles ont également exprimé des réserves sur certains changements de destination, notamment à Xaintray, en raison de la proximité de bâtiments agricoles encore en activité.
- La DDT (Direction Départementale des Territoires) a rejeté la suppression d'un cours d'eau à Verruyes, confirmant son statut de cours d'eau au sens du Code de l'environnement. Le projet de suppression a été retiré. Elle a considéré que certains changements de zonage (ex. Sainte-Ouennne, Surin) allaient au-delà de simples erreurs matérielles et nécessitaient des révisions allégées. Les périmètres ont été réduits ou justifiés plus précisément. Enfin, elle a rejeté la suppression de la protection de boisements à Saint-Maixent-de-Beugnay, en soulignant les risques environnementaux. Le projet a été retiré.
- La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a émis un avis défavorable sur le reclassement d'un espace agricole protégé (Ap) à Faye-sur-Ardin pour l'implantation d'un hangar, en l'absence d'évaluation environnementale. Le projet a été retiré.

Ainsi, les règles relatives à l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ont été revues. Les propositions initiales d'interdiction des parcs photovoltaïques au sol en zones agricoles et naturelles ont été retirées, conformément aux observations de la DDT et de la Chambre d'agriculture. Désormais, les projets agrivoltaïques ou compatibles avec une activité agricole sont autorisés, à condition qu'ils soient inscrits dans le document-cadre départemental en cours d'élaboration. Concernant l'éolien, une nouvelle rédaction a été proposée pour autoriser les installations en zone agricole sous conditions strictes, tout en les interdisant en zone naturelle. Ces conditions incluent notamment la préservation des paysages, la biodiversité, l'absence de co-visibilité avec les monuments historiques et la limitation du mitage.

Les demandes de changement de destination de bâtiments agricoles ont été maintenues, mais leur instruction a été encadrée. Les services de l'État ont rappelé que ces demandes devront être examinées par la CDPENAF, en tenant compte des distances de réciprocité avec les exploitations agricoles. Pour les cas de Faye-sur-Ardin et Le Busseau, des éléments photographiques attestant de l'abandon des bâtiments ont été ajoutés à la notice pour justifier leur reconversion.

Plusieurs STECAL ont été créés ou modifiés, mais certains projets ont été retirés ou ajustés à la suite des avis défavorables. À Val d'Egray, la création du STECAL AX9 à Surin a été maintenue, mais son périmètre a été justifié pour éviter une consommation excessive d'espace agricole. À Sud Gâtine, le projet de STECAL Npv pour un parc photovoltaïque à Saint-Marc-la-Lande a été modifié : la parcelle B662, jugée encore agricole, a été exclue du périmètre. Le reste du site, une ancienne carrière, reste concerné par le projet. Le règlement de la zone Npv a été précisé pour encadrer les usages autorisés.

En revanche, le projet de STECAL Ns à Saint-Pardoux-Soutiers, destiné au stockage de déchets inertes, a suscité des réserves de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture. La collectivité a maintenu le projet en précisant qu'il s'agit d'un site de transit et non d'enfouissement, et que l'activité est compatible avec le voisinage agricole.

Plusieurs modifications de zonage ont été revues à la baisse. À Sainte-Ouennne (Val d'Egray), la requalification de jardins en zone UR a été réduite pour ne concerner que les abords immédiats des habitations, conformément aux règles du PLUi. À Surin, la requalification d'une parcelle contenant une piscine a été limitée à l'emprise de la piscine et ses abords, excluant le reste de la parcelle. À Ardin (Gâtine-Autize), la justification d'une erreur matérielle a été renforcée pour permettre le reclassement d'un terrain artificialisé en zone Ub.

Certains objets ont été retirés des projets de modification. À Gâtine-Autize, la requalification d'un espace agricole protégé (Ap) en zone A pour l'implantation d'un hangar agricole a été supprimée, en raison de l'absence d'évaluation environnementale et de l'inadéquation de la procédure. De même, la suppression d'un boisement protégé à Saint-Maixent-de-Beugnay a été abandonnée, les services de l'État ayant souligné les risques environnementaux associés.

À l'inverse, de nouveaux objets ont été ajoutés à la suite des demandes communales. À Coulonges-sur-l'Autize, un emplacement réservé devenu obsolète a été supprimé. À Saint-Pompain, un nouvel emplacement réservé a été instauré pour sécuriser un carrefour routier. À Beugnon-Thireuil, une évolution du règlement de la zone NL8 a été intégrée pour permettre la construction d'un abri sécurisé sur le site des étangs communaux.

À Sud Gâtine, la règle d'intégration paysagère pour les nouvelles constructions agricoles a été harmonisée avec celles déjà en vigueur dans les deux autres PLUi. Cette règle impose la plantation ou le maintien de haies pour une meilleure insertion paysagère. Les services agricoles ont insisté sur la nécessité d'un accompagnement pédagogique des porteurs de projets.

Concernant les haies protégées, les remarques de la commune de Verruyes ont été prises en compte. Les haies identifiées par l'université d'Angers via l'outil Citaviz seront intégrées avant l'approbation finale du dossier. Par conséquent, le nouveau linéaire de haies protégées sur la commune de Verruyes s'élève à 326,87 kilomètres.

Pour le commissaire enquêteur, les ajustements apportés aux projets de modification des PLUi témoignent d'une bonne prise en compte des observations formulées. Ils permettent de concilier les objectifs de développement local, de transition énergétique, de préservation des paysages et de sécurité juridique. En renforçant la cohérence réglementaire entre les trois territoires, ces modifications contribuent à une meilleure lisibilité et à une gouvernance intercommunale plus harmonieuse.

### **3.4. Procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur et adressé à la Communauté de Communes Val de Gâtine**

Jeudi 6 novembre 2025, sept jours après la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse à la Communauté de Communes Val de Gâtine, conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique du 1<sup>er</sup> août 2017.

Ce document a repris l'intégralité des observations du public rassemblées durant cette enquête, l'objectif étant de permettre au porteur du projet de répondre aux questions posées, ainsi qu'aux remarques exprimées.

Pour permettre au commissaire enquêteur d'étayer son avis, il était demandé au porteur de projet de transmettre au dit commissaire enquêteur, dans un délai maximum de 15 jours, un mémoire répondant aux questions et observations retranscrites dans ce procès-verbal.

### **3.5. Mémoire en réponse de la Communauté de Communes Val de Gâtine, et avis du commissaire enquêteur**

En vertu des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, la Communauté de Communes Val de Gâtine a transmis ses réponses au commissaire enquêteur le mercredi 19 novembre 2025, dans les délais prévus.

Ces réponses sont retranscrites intégralement ci-dessous.

#### **I.1 - Bilan de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLUi de Gâtine Autize**

Sur les neuf avis formulés, trois sont relatifs au territoire couvert par le PLUi de Gâtine Autize. Ces avis, et les réponses apportées par Val de Gâtine sont listées ci-dessous.

- *A - Changement de destination à vocation résidentielle - Ardin*

#### **▪ Synthèse de l'avis formulé :**

« À Ardin, Madame Nathalie Tebib a sollicité la reconnaissance officielle d'un bâtiment situé sur la parcelle E 625 comme maison d'habitation. Ce bâtiment, déclaré comme tel auprès des services fiscaux depuis 2012, est aujourd'hui considéré comme un hangar par l'administration, ce qui a entraîné l'annulation d'une vente immobilière et une incohérence dans le traitement fiscal et patrimonial du bien. »

▪ Avis de Val de Gâtine :

Après l'avis favorable de la commune et la réception d'une photographie du bâtiment, la Communauté de communes de Val de Gâtine s'engage à pré-repérer ce bâtiment pour changement de destination dans la modification. Cet ajout est possible car la demande est justifiée et entre dans le cadre des modalités prévues par la délibération de prescription de la modification n°1. En effet, cette délibération a notamment été prescrite afin d'« instaurer sur les plans de zonage de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Par ailleurs, ajouter cet élément à ce stade de la procédure ne constitue pas une modification substantielle du dossier. Il convient également de noter que le changement de destination devra, dans tous les cas, être présenté à la CDPENAF avant de devenir effectif, dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.



*Illustration du bâtiment concerné*

***Avis du commissaire enquêteur***

Madame Nathalie Tebib a demandé que le bâtiment situé sur la parcelle E 625 à Ardin soit reconnu comme maison d'habitation, car bien que déclaré comme tel auprès des services fiscaux depuis 2012, il est considéré par l'administration comme un hangar, ce qui a entraîné l'annulation d'une vente et une incohérence fiscale et patrimoniale.

Le commissaire enquêteur note l'intention de la Communauté de communes Val de Gâtine de pré-repérer ce bâtiment pour un changement de destination dans la modification n°1 du PLU, conformément à la délibération qui prévoit l'ajout de bâtiments pouvant changer de destination, sans constituer une modification substantielle du dossier. Le commissaire enquêteur souligne que ce changement devra être validé par la CDPENAF dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme avant d'être effectif.

- *B - Demande ajustement technique du STECAL AL13 – Le Busseau*

- Synthèse de l'avis formulé :

« Au Busseau, Monsieur Jacques Florisson a demandé le passage d'une parcelle en zone agricole ainsi que l'extension d'un STECAL existant (AL13) de 120 à 160 m<sup>2</sup>. »

- Avis de Val de Gâtine :

Cette demande de modification du règlement écrit vise à augmenter les possibilités de construction dans un STECAL. De plus, elle n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours et ne figurait pas parmi les modalités prévues par la délibération. En augmentant les capacités constructibles et en élargissant le STECAL, elle conduirait à réduire les protections accordées à la zone agricole. La procédure adaptée pour une telle évolution est une révision allégée, et non une modification de droit commun. Pour toutes ces raisons, et en l'absence d'éléments de justification plus précis, la Communauté de communes de Val de Gâtine ne peut, à ce stade, donner une suite favorable à cette demande.

***Avis du commissaire enquêteur***

Le commissaire enquêteur note que cette demande, visant à accroître les possibilités constructibles, n'entre pas dans l'objet de la procédure en cours ni dans les modalités prévues par la délibération. Il reconnaît qu'elle impliquerait une réduction des protections de la zone agricole et nécessiterait une révision allégée plutôt qu'une modification de droit commun. En l'absence d'éléments de justification supplémentaires, le commissaire enquêteur note la décision de Val de Gâtine de ne pas donner suite favorablement à cette demande.

- *C - Suppression d'un emplacement réservé - Faye sur Ardin*

- Synthèse de l'avis formulé :

« À Faye-sur-Ardin, Monsieur et Madame Amussat ont sollicité la suppression d'un emplacement réservé sur la parcelle 0B433, estimant cette emprise injustifiée »

- Avis de Val de Gâtine :

L'emplacement réservé avait initialement été prévu dans le cadre d'un projet d'aménagement du bourg de Faye-sur-Ardin. Depuis l'élaboration du PLUi, le projet a été affiné et la parcelle concernée ne se situe plus dans son périmètre. La mairie de Faye-sur-Ardin étant favorable à la suppression de cet emplacement réservé, et cette suppression n'entraînant pas de modification substantielle du dossier, la Communauté de communes de Val de Gâtine s'engage à retirer cet emplacement réservé du PLUi.

***Avis du commissaire enquêteur***

Le commissaire enquêteur note que la parcelle concernée par cette demande ne se situe plus dans le périmètre du projet tel qu'affiné depuis l'élaboration du PLUi. La mairie étant favorable à cette suppression et celle-ci ne constituant pas une modification substantielle du dossier, il prend acte de l'engagement de la Communauté de communes Val de Gâtine à retirer cet emplacement réservé du PLUi.

## **I.2 - Bilan de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLUi de Val d'Egray**

Sur les neufs avis formulés, deux sont relatifs au territoire couvert par le PLUi de Val d'Egray, dont un qui concerne à la fois la modification de Val d'Egray et celle de Sud Gâtine. Ces avis, et les réponses apportées par Val de Gâtine sont listées ci-dessous.

- *A - Demande liée à un projet de construction - Xaintray*

### ▪ Synthèse de l'avis formulé

« À Xaintray, Monsieur et Madame Forest ont demandé la restitution partielle de la constructibilité d'une parcelle reclassée en zone agricole. Leur objectif est de régulariser la construction d'un hangar en bois, faite sans autorisation administrative, en remplacement de dépendances situées sur une autre propriété familiale. Ils dénoncent une incohérence dans le zonage initial et proposent une solution rééquilibrée, incluant le reclassement partiel de la parcelle. »

### ▪ Avis de Val de Gâtine

Après analyse des éléments de justification fournis et échanges avec la mairie de Xaintray, il apparaît que cette demande de modification, visant à faire évoluer une partie de la zone A en zone UB, aurait pour effet principal de régulariser un bâtiment construit sans autorisation. En effet, la commune de Xaintray a émis un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme concernant cette construction.

De plus, d'autres secteurs de la parcelle sont déjà classés en zone UB et permettent l'édification d'un bâtiment. La demande entraînerait en outre une réduction de la zone A et n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours. Pour ces raisons, la collectivité ne pourra donner une suite favorable à cette demande.

### ***Avis du commissaire enquêteur***

Le commissaire enquêteur observe que cette demande a pour objectif de régulariser un hangar en bois construit sans autorisation. Il note la préoccupation de la mairie, qui explique que cette construction illégale fait actuellement l'objet d'un procès-verbal d'infraction. Compte tenu de ce contexte, il prend acte de la décision de la Communauté de communes Val de Gâtine de ne pas donner de suite favorable à cette demande.

- *B - Modification de la règle sur les ENR*

### ▪ Synthèse de l'avis formulé :

« La société Volkswind, spécialisée dans l'éolien terrestre, a exprimé un avis défavorable aux modifications des PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine. Elle dénonce l'exclusion de fait de l'éolien sur ces territoires, qu'elle juge contraire aux objectifs de la loi APER et aux engagements climatiques de la France. Elle appelle à une adaptation des documents pour permettre le développement équilibré des énergies renouvelables. Le commissaire enquêteur note que la Société Volkswind avait déjà exprimé un avis défavorable sur l'interdiction des éoliennes dans les PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine, estimant que cela contrevient aux



objectifs de la loi APER et à la transition énergétique. Il note qu'en réponse, les règlements ont été réécrits pour autoriser les éoliennes sous conditions strictes en zone agricole. »

▪ Avis de Val de Gâtine :

Il apparaît à la lecture de cet avis que la demande de la société Volkwing est basée sur les notices initiales de modification des PLUi de Val d'Egray et de Sud Gâtine. Des remarques similaires ayant été formulées par les Personnes Publiques Associées, une évolution de la règle a été proposée dans le mémoire en réponse aux avis PPA. Cette proposition de règle vient encadrer les pratiques ENR sans pour autant les interdire strictement. De plus, 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 Val d'Egray 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, la nouvelle règle prévoit :

- s'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.
- s'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.

#### ***Avis du commissaire enquêteur***

Le commissaire enquêteur observe que la communauté de communes Val de Gâtine a choisi d'assouplir ses règles pour les énergies renouvelables sans les autoriser de manière illimitée. En réponse aux critiques de Volkswind et des Personnes Publiques Associées, elle a réécrit les règlements des PLUi pour encadrer l'implantation des projets. Les parcs photovoltaïques au sol ne sont plus interdits, mais doivent respecter le cadre préfectoral et être compatibles avec l'activité agricole (agrivoltaïsme ou projets conformes aux articles L111-27 et L111-29 du Code de l'urbanisme). Pour l'éolien, initialement exclu, il est désormais autorisé en zone agricole sous conditions strictes : compatibilité avec l'agriculture, préservation des paysages et de la biodiversité, absence de saturation visuelle, minimum de 4 mâts, et protection du patrimoine. En zone naturelle, les éoliennes restent interdites. L'objectif est de concilier transition énergétique et protection des paysages et activités agricoles, tout en sécurisant juridiquement les projets pour éviter les recours.

### **I.3 - Bilan de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLUi de Sud Gâtine**

Sur les neufs avis formulés, cinq sont relatifs au territoire couvert par le PLUi de Sud Gâtine, dont un qui concerne à la fois modification et Sud Gâtine celle de de Val d'Egray. Ces avis, et les réponses apportées par Val de Gâtine sont listées ci-dessous.

#### ***- A - Modification de la règle sur les ENR***

##### **▪ Synthèse de l'avis formulé :**

« La société Volkswind, spécialisée dans l'éolien terrestre, a exprimé un avis défavorable aux modifications des PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine. Elle dénonce l'exclusion de fait de l'éolien sur ces territoires, qu'elle juge contraire aux objectifs de la loi APER et aux engagements climatiques de la France. Elle appelle à une adaptation des documents pour permettre le développement équilibré des énergies renouvelables. 25 Le commissaire enquêteur note que la Société Volkswind avait déjà exprimé un avis défavorable sur

l'interdiction des éoliennes dans les PLUi de Val d'Egray et Sud Gâtine, estimant que cela contrevient aux objectifs de la loi APER et à la transition énergétique. Il note qu'en réponse, les règlements ont été réécrits pour autoriser les éoliennes sous conditions strictes en zone agricole. »

▪ Avis de Val de Gâtine :

Il apparaît à la lecture de cet avis que la demande de la société Volkwing est basée sur les notices initiales de modification des PLUi de Val d'Egray et de Sud Gâtine. Des remarques similaires ayant été formulée par les Personnes Publiques Associées, une contre-proposition de règle a été proposée dans le mémoire en réponse aux avis PPA. Cette proposition de règle vient encadrer les pratiques ENR sans pour autant les interdire strictement. De plus, 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, la nouvelle règle prévoit :

- S'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.
- S'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.

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.

### *Avis du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur confirme que suite à ces demandes de la société Volkswind, les règlements ont été réécrits pour autoriser les éoliennes sous conditions strictes en zone agricole, et que l'interdiction des parcs photovoltaïques au sol a été retirée de la procédure, conformément au document-cadre défini par la Préfecture et la Chambre d'agriculture.

Les nouvelles règles autorisent les projets agrivoltaïques et photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole en zone agricole, et encadrent l'implantation des éoliennes afin de concilier transition énergétique, protection des paysages et maintien des fonctions agricoles et écologiques.

Le commissaire enquêteur observe qu'en zone agricole, les éoliennes sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, aux espaces naturels, à la qualité paysagère, aux continuités écologiques et à la biodiversité, de préserver la lisibilité des grands paysages, d'éviter la saturation visuelle, de comporter au moins quatre mâts et de ne pas créer de co-visibilité directe avec les monuments historiques, sauf étude paysagère démontrant l'absence d'atteinte significative.

#### *- B - Changement de zonage pour permettre le développement des ENR - Clavé*

##### ▪ Synthèse de l'avis formulé :

« Sur la commune de Clavé, la société Eolise, par la voix de Monsieur Étienne Grandmenil, a proposé le reclassement de plusieurs parcelles agricoles en zone à urbaniser photovoltaïque (Auph), avec l'accord de la municipalité. Ce projet s'inscrit dans une logique de développement local de l'énergie solaire. »

##### ▪ Avis de Val de Gâtine :

Après étude de la demande, il apparaît que la prise en compte de cette modification conduirait à une réduction de la zone agricole. Or, la modification de droit commun n'est pas la

procédure adaptée pour ce type d'évolution, et cet objet, significatif, n'a pas été présenté aux PPA.

De plus, les parcs solaires au sol, lorsqu'ils ne relèvent pas de l'agrivoltaïsme, doivent s'inscrire dans l'arrêté préfectoral établissant le document-cadre définissant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières réputées incultes ou non exploitées au titre de l'article L.111-29 du code de l'urbanisme. L'arrêté du 24 septembre 2025 ne recense aucune parcelle compatible sur le territoire du Val de Gâtine, notamment parce qu'elles ont été exploitées il y a moins de dix ans.

Pour ces raisons, la Communauté de communes de Val de Gâtine ne pourra donner une suite favorable à cette demande.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur note que cette demande de modification réduirait la zone agricole et ne relève pas de la procédure de modification en cours, ni des modalités présentées aux PPA. Par ailleurs, les parcs solaires au sol doivent s'inscrire dans le document-cadre défini par l'arrêté préfectoral du 24 septembre 2025, qui ne recense aucune parcelle compatible sur le territoire, celles-ci ayant été exploitées il y a moins de dix ans. Pour ces raisons, le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la collectivité de ne pas donner de suite favorable à cette demande.

#### *- C - Ajustement de zonage Ap vers UA – Saint-Pardoux-Soutiers*

##### ▪ Synthèse de l'avis formulé :

« À Saint-Pardoux-Soutiers, Monsieur Valentin Morisset et Madame Laura Lusseau ont demandé un transfert de constructibilité sur leur terrain. Ils souhaitent déplacer la zone constructible de la façade vers une partie latérale plus adaptée à la construction d'un garage indépendant, sans augmenter l'emprise totale autorisée. »

##### ▪ Avis de Val de Gâtine :

Même si la demande paraît justifiée, le zonage de la zone UA étant très restreint autour de l'habitation, la procédure de modification ne permet pas de réduire la zone Ap. La procédure adaptée pour ce type d'évolution serait une révision allégée. Ajouter cet objet à ce stade de la procédure, sans l'avoir présenté aux PPA, présente un risque juridique.

Pour ces raisons, la collectivité ne pourra donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur note que cette procédure de modification ne permet pas de réduire la zone Ap, et que par conséquent, une révision allégée serait la procédure adaptée. Ajouter cet objet à ce stade, sans l'avoir présenté aux PPA, présente un risque juridique ; le commissaire enquêteur comprend que la collectivité ne puisse y donner suite favorablement dans le cadre de la présente procédure.

- *D - Permettre un projet de construction d'un équipement – Mazières-en-Gâtine*

▪ Synthèse de l'avis formulé :

« À Mazières-en-Gâtine, le club des Archers de Gâtine, représenté par Monsieur Patrick Nourisson, a demandé la requalification de trois parcelles actuellement en zone naturelle en zone UE. Ces terrains, déjà utilisés pour des activités sportives, s'inscrivent dans un ensemble cohérent d'équipements publics et leur reclassement permettrait de faciliter les aménagements futurs. »

▪ Avis de Val de Gâtine :

Même si la demande paraît justifiée puisqu'elle correspond à une réalité de pratique, la procédure de modification ne permet pas de réduire la zone naturelle. En effet, la procédure adéquate serait une révision allégée. Ajouter cet objet à ce stade de la procédure, en justifiant d'une erreur matérielle, sans l'avoir présenté aux PPA, présente un risque juridique. Pour ces raisons, la collectivité ne pourra donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de cette procédure.

*Avis du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur précise que cette procédure de modification ne permet pas de réduire la zone naturelle ; une révision allégée serait la procédure adaptée. Ajouter cet objet à ce stade, sans l'avoir présenté aux PPA, présente un risque juridique, ce qui conduit la collectivité à ne pas donner suite favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.

- *E - Demande évolution protection du paysage - Verruyes*

▪ Synthèse de l'avis formulé :

« À Verruyes, plusieurs exploitants agricoles ont contesté le classement des haies à protéger. Ils estiment que les plans fournis lors de l'enquête ne sont pas à jour et que les annexes nécessaires à la compréhension du dossier étaient absentes. Ils demandent l'annulation de l'enquête publique pour leur commune et souhaitent rencontrer des élus pour discuter du sujet. Le commissaire enquêteur reconnaît que sur le projet initial présenté dans le dossier d'enquête, le nouveau linéaire de haies à protéger ne figure pas. Cela vient du fait que ces nouveaux linéaires ont été ajoutés après consultation des personnes publiques associées. En la circonstance, la commune de Verruyes a souhaité que les haies identifiées par l'université d'Angers via l'outil Citaviz soient intégrées avant l'approbation finale du dossier. Par conséquent, le nouveau linéaire de haies protégées sur la commune de Verruyes s'élève à 326,87 kilomètres, et la nouvelle carte figure bien au dossier, mais en annexe du mémoire en réponse de la Communauté de Communes. Les agriculteurs s'inquiètent de l'impact de ces nouveaux linéaires classés sur leurs pratiques. Ils craignent une entrave à leur activité. Le porteur de projet indiquera précisément les impacts de ce nouveau classement pour les agriculteurs, et la manière dont ils pourront s'y adapter. »



▪ Avis de Val de Gâtine :

À la suite de cet avis la commune de Verruyes a organisé un conseil municipal pour en débattre. Afin de prendre une décision réfléchie, notamment en concertation avec les agriculteurs, il a été décidé de revenir sur la décision prise d'ajouter de nouvelles haies protégées. Ainsi, la Communauté de communes s'engage à ne pas ajouter de nouvelles haies à protéger au règlement graphique sur la commune de Verruyes, et de maintenir le plan qui était présent dans la notice initiale de cette procédure.

*Avis du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur reconnaît que le nouveau linéaire de haies, ajouté après consultation des PPA à la demande de la commune, ne figurait pas dans le dossier initial, mais bien en annexe du mémoire en réponse, portant le total à 326, 87 km. Les agriculteurs craignent que ce classement nuise à leurs pratiques.

À la suite de ces remarques, la commune a organisé un conseil municipal. Le commissaire enquêteur note qu'en concertation avec les exploitants, la commune de Verruyes a exprimé son intention de revenir sur l'ajout des nouvelles haies protégées. Il note l'engagement de la Communauté de communes à ne pas intégrer ces linéaires supplémentaires et à maintenir le plan initial prévu dans la notice de la procédure.

L'avis et les conclusions du commissaire enquêteur figurent dans un document annexe.

A Champdeniers, le 30 novembre 2025.

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boris', with a long horizontal stroke extending to the right.

Boris BLAIS.