

Délibération DEL-CC-2026-046

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 3 MARS 2026

BOCAPOLE, SALLE BOCAGE

Le trois mars deux mille vingt-six, à 18h00, le Conseil Communautaire s'est réuni Bocapole, salle Bocage, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (59) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Claire GINGREAU, Dominique REGNIER, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Jacques BELIARD, Jean-Marc BERNARD, Nathalie BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOÏTON, Bernard CARTIER, Armelle CASSIN, Yannick CHARRIER, Julie COUTOIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Marie GAUVRIT, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Emmanuelle HERBRETEAU, Jean-Louis LOGEAS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTAIX, Patricia YOU, Jean-Jacques GROLLEAU

Pouvoirs (3) : Sébastien GRELLIER pouvoir à Johnny BROSSEAU, Nathalie MOREAU pouvoir à Cécile VRIGNAUD, Maryse NOURISSON-ENOND pouvoir à Thierry MAROLLEAU

Absents (16) : Jérôme BARON, Jean-Yves BILHEU, Sébastien GRELLIER, Jean Claude METAIS, Florence BAZZOLI, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Muriel HELOU-DEVILLERS, Etienne HUCAULT, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE

Date de convocation : 25-02-2026

Secrétaire de séance : André GUILLERMIC

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais - approbation de la modification simplifiée n°3

Annexes :

0-Bordereau-pièces_MS3-Appro, 0-pièces-administratives, 1-Notice explicative-MS3-appro
2.1-Preamble_OAP_MS3_APPRO, 2.2-Règlement-MS3-Appro, 2.3-ANNEXE-fiches habitatMS3
2.4-liste-bati-reconstruction-Cerizay, 2.5-Sommaire Règlement graphiqueMS3_APPRO
2.6.1-atlas-bourg-ms3-appro, 2.6.2-atlas-bourg-ms3-appro, 2.6.3-atlas-bourg-ms3-appro
2.6.4-atlas-bourg-ms3-appro, 2.7.1-atlas-communes-ms3-appro, 2.7.2-atlas-communes-ms3-appro, 2.7.3-atlas-communes-ms3-appro, 2.7.4-atlas-communes-ms3-appro, 3-avis-mrae-ppa-communes

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unutri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2026-027 en date du 03 février 2026 relative à l'approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-145 portant sur la prescription et les modalités de consultation du public de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 2 à 9, de la modification n°1 et de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine e NA-2025-007300/KK AC PLU en date du 10/12/2025, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant la modification simplifiée n°3 du PLUi d'évaluation environnementale ;

Considérant les avis des personnes publiques associées et communes sur le projet de modification simplifiée n°3 ;

Considérant le bilan de la consultation publique organisée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 sur ce même projet ;

Considérant l'examen et les arbitrages du Comité de pilotage « Plan Local d'Urbanisme intercommunal » en date du 22 janvier 2026 sur les avis et contributions réceptionnés ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais ainsi ajusté et annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé ;

La modification simplifiée n°3 a été prescrite le 23 septembre 2025 pour :

- o La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- o La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
- o Donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay.
- o Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- o La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.

La phase de consultation qui s'est organisée sur plusieurs mois et a permis de recueillir conformément au cadre réglementaire les avis de la MRAe, des personnes publique associées, des communes membres.

La mise à disposition du dossier au public s'est quant à elle effectuée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026, selon les modalités définies dans la délibération DEL-CC-2025-145 en date du 23 septembre 2025.

Cette consultation du public a permis de recueillir une seule contribution, venant de la commune de Cerizay.

Le comité de pilotage « PLUi » s'est réuni le 22 janvier 2026 pour arbitrer sur les évolutions à opérer par rapport au projet initialement prévu. Les communes concernées par ces changements ont également été consultées.

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais tel qu'annexé à la présente délibération intègre les avis émis par le préfet, la commune de Cerizay et la Commune de Faye-L'Abbesse (absence de contribution du public). Ainsi, les adaptations principales entre le projet initial et le dossier approuvé de la modification simplifiée n° 3 portent sur :

- Un argumentaire complémentaire justifiant la démarche de modification des servitudes de mixité sociales ;
- L'adaptation de quelques articles du règlement sur la protection de l'architecture de la période de la "reconstruction" à Cerizay ;
- La réduction de l'emplacement réservé n°3 de la commune de Faye-l'Abbesse, pour conserver la partie entre la Rue de la Poste et le 15 avenue de Ségora, au lieu de sa suppression complète.

En définitive, la modification simplifiée n°3 conduit à faire évoluer les pièces du PLUi suivantes :

- Le rapport de présentation à travers la notice explicative ;
- Le préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement écrit ;
- Les documents graphiques (plans de zonage).

La procédure sera réputée opposable une fois l'ensemble des mesures de publicités effectuées (télétransmission en sous-préfecture, affichages au siège de la communauté d'agglomération et en mairies, mention dans un journal local et téléversement du dossier complet sur le portail national de l'urbanisme).

Le conseil communautaire est invité à :

- **approuver le dossier de modification simplifiée n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présenté et annexé à la présente délibération ;**
- **imputer les dépenses sur le Budget principal – dépenses d'investissement ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le **10 MARS 2026**

Notifié ou publié le **10 MARS 2026**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.

The block contains a circular official stamp of the 'Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais'. The stamp features a central emblem with a castle and the text 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' below it. The outer ring of the stamp contains the name of the community. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'P. Marolleau'.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Modification simplifiée n°3 approuvée le 03 mars 2026

Sommaire du dossier

0. Pièces administratives

Délibération de prescription et de modalités de mise à disposition du projet au public
Délibération de dispense d'évaluation environnementale
Délibération d'approbation
Bilan de la mise à disposition du projet au public

1. Notice explicative de la modification simplifiée n°3

2. Pièces du PLUi modifiées par la modification simplifiée n°3

Pièce 4.1.1 OAP Préambule
Pièce 5.1 Règlement
Pièce 5.2.4 Annexe Règlement – Fiche conseil "Habitat"
Pièce 5.4 Liste des bâtiments de la période de la "reconstruction" de Cerizay
Pièce 6.0 Sommaire règlement graphique
Pièce 6.1 Atlas bourgs
Pièce 6.2 Atlas communes

3. Avis MRAE, PPA, Communes

Avis MRAE
Avis PPA
Avis des communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECES ADMINISTRATIVES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

Délibération DEL-CC-2025-143

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 23 SEPTEMBRE 2025

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le vingt-trois septembre deux mille vingt-cinq, à 18h00, le Conseil Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (53) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Jean-Marc BERNARD, Nathalie BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Bernard CARTIER, Yannick CHARRIER, Julie COUTOIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Etienne HUCAULT, Jean-Louis LOGEIS, Vincent MAROT, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Véronique VILLEMONTAIX, Patricia YOU

Pouvoirs (6) : Claire GINGREAU pouvoir à Yves CHOUTEAU, Sébastien GRELLIER pouvoir à Johnny BROSSEAU, Marie-Line BOTTON pouvoir à Jean-Pierre BODIN, Armelle CASSIN pouvoir à Emmanuelle MENARD, Emmanuelle HERBRETEAU pouvoir à Cécile VRIGNAUD, Patricia TURPEAU pouvoir à François MARY

Absents (22) : Claire GINGREAU, Thierry MAROLLEAU, Sébastien GRELLIER, Jean Claude METAIS, Philippe AUDUREAU, Florence BAZZOLI, Jacques BELIARD, Marie-Line BOTTON, Armelle CASSIN, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Jean-Paul GODET, Jean-Jacques GROLLEAU, Muriel HELOU-DEVILLERS, Emmanuelle HERBRETEAU, Odile LIOUSRI-DROCHON, Rachel MERLET, Stéphane NIORT, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Patricia TURPEAU

Date de convocation : 17-09-2025

Secrétaire de séance : Pierre BUREAU

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal : prescription de la modification simplifiée n°3

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-45 et suivants ainsi que l'article R104-12 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage

Bressuirais DEL-CC-2022-130 en date du 4 octobre 2022 relative à la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté l'approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 en date du 2 juillet 2024 relative à la prescription de la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-012 en date du 28 janvier 2025 relative à l'arrêt de la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 en date du 15 mai 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-086 en date du 15 mai 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais A-2025-37 en date du 9 juillet 2025 relatif la prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant les avis des services de l'Etat en date du 28/09/2020 sur le PLUI arrêté et du 07/11/2024 sur le PLH, portant sur les communes devant répondre aux obligations de mixité sociale imposées par la loi SRU ;

Considérant le plan guide communal de Moncoutant-sur-Sèvre préconisant la mise en place d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" sur l'avenue du Maréchal de Tassigny ;

Considérant la fiche conseil de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais sur l'architecture de la reconstruction sur la commune de Cerizay ;

La prescription d'une nouvelle procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais permettrait :

- La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
- De donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay.

Ces évolutions de PLUI peuvent être conduites sous la forme d'une procédure de modification simplifiée.

Cette procédure peut également intégrer :

- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.

Au regard du caractère mesuré des changements prévus et leurs impacts sur l'environnement, cette procédure fera l'objet d'une demande examen au cas par cas ad hoc auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), pour solliciter une dispense d'évaluation environnementale.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de définir les modalités de mise à disposition du public pour ce type de procédure.

Il est ainsi proposé la mise en place d'une consultation libre du dossier complet, durant un mois au siège de la Communauté d'agglomération, aux horaires habituels d'ouverture au public, et sur le site agglo2b.fr.

Durant cette période, le public pourra effectuer ses observations par écrit sur une adresse courriel spécifique et/ou sur un registre papier dédié joint au dossier au siège de la Communauté d'agglomération, et/ou par courrier adressé à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais – Procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi - 27 boulevard du colonel Aubry – BP90184 – 79304 BRESSUIRE Cedex ;

Enfin, un avis au public faisant connaître la période de cette consultation sera publié huit jours au moins avant le début de celle-ci dans la presse locale, sur le site internet agglo2b.fr ainsi que sur les panneaux d'affichage extérieur du siège de la Communauté d'agglomération et des 33 mairies des communes membres ;

Le conseil communautaire est invité à :

- **prescrire de la modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage bressuirais pour les motifs exposés ci-dessus ;**
- **valider les modalités de mise à disposition du public du dossier associé à la procédure ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le **01 OCT. 2025**

Notifié ou publié le **01 OCT. 2025**

Le Président,
-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte
-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.



Délibération DEL-CC-2025-222

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 16 DECEMBRE 2025

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18h00, le Conseil Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (54) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Claire GINGREAU, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Jean-Marc BERNARD, Nathalie BERNARD, Sophie BESNARD, André BOISSONNOT, Armelle CASSIN, Yannick CHARRIER, Julie COUTOUI, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Jean-Jacques GROLLEAU, Emmanuelle HERBRETEAU, Etienne HUCAULT, Jean-Louis LOGEAS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Véronique VILLEMONTAIX, Patricia YOU

Pouvoirs (9) : Marie JARRY pouvoir à Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD pouvoir à Pierre-Yves MAROLLEAU, Jean Claude METAIS pouvoir à Emmanuelle MENARD, Jean-Pierre BODIN pouvoir à Johnny BROSSEAU, Marie-Line BOTTON pouvoir à Rachel MERLET, Bernard CARTIER pouvoir à Claudine GRELLIER, Jean-Paul GODET pouvoir à Dany GRELLIER, Jean-François MOREAU pouvoir à Bérangère BAZANTAY, Stéphane NIORT pouvoir à Armelle CASSIN

Absents (21) : Marie JARRY, Gilles PETRAUD, Sébastien GRELLIER, Jean Claude METAIS, Florence BAZZOLI, Jacques BELIARD, Jean-Pierre BODIN, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRI, Jean-Paul GODET, Muriel HELOU-DEVILLERS, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Stéphane NIORT, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Dominique TRICOT, Patricia TURPEAU

Date de convocation : 10-12-2025

Secrétaire de séance : Jérôme BARON

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Projet de modification simplifiée n°3 : dispense d'évaluation environnementale

Annexe : avis de la MRAE sur demande d'examen au cas par cas

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-45 et suivants ainsi que l'article R104-12 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire DEL-CC-2022-130 en date du 4 octobre 2022 relative à la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire pour l'approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu plus particulièrement la délibération du Conseil communautaire DEL-CC-2025-143 en date du 23 septembre 2025 relative à la prescription de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi d'évaluation environnementale ;

Considérant le projet de modification simplifiée n°3 transmis aux personnes publiques associées à la procédure, aux communes ainsi qu'à la mission régionale de l'Autorité environnementale pour avis.

La prescription d'une nouvelle procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais permet :

- La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
- De donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay ;
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression de 4 emplacements réservés.

Au regard du caractère mesuré des changements prévus et leurs impacts sur l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), a émis un avis conforme sur le projet de modification simplifiée n°3, qui dispense de réaliser une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais doit prendre une décision au regard de cet avis.

Le conseil communautaire est invité à :

- **prendre en compte l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour dispenser la collectivité de conduire une évaluation environnementale sur le dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil prend acte de l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le **19 DEC. 2025**

Notifié ou publié le

19 DEC. 2025

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification/ou publication.



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Bocage
Bressuirais (79)**

Avis conforme NA-2025-007300/KK AC PLU

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79), reçu le 17 octobre 2025 relatif à la modification simplifiée n°3 de son PLUi, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 29 octobre 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (33 communes regroupant en 2022 74 140 habitants sur un territoire de 1 319 km²), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une troisième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 4 septembre 2021 et a été approuvé le 9 novembre 2021 ;

Considérant que la modification du PLUi a pour objet de :

- définir des mesures réglementaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers dans l'enveloppe de l'objectif de production des logements du PLUi en vigueur ;
- créer un « linéaire de préservation de la diversité commerciale » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre sur la base de son schéma stratégique de revitalisation ;
- définir des règles relatives à l'architecture de la « reconstruction » sur la commune de Cerizay, « ville martyr » ;
- ajuster des zonages entre les différentes vocations sur des secteurs urbains U pour permettre la création où l'extension d'activités économiques et commerciales ;
- supprimer des emplacements réservés dont les emprises foncières ont été acquises ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Il sera publié sur le portail des publications de l'évaluation environnementale <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#!/public/portalReviews>

Le présent avis conforme ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 10 décembre 2025.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégataire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bilan de la consultation du public

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

1.	LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS	3
1.1.	L'obligation de consultation du public	3
1.2.	Les modalités définies par le conseil communautaire	4
2.	Le contenu de la concertation et les moyens de l'information	5
2.1.	Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	5
2.2.	Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	7
2.3.	Adresse électronique dédiée.....	9
	Bilan général de la consultation du public	9

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

1.1. L'obligation de consultation du public

La procédure de modification simplifiée ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable ou d'une enquête publique.

Néanmoins, le code de l'urbanisme, dans son article L153-47, précise que :

- le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois ;
- les conditions de cette mise à disposition doivent permettre au public de formuler ses observations ;
- il appartient au conseil communautaire de définir les modalités relatives à cette mise à disposition.

Extrait de l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

"Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. "

1.2. Les modalités définies par le conseil communautaire

Conformément aux dispositions précitées, la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-143 en date du 23 septembre 2025 définit les objectifs et modalités de la mise à disposition du dossier au public suivante :

- Mise à disposition du dossier complet, durant un mois au siège de la Communauté d'agglomération, aux horaires habituels d'ouverture au public, et sur le site agglo2b.fr.
- Durant cette période, le public a pu faire ses observations par écrit sur une adresse courriel spécifique et/ou sur un registre papier dédié joint au dossier au siège de la Communauté d'agglomération, et/ou par courrier.
- Enfin, un avis au public faisant connaître la période de cette consultation a été publié huit jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux locaux, sur le site internet agglo2b.fr ainsi que sur les panneaux d'affichage extérieur du siège de la Communauté d'agglomération et des 33 mairies des communes membres.

La consultation du public s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus.

2. Le contenu de la concertation et les moyens de l'information

2.1. Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Dès le lancement de la procédure de la modification simplifiée n°3, une page dédiée a été créée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais accessible via l'URL suivant :

<https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1404-modification-simplifiee-n-2-et-n-3>

Cette dernière a été actualisée au fur et à mesure de l'avancée du dossier.



ENVIRONNEMENT



ÉCONOMIE



CULTURE



SERVICES À LA
PERSONNE



TOURISME & LOISIRS



AMÉNAGEMENT &
PROJETS



HABITAT &
URBANISME



TRANSPORTS &
MOBILITÉ

[Accueil](#) / [Habitat & urbanisme](#) / [Aménagement](#) / Modifications simplifiées n°2 et n°3

Modifications simplifiées n°2 et n°3



Plusieurs procédures d'évolutions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont en cours. Parmi celles-ci les dossiers des modifications simplifiées n°2 et 3 sont prêts pour une mise à disposition auprès du public.

La **modification simplifiée n°2** prescrite le 8 juillet 2025 concerne la **correction d'erreurs matérielles**. A travers cette procédure, il s'agit de rectifier des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUI.

La **modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 porte quant à elle sur les servitudes de mixité sociale, la protection de la diversité commerciale du centre-ville de Moncoutant-sur-Sèvre, la protection du patrimoine d'après-guerre à Cerizay, la suppression d'emplacements réservés et des adaptations de zonages urbains pour de nouveaux projets d'activités.

Du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026, vous pouvez télécharger et consulter ces dossiers depuis cette page internet. Une version "papier" des documents ainsi qu'un poste informatique seront également disponibles sur cette période au siège de la Communauté d'Agglomération au 27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire.

Pendant toute la durée de la mise à disposition des dossiers, vous êtes invités à donner votre avis, faire vos observations :

- Par courriel à l'adresse plui.ms2et3@agglo2b.fr
- Sur un registre papier au siège de la Communauté d'Agglomération
- Par courrier à l'attention de M. Le président, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

A noter : les dossiers seront complétés des avis formulés par les personnes publiques associées au fur et à mesure de leur réception.

Espace habitat et énergie

27 boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex
05 49 81 19 45
[Formulaire de contact](#)
info.habitat@arobase.agglo2b.fr

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Programme local de l'habitat
- Agglo Renov
- Conseils pour rénover ou construire
- Aides pour rénover son logement
- Recherche d'un logement locatif
- Accueil des gens du voyage

Infos pratiques

Horaires d'ouverture de l'Espace Habitat et Énergie

	matin	après-midi
Lundi	9h - 12h	14h - 17h
Mardi	9h - 12h	14h - 17h
Mercredi	9h - 12h	14h - 17h
Judi	Fermé	Fermé
Vendredi	9h - 12h	14h - 16h

ATTENTION AUX ARNAQUES !

Soyez vigilant face au **démarchage abusif** et aux arnaques à la rénovation énergétique !

Les **administrations ne démarchent pas, ni par téléphone, ni par internet, ni à domicile.**

À savoir : depuis le 1er juillet 2025, le démarchage téléphonique ou électronique (mails, SMS, réseaux sociaux) est interdit dans les secteurs de la rénovation énergétique et de

La pages internet dédiée à la modification simplifiée n°3 du PLUI du Bocage Bressuirais - décembre 2025

2.2.Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Support	Date	Titre de l'article
Courrier de l'Ouest	26 novembre 2025	Projets : des avis à exprimer
Courrier de l'Ouest	28 novembre 2025	Annonces légales
Nouvelle république	28 novembre 2025	Annonces légales

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération
du BOCAGE BRESSUIRAIS
Plan local d'urbanisme
intercommunal
du Bocage Bressuirais

AVIS

Révision allégée n° 5 : la concertation sur le dossier de réhabilitation de la baignade de Val-de-Scie de Nueil-les-Aubiers se poursuit jusqu'au 10 décembre 2025.

Modification simplifiée n° 2 et 3 :

- consultation du public du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 sur les servitudes de mixité sociale, la protection de la diversité commerciale du centre-ville de Moncoutant, la protection du patrimoine d'après-guerre à Cerizay, la suppression d'emplacements réservés et des adaptations de zonages pour de nouveaux projets d'activités ou pour corriger des erreurs de repérages sur des bâtiments en secteurs agricoles ou naturels.

Retrouvez toutes les informations sur le site internet de la communauté d'agglomération (<https://agglo2b.fr> rubrique Aménagement & projet) ainsi qu'au siège de la collectivité au 27, boulevard du Colonel-Aubry à Bressuire.

Courrier de l'ouest 28/11/2025

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU BOCAGE BRESSUIRAIS

Révision allégée n°5 : La concertation sur le dossier de réhabilitation de la baignade de Val de Scie de Nueil-les-Aubiers se poursuit jusqu'au 10 décembre 2025.

Modification simplifiée n°2 et 3 :

- Consultation du public du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 sur les servitudes de mixité sociale, la protection de la diversité commerciale du centre-ville de Moncoutant, la protection du patrimoine d'après-guerre à Cerizay, la suppression d'emplacements réservés et des adaptations de zonages pour de nouveaux projets d'activités ou pour corriger des erreurs de repérages sur des bâtiments en secteurs agricoles ou naturels.

Retrouvez toutes les informations sur le site internet de la communauté d'Agglomération (<https://agglo2b.fr> rubrique "Aménagement & projets") ainsi qu'au siège de la collectivité au 27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire.

Nouvelle République 28/11/2025

Projets : des avis à exprimer

L'Agglo 2B révisé son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Les habitants du Bocage sont invités à s'exprimer sur plusieurs points, dont la baignade du Val de Scie.



La baignade naturelle du Val de Scie, à Nueil-les-Aubiers, va être transformée en piscine au chlore.

Photo: Anthony CO

Concertation, enquête publique, consultation : en cette fin d'année, les habitants du Bocage bressuirais sont invités à donner leur avis. L'objectif est de recueillir leur point de vue pour s'exprimer sur de nouvelles adaptations du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

VAL DE SCIE

Un des premiers points concerne la baignade du Val de Scie de Nueil-les-Aubiers. La baignade naturelle qui avait ouvert au public en 2017 a connu plusieurs fermetures en raison d'importantes fuites d'eau liées à une malfaçon. L'équipement de 3,9 millions d'euros a définitivement fermé ses portes en 2020. L'Agglomération du Bocage bressuirais (Agglo 2B) prévoit un budget de

2 millions d'euros pour transformer cette baignade biologique par un système de piscine au chlore. D'autres ajustements auront lieu. Une concertation sur ce dossier de réhabilitation (révision allégée n° 5) est accessible jusqu'au 10 décembre 2025.

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ET ENTREPRISE

L'Agglo 2B prévoit de développer son offre d'hébergements touristiques dans 15 sites du Bocage bressuirais (révision allégée n° 2). L'enquête publique sur ce point débutera le 1^{er} décembre et se terminera le 17 décembre. L'extension de la zone d'activité de la Gourre-d'Or, à Cerizay, y est aussi intégrée (révision allégée n° 3). Ce point est lié à l'entreprise 50 Factory. Le spécialiste des

pièces détachées connaît une croissance constante depuis 2015 et souhaite acquérir un terrain d'un hectare situé en face de son site.

En octobre 2025, Willy Marolleau, le patron de 50 Factory, expliquait dans nos colonnes : « Pour l'instant, on ne parle pas d'agrandissement. On voit ce terrain comme une réserve foncière, nuance le chef d'entreprise. On se questionne encore sur ce qu'on fera dessus », précise Willy Marolleau. Il y a encore une possibilité d'agrandissement sur notre site », informe-t-il. Ce nouveau terrain pourrait permettre de créer du stationnement ou bien d'autres unités de stockage.

CONSULTATION DU PUBLIC

Le dernier point sur lequel pourront s'exprimer les habitants concerne plusieurs sujets : les servitudes de

mixité sociale, la protection de la diversité commerciale du centre-ville de Moncoutant-sur-Sèvre, la protection du patrimoine d'après-guerre à Cerizay, la suppression d'emplacements réservés et des adaptations de zonage pour de nouveaux projets d'activités ou pour corriger des erreurs de repérage (modification simplifiée n° 1 et 3).

La consultation du public aura lieu du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

Justine BRICHARD

Plus d'information sur le site internet de l'Agglomération du Bocage bressuirais (www.agglo2b.fr rubrique « Aménagement et projets ») ainsi qu'au siège de la collectivité, au 27, boulevard du Colonel-Aubry à Bressuire.

2.3. Adresse électronique dédiée

La concertation du public s'est accompagnée de la mise en place et la communication d'une adresse électronique dédiée : plui.ms2et3@agglo2b.fr

Bilan général de la consultation du public

Les différentes modalités de consultation prescrites par délibération ont été respectées.

Cette consultation du public a permis de recueillir les contributions suivantes :

- Aucune remarque sur le registre papier.
- Aucune remarque par courrier.
- Une contribution de la commune de Cerizay par courriel

Cette unique contribution porte sur des demandes d'ajustements portant sur le règlement de la protection du bâti de la Reconstruction (1945-1960) :

- Annexer au règlement d'urbanisme la palette de référence au sujet du revêtement des façades.
- Elargir le choix des teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades au ton le plus proche parmi ceux proposés dans la palette de référence.
- Permettre le remplacement des menuiseries en PVC, en plus du bois et du métal.
- Préciser si la mention « En cas d'installation de volets roulants, les coffres ne devront pas être visibles de l'extérieur » intègre les coffres intérieurs visibles de l'extérieur.
- Permettre l'adaptation des clôtures d'origine de la période de la Reconstruction par un dispositif conforme au PLUI, sans dégradation ni modification ni suppression des différents éléments les composant (feronnerie, maçonnerie...).
- Annexer au règlement d'urbanisme l'inventaire du bâti de la Reconstruction (95 constructions recensées).



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°2.18 :

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	4
1.1	HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU PLUi	4
1.2	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	6
1.3	PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
1.3.1	<i>La modification simplifiée dans quel cas ?</i>	8
1.3.2	<i>Des adaptations du PLUi compatibles avec la procédure de modification simplifiée</i>	9
1.4	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - EXAMEN AU CAS PAR CAS AD-HOC	11
2.	DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LES COMMUNES DE BRESSUIRE, MAULEON, MONCOUTANT-SUR-SEVRE, ET NUEIL-LES-AUBIERS	13
2.1	UNE ADAPTATION DU PLUi AUX OBJECTIFS DU PLH POUR 2027	13
2.2	UNE PREMIERE ETAPE DES 2026...	16
2.3	...PAR UNE "SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE" RENFORCEE	17
2.3.1	<i>Les SMS dans le règlement</i>	18
2.3.2	<i>Les SMS dans les OAP</i>	19
2.3.3	<i>Effets estimés de ces mesures sur les secteurs OAP</i>	21
3.	INSTAURATION D'UN LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE	22
3.1	CONTEXTE : PVD, REVITALISATION, PLAN GUIDE	22
3.2	PROTEGER L'AVENUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY POUR CONSERVER LE DYNAMISME COMMERCIAL ...	32
3.3	...PAR LA MISE EN PLACE D'UN "LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE"	33
3.3.1	<i>Un outil proposé et encadré par l'article L151-16 du code de l'urbanisme</i>	33
3.3.2	<i>Un outil existant au sein du PLUi, à étendre sur Moncoutant</i>	33
3.3.3	<i>Adaptation du PLUi liées à la modification simplifiée n°3</i>	35
4.	PROTECTION DU BATI DE LA RECONSTRUCTION (1945-1960) A CERIZAY	38
4.1	GENESE DE LA RECONSTRUCTION	38
4.2	DEROULEMENT DE LA RECONSTRUCTION – ARCHITECTES ET URBANISTES IMPLIQUES	39
4.3	CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS DE LA RECONSTRUCTION	40
4.4	INTERET PATRIMONIAL A L'ECHELLE LOCALE ET INTERCOMMUNALE	42
4.5	DE LA RECONNAISSANCE A LA PROTECTION PAR LE PLUi	43
5.	AJUSTEMENTS DE ZONAGE ENTRE DIFFERENTES ZONES U	58
5.1	ARGENTONNAY –LE PONT D'HAUTIBUS	58
5.2	BRESSUIRE – 1 RUE DES HARDREVINS	61
5.3	BRESSUIRE – 46 BOULEVARD DE THOUARS	63
5.4	CERIZAY– LE PLESSIS	66
5.5	ST AMAND-SUR-SEVRE – RUE DU GROS CHENE	69
5.6	RECAPITULATIF DES CHANGEMENTS DE ZONAGE	71
6.	SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES	72
6.1	CERIZAY – EMBLACEMENT RESERVE N°1	72
6.2	CERIZAY – EMBLACEMENT RESERVE N°16	73
6.3	FAYE L'ABBESSE - EMBLACEMENT RESERVE N°3	74
6.4	NUEIL-LES-AUBIERS - EMBLACEMENT RESERVE N°109	76
7.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DU PLUi	77
7.1	MODIFICATION DES OAP POUR LES SMS (PIECE 4.1.1)	77
7.2	MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 5.1)	77
7.3	MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT (PIECE 5.2.4)	78

7.4	CREATION D'UNE LISTE DES BATIMENTS DE LA PERIODE DE LA "RECONSTRUCTION" DE CERIZAY (PIECE 5.4)	78
7.5	MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANS DE ZONAGE (PIECES 6.0 - 6.1 - 6.2)	78
7.6	ACTUALISATION DU TABLEAU DES SECTEURS	80
8.	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT	81
8.1	SYNTHESE PAR THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE	81
8.2	CONCLUSION DES INCIDENCES GLOBALES SUR L'ENVIRONNEMENT	84

1. Contexte et objectifs de la modification simplifiée n°3

1.1 Historique des évolutions du PLUi

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé le 9 novembre 2021.

Depuis son approbation, le PLUi du Bocage Bressuirais a connu les évolutions suivantes :

- **Mise à jour** en date du 28 octobre 2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique ;

- **Mise en compatibilité** par déclaration de projet en date du 21 mars 2023 portant sur le projet de **centre de tri UNITRI** ;

- **Mise à jour** en date du 2 mai 2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour du monument historique de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;

- **Modification simplifiée n°1** approuvée en date du 30 janvier 2024 visant :

- o La correction d'erreurs matérielles ;
- o L'évolution de l'OAP sectorielle associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles ;
- o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint Maurice Etusson ;
- o Le complément apporté à l'inventaire des granges et bâtiments pouvant changer de destination au regard de leur caractère patrimonial ;
- o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
- o La suppression de l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
- o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
- o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain ;
- o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0055 à Bressuire ;
- o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire ;
- o L'évolution de la zone U affectée à la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire ;
- o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0269 à Bressuire ;
- o La protection de l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1ère phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire.

- **Un révision « allégée » n°1** prescrite le 4 octobre 2022 pour permette la **traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations (SDEnR&R)** du Bocage Bressuirais, adopté le 4 juillet 2024, au sein des documents du PLUi afin de lui donner une portée réglementaire.

En outre, d'autres évolutions du PLUi sont prescrites et sont en cours de procédures, à des stades d'avancements variés. La liste ci-dessous reprend l'ordre chronologique de prescriptions, sans rapport avec l'état d'avancement des dossiers.

- **La révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 (*Approbation programmée le 3 mars 2026*) pour l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques**.
-
- **La révision allégée n° 3** prescrite le 13 mai 2025 (approbation programmée le 3 mars 2026) **pour l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or (Cerizay)**.
- **La révision allégée n°4** prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 pour **l'intégration d'activités économiques isolées** dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité.
- **La modification simplifiée n°2** prescrite le 8 juillet 2025 (approbation programmée le 3 mars 2026) pour **la correction d'erreurs matérielles** concernant des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUi.
- **La modification n°1** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **améliorer les protections des zones humides**.
- **La révision allégée n°5** prescrite le 23 septembre 2025 pour la **réhabilitation du centre aquatique Val de Scie**, situé sur la commune de Nueil Les Aubiers.
- **La révision allégée n°6** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur **l'adaptation de l'offre foncière à vocation économique**.
- **La révision allégée n°7** prescrite le 23 septembre 2025 pour intégrer des projets **de revitalisation de cœur de bourg et d'améliorations des fonctionnalités urbaines**.
- **La révision allégée n°8** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **accompagner les équipements de sports mécaniques existants**.
- **La révision allégée n°9** prescrite le 16 décembre 2025 portant sur **l'adaptation des conditions d'accueil des gens du voyage**.

1.2 Objectifs de la modification simplifiée n°3

La présente notice explicative concerne la procédure de la modification simplifiée n°3 prescrite le 23 septembre 2025 pour :

- La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
- Donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay.
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.

La notice explicative expose :

- La justification du recours à la procédure de modification simplifiée ;
- La justification de la modification du préambule des d'orientations d'aménagements et de Programmation pour la partie relative aux obligations en termes de réalisation de logement sociaux ;

La justification de la modification du règlement écrit pour adapter les obligations en termes de réalisation de logement sociaux, et introduire des dispositions spécifiques de protection et mise en valeur du patrimoine bâti de la période de la reconstruction à Cerizay ;

- La description des modifications apportées aux règlements graphiques (plans de zonage) ainsi que leurs justifications au regard de La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale à Moncoutant-sur-Sèvres, l'identification du patrimoine de la période de la reconstruction de Cerizay, des ajustements de zonage entre des zones U, ainsi que l'adaptation de certains emplacements réservés.

Ce document accompagne et articule les autres pièces du dossier de modification simplifiée n°3 et notamment :

Les documents dédiés à la procédure

- La délibération de prescription de la procédure et définissant les modalités de mise à disposition du dossier auprès du public ;
- La délibération de dispense d'évaluation environnementale ;
- La délibération d'approbation ;
- Les avis de la MRAe, des PPA, des communes ;
- Le bilan de la mise à disposition du projet au public.

Les pièces du PLUI modifiées ou ajoutées

- Le préambule des OAP (pièce 4.1.1)
- Le règlement écrit (pièce 5.1)
- Les annexes du règlements – fiche conseil habitat (pièce 5.2.4)
- La liste des bâtiments de la période de la reconstruction sur Cerizay (5.4)
- Le règlement graphiques (plans de zonage -pièces 6.1 et 6.2))

A noter que les extraits de plans zonages "avant – après" de cette notice peuvent être légèrement différents des planches de zonages définitives. Seules ces dernières sont opposables.

1.3 Procédure de modification simplifiée

1.3.1 La modification simplifiée dans quel cas ?

Selon les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cas pour lesquels la procédure de modification simplifiée peut être adoptée :
augmentation des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol), modification des OAP, réduction ou suppression d'un emplacement réservé, changement de zonage interne (par exemple, passage d'un secteur U à vocation d'activités à un secteur U à vocation mixte activités – habitat).

1.3.2 Des adaptations du PLUI compatibles avec la procédure de modification simplifiée

Pour rappel, les adaptations du PLUi visées dans la délibération de prescription de la modification simplifiée n°3 sont :

La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers

Les adaptations proposées pour répondre à cet objet reposent sur :

- Une modification du règlement pour augmenter le % minimum de production de logements locatifs sociaux en zone Ua et Ub ;
- Une modification du préambule des OAP pour différencier le % minimum de production de logements locatifs sociaux en fonction des secteurs.

Ces dispositions entrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre.

Le PLUI en vigueur intègre déjà un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" sur le centre-ville de Bressuire. Ce dispositif est traduit au sein du règlement graphique (plan de zonage) et dans l'article 9 du Chapitre 2 du règlement écrit. La création d'un nouveau "linéaire de préservation de la diversité commerciale" à Moncoutant-sur-Sèvre n'entraînera qu'une modification du règlement graphique.

Cette disposition entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay.

Il s'agit de compléter le règlement écrit pour apporter des prescriptions et préconisations complémentaires pour le bâti de la reconstruction de la commune de Cerizay.

Ces nouvelles dispositions entrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U.

Depuis l'approbation du PLUI en 2021, l'émergence de certains projets en zone urbaines n'ont pas pu aboutir en raison de leur incompatibilité avec le type de zonage, alors que l'environnement bâti et urbain dans lesquels ils s'inscrivent s'avère adapté.

Cette procédure propose donc de faire quelques changements de zonages internes, c'est-à-dire d'une zone U à un autre type de zone U (prolongement d'un secteur Uxb sur un secteur Ub1, prolongement d'un secteur Ut sur un secteur Ub2, création d'un secteur Ue en périphérie d'une zone Uxc...).

Ces adaptations de zonage sont autorisées dans une procédure de modification simplifiée.

La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.

Des communes ont réévalué certains projets et/ou constatés que certains emplacements réservés ne sont plus nécessaires ou inadaptés.

Ces emplacements seront supprimés des documents graphiques correspondant, ce qui rentre dans le périmètre d'application de la procédure de modification simplifiée.

1.4 Evaluation environnementale - examen au cas par cas ad-hoc

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale de droit commun lors de leur élaboration et leurs évolutions ultérieures. Les articles L104.1 et suivants ainsi que les articles R104.12 et suivants du Code de l'urbanisme précisent les dispositions en la matière pour les procédures de modifications.

Article R104.12 du CU

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8 (*mise en compatibilité*), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Par dérogation, peuvent être dispensées d'une évaluation environnementale, les évolutions du PLUI qui ne seraient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Or, les adaptations prévues au travers de la modification simplifiée n°3 ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement induites par le PLUI.

Toutefois, cette dérogation à conduire une évaluation environnementale ne peut être octroyée qu'après un avis favorable de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRae) sur une demande d'examen au cas par cas de ce dossier, encadrée par les articles R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée n°3 s'accompagnait donc d'une telle demande, et intègre dans sa notice de présentation :

- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLUI ;
- une description des principales incidences sur la mise en œuvre de cette modification.

Dans son avis NA-2025-007300/KK AC PLU du 10 décembre 2025, la Mission Régionale de l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet de modification simplifiée n°3.

2. Développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers

2.1 Une adaptation du PLUi aux objectifs du PLH pour 2027

Sous l'impulsion de la DDT, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, c'est-à-dire à l'obligation de disposer de 20% de logement sociaux, ont mis en œuvre depuis 2020 des actions fortes afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux : évolution des compétences, mise en place d'une coordination intercommunale, appuis financiers importants et combinés CA2B-Communes, échanges réguliers avec les bailleurs publics, mise en place de contrats de mixité sociale...

Après la mise en place et la déclinaison d'un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2016-2024, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais vient d'approuver (13 mai 2025) son second PLH pour la période 2025 -2030.

Ce nouveau document de planification conforte l'engagement des collectivités du territoire dans le processus de production de logements locatifs sociaux et plus particulièrement dans le rattrapage des objectifs imposés par la loi SRU. Les communes concernées sont Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers ; Cerizay ayant un taux de logements sociaux supérieur aux minimas imposés par la loi.

La fiche action 1.1 traduit notamment sa transposition dans le PLUi (cf. extraits ci-après du PLH 2025-2030 approuvé).

ORIENTATION 1 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS CALIBREE SUR DES TERRITOIRES DIFFERENCIES ET L'ORIENTER VERS LA REHABILITATION DE L'EXISTANT

ACTION 1.1 - ENGAGER L'EVOLUTION DU PLUi

OBJECTIFS

- Produire au moins 2 200 logements d'ici 2029 : rythme annuel de 367/375 logements créés avec une forte augmentation de logements sociaux (114) y compris l'accession sociale et abordable
- Diversifier la typologie des logements en intégrant les objectifs de rattrapage SRU contraints par la capacité à faire des bailleurs et communes
- Conforter le fonctionnement territorial et la proportionnalité du développement qui préserve les spécificités communales, tout en renforçant progressivement le poids de la ville-centre.
- S'appuyer sur les pôles du SCoT et la territorialisation du PLUi
- Intégrer les évolutions des communes associées
- Prendre en compte les capacités à faire des communes
- Intégrer la trajectoire ZAN dans le zonage une fois le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sur le sujet

DESSCRIPTIF DE L'ACTION ET MODALITES

Il s'agit de faire évoluer le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais pour y traduire la diversité de l'offre de logements attendue et les orientations du PLH.

- o S'agissant de la production de logements locatif sociaux et la réponse aux obligations réglementaires de la loi SRU et en cohérence avec les projets urbains de communes notamment ceux issus des plans guides :
 - Inclure une servitude de mixité sociale dans le règlement des zones urbanisées (% et seuil à respecter)
 - Choisir les sites d'opérations mixtes ou sociales et les identifier dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Une procédure d'évolution sera engagée en 2026. Ce travail permettra la spatialisation d'une partie des objectifs selon les gisements fonciers de grande surface mobilisables. L'étude de stratégie foncière et l'observatoire foncier en développement seront, dans ce cadre, d'une aide précieuse.

- o En réponse aux objectifs du ZAN et face à la raréfaction du foncier, il s'agira de :
 - Compléter l'identification des dents creuses via une étude foncière stratégique en secteur urbain et déployer des outils mobilisables dans le cadre du PLUi (emplacement réservé, secteur de projets, renforcement de la densité des projets urbains selon les sites et les projets, etc.).
 - Animer une gouvernance intercommunale garante du respect des règles du PLUi et notamment la consommation foncière et le respect des densités.
- o S'agissant des nouvelles formes d'habitat :
 - Définir un positionnement politique au sujet de l'accueil de l'habitat léger et/ou réversible
 - Expérimenter avec les communes volontaires l'accueil de ce type d'habitat : localisation, mise à disposition du foncier, etc.
 - Actionner les outils du PLUi : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), zonage, règlement



CRAFT



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLH du Bocage Bressuirais

125

- S'agissant de l'accueil des gens du voyage et de leur sédentarisation, il s'agira de :
 - Élargir les règles du zonage Nv pour permettre la sédentarisation dans les zones déjà identifiées pour l'accueil des gens du voyage
 - Initier un travail avec les communes pour localiser de nouveaux secteurs préférentiels d'accueil et de sédentarisation en s'appuyant notamment sur les critères figurant dans le règlement de financement des terrains familiaux par l'Etat

Déclinaison des objectifs de production de logements :

(cf détail dans document d'orientation)

	Objectif total	Dont logements localitifs sociaux publics		Dont logements localitifs privés (y compris conventionnés)		Accession coût maîtrisée (dont PSLA)		Accession libre	
	Nb	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bressuire	552	244	44%	90	16%	100	18%	118	21%
Pôles structurants : Cerizay, Mauléon, Moncoutant sur Sèvre, Nueil-Les-Aubiers	798	304	39%	109	14%	170	22%	215	26%
Pôles secondaires : Argentonnay, l'Absie	94	6	6%	17	18%	39	41%	32	34%
Zone de développement périurbain (16 communes)	633	31	5%	93	15%	253	40%	250	39%
Zone de développement rural (10 communes)	144	6	4%	12	8%	126		88%	
CA2B	2 221	591	27%	321	15%	700	31%	609	27%
	<i>370 / an</i>	<i>98 / an</i>	<i>27%</i>	<i>54 / an</i>	<i>15%</i>	<i>117 / an</i>	<i>31%</i>	<i>101 / an</i>	<i>27%</i>

L'objectif de production pourra être ajusté pour répondre aux évolutions de contextes, aux objectifs du futur programme d'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux prochains Contrats de Mixité Sociale.

ACTEURS ET PARTENARIATS

Agglo2B maîtrise d'ouvrage : lancement et suivi procédure modification PLUI

Communes : Intégration dans projets communaux des objectifs réaffirmés

Partenaires : Etat, Conseil Départemental, EPCI voisins,

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS A MOBILISER

Mission évolution du PLUI : en partie en régie + appel à prestataire extérieur

CALENDRIER PREVISIONNEL

2025	2026	2027	2028	2029	2030
○	○	○			

INDICATEURS DE SUIVI

- Modification du PLUI avec prise en compte nouveaux objectifs PLH et ZAN
- Suivi de la programmation du PLH
- Nombre de logements produits en précisant la nature du logement (production neuve, existant, taille, typologie) et sa localisation (commune, secteur).
- Indicateur de suivi des logements produits : sit@del « logements commencés »

LIENS AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

SCOT, PLUI



CRAFI



PLH du Bocage Bressuirais

126

2.2 Une première étape dès 2026...

Le calendrier prévisionnel de la mise en compatibilité du PLUI avec la nouvelle version du PLH prévoit un échéancier aboutissant en 2027.

Pour ce faire, les élus de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais souhaitent s'appuyer sur une expertise extérieure, capable d'orienter vers les outils opérationnels garantissant l'atteinte des objectifs du PLH au sein du PLUI, notamment pour le renforcement de production de logements locatifs sociaux.

Concrètement, cette démarche doit s'articuler à partir d'une étude de stratégie foncière qui vient d'être initiée à l'échelle intercommunale (janvier 2026), et qui sera menée par le groupement de bureaux d'études "Pluralités"/ "Carto-SIG" / "Logi-foncier".

2026 étant dans une année charnière pour le renouvellement des exécutifs locaux, le calendrier prévisionnel de cette étude est donc adapté en conséquence afin de permettre aux nouveaux élus de s'approprier l'ensemble des enjeux, de préciser leur stratégie d'intervention et déterminer les actions à mener en matière de maîtrise du foncier, de production de logements notamment locatif social sur les secteurs identifiés, que ce soit en zone U ou AU.

Dès le début 2027, à l'appui de cette étude, les communes seront en mesure de préciser, les gisements fonciers repérés (bâtis et non bâtis), les secteurs à renforcer en matière de production de logements sociaux et mobiliser de façon opportune des outils que peut offrir le PLUI, tels que :

- l'extension des secteurs concernés par l'obligation de production de logements sociaux (abaisser le seuil d'1 ha, création d'OAP en secteur U...) ;
- une adaptation plus fine des pourcentages minimum de logements sociaux par opérations, selon les caractéristiques locales ;
- imposer des opérations d'aménagements d'ensemble lorsque les conditions s'y prêtent ;
- la création d'emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

En attendant l'aboutissement (en 2027) de ce travail exigeant mais nécessaire, il apparaît essentiel d'éviter dès à présent « les coups partis » sur des terrains privés pour lesquels aucune servitude de mixité sociale ne s'applique.

A travers cette modification simplifiée n°3, il s'agit de marquer une première étape dans l'adaptation du PLUI en direction de l'atteinte des objectifs du PLH en

termes de production de logements sociaux. Pour ce faire, il est proposé de renforcer la "Servitude de Mixité Sociale" sur tous les secteurs concernés et de l'étendre à de nouveaux secteurs.

2.3 ...par une "servitude de mixité sociale" renforcée

Pour mémoire, les "secteurs de mixité sociale" ou "servitudes de mixité sociale" (SMS) sont prévues par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

"Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Autrement dit, les SMS permettent d'imposer un pourcentage de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pour tout programme de logements qui serait réalisé dans ce secteur.

Parmi les logements pris en compte, se trouve les catégories suivantes :

- les logements locatifs sociaux ;
- les logements en accession sociale à la propriété ;
- les logements conventionnés Anah ;
- les logements construits en bail réel solidaire.

Le PLUI initialement approuvée en 2021 contient déjà des dispositions concernant les "servitudes de mixité sociales" dans le règlement écrit et dans les OAP. Celles-ci sont uniformément appliquées sur les territoires concernés, avec " une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux", ce qui représente le taux minimum légal au niveau national.

Par ailleurs, ces SMS visent exclusivement les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers. Enfin, cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare.

La modification simplifiée n°3 propose donc de faire varier deux paramètres de ces SMS :

- L'augmentation du nombre de secteurs concernés en incluant les communes déléguées de Bressuire et Mauléon ;
- L'augmentation du pourcentage minimum de production de logement sociaux par opération.

2.3.1 Les SMS dans le règlement

Une première mouture de SMS a été intégrée dans le règlement dans les secteurs Ua et Ub du plan local d'urbanisme intercommunal lors de son élaboration. Elle reprend le taux minimum de l'objectif national, de manière uniforme et seulement sur les "villes centres".

Le règlement du PLUi en vigueur pour les zones Ua (article 2.1) et zones Ub (article 2.1) est donc rédigé de la manière suivante :

« NB : Une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux est imposée aux villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers. Cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare. »

Cette mention est également

Ainsi, il est proposé de revoir son écriture comme suit :

« NB : Une obligation de production de 30%* minimum de logements sociaux est imposée sur la commune de Bressuire (commune-centre et autres communes déléguées).

Une obligation de production de 25% minimum de logements sociaux est imposée sur la commune de Moncoutant (commune-centre de Moncoutant-sur-Sèvre), sur la commune de Mauléon (commune-centre) et sur la commune de Nueil-Les-Aubiers.*

Une obligation de production de 20% minimum de logements sociaux est imposée sur les communes déléguées de Mauléon (hors commune centre).*

A défaut de conditions spécifiques définies sur les secteurs couverts par une OAP, cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare.

* Selon la règle de l'arrondi arithmétique

2.3.2 Les SMS dans les OAP

Par ailleurs, le "principe de secteurs de mixité sociale" ou "servitudes de mixité sociale" est également décliné au sein des Orientations d'Aménagements et de Programmation, de façon uniforme et dans les mêmes proportions que le règlement.

Extrait des OAP du PLUi en vigueur – préambule page 10 :

« Une obligation de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux est imposée aux villes-centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers. Cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare ».

Dans la continuité des nouvelles dispositions proposées dans le règlement pour amplifier et spatialiser les objectifs de production de logements sociaux, la modification simplifiée n°3 donne l'occasion d'élargir les ambitions communales dans une nouvelle formulation des OAP.

Dans cette perspective cette nouvelle rédaction prendrait la forme suivante :

« Une obligation de production de logements locatifs sociaux est imposée sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant (commune-centre de Moncoutant-sur-Sèvre) et Nueil-Les-Aubiers. Cette obligation est précisée par commune, dans le tableau ci-dessous. Cette obligation s'impose sur l'opération immédiate, sans possibilité de report sur l'opération suivante ».

	OAP en secteur U	OAP en secteur AU
Bressuire (Commune-centre)		Obligation de production de 30%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare
Bressuire (communes déléguées)		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare
Mauléon (Commune-centre)	Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 4 000m ²	Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 8 000m ²
Mauléon (communes déléguées)	Obligation de production de 20%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 4 000m ²	Obligation de production de 20%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 8 000m ²
Moncoutant (Commune-centre de Moncoutant sur Sèvre)		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare
Nueil-Les-Aubiers		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare

* Selon la règle de l'arrondi arithmétique

2.3.3 Effets estimés de ces mesures sur les secteurs OAP

Depuis l'approbation du PLUI en 2021, certains secteurs d'OAP ont été partiellement ou totalement investis. Aujourd'hui, le PLUI détermine 13 secteurs d'OAP à vocation principale d'habitat dont la surface restant à aménager est supérieure à 1 hectare pour les villes centres de Bressuire, Mauléon, Moncoutant et la commune de Nueil-Les-Aubiers (secteurs concernés par les SMS). Le cumul de ces 13 secteurs fait apparaître une superficie de 63 hectares restant à aménager.

En appliquant les densités minimales de logements imposées sur ces secteurs ainsi que les obligations de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux applicables dans le PLUI initialement approuvé, le potentiel de production de LLS est estimé à 191 unités (avant la modification simplifiée n°3).

Les nouvelles dispositions proposées dans cette modification simplifiée n°3 imposent une augmentation des taux de productions sur les secteurs précités et une extension des obligations à de nouveaux secteurs des communes déléguées de Bressuire et Mauléon. Ainsi, les SMS s'appliqueront à 24 secteurs d'OAP (de plus d'1ha), et une superficie de 81 hectares

Ces nouvelles dispositions permettent d'augmenter le potentiel minimal de production de logements sociaux de 144 unités dont 68 sur les seuls secteurs OAP des communes déléguées de Bressuire et Mauléon, qui jusqu'à présent n'étaient pas concernés par les SMS.

Au total, sur les seuls secteurs d'OAP de plus d'un hectare des communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur Sèvres (commune centre uniquement) et Nueil les Aubiers, le potentiel minimal de production de logement social s'élèvera à 335 unités sur les 599 attendus au titre de la loi SRU (hors Cerizay).

Les outils insérés au sein du PLUI pour contraindre la production de logements sociaux sont avant tout des "garde-fous" sur le foncier non maîtrisé par les collectivités. L'expérience montre que la réussite des opérations de productions de LLS repose avant tout sur la négociation directe entre ces dernières, les promoteurs et les bailleurs sociaux, même sur des secteurs où aucune contrainte n'existe.

En effet, il est intéressant de constater que les dernières opérations de production de LLS d'ampleur sont conduites sur des secteurs U exempts d'OAP et parfois inférieurs à 1ha (ex : les opérations de la ZAC des quatre saisons et du boulevard de la rivière à Bressuire totalisent 69 LLS en Zone U).

3. Instauration d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale

3.1 Contexte : PVD, revitalisation, plan guide

Le territoire du Bocage Bressuirais est particulièrement concerné par la problématique de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes. Ainsi, afin d'appuyer le besoin de synergies et de transversalité, la Communauté d'Agglomération a défini un programme d'intervention intercommunal dénommé « cœur de bourg, cœur de vie » dès 2015. Le 11 décembre 2020, les communes d'Argentonay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil les Aubiers ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain (PVD) par la Préfecture de région. La convention d'adhésion a été signée le 16 septembre 2021.

Parallèlement, la Communauté d'Agglomération ainsi que les Villes de Bressuire (par ailleurs, ville engagée dans le programme "Action Cœur de ville"), Argentonay, Cerizay, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil les Aubiers ont candidaté collectivement en 2020 à l'AMI Région « revitalisation des petits et moyens pôles urbains » et ont été retenues dans ce cadre. Une convention a ainsi été signée entre la Région, l'EPCI et les 6 communes en janvier 2021.

Dans ce cadre, la commune de Moncoutant-sur-Sèvre a élaboré un Schéma stratégique de revitalisation, dit Plan Guide communal, qui a permis de définir et planifier une stratégie de revitalisation à plus ou moins long termes, déclinée à travers un programme d'actions (45 actions). La thématique du commerce en centre-bourg et du maintien de la dynamique commerciale de Moncoutant-sur-Sèvre constitue l'un des enjeux majeurs du programme de revitalisation communal (Orientation 2.2 – Maintenir l'attractivité et le dynamisme commercial de la commune).

EXTRAIT DU PLAN GUIDE COMMUNAL :

1) Synthèse du Diagnostic (volet commercial) :

a) Une commune étendue avec une seule polarité commerciale :

Moncoutant-sur-Sèvre est l'un des principaux pôles à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. Véritable pôle relais, la commune rayonne sur l'ensemble des communes alentours, tant d'un point de vue commercial, que de service et d'équipements. L'union des commerçants de Moncoutant-sur-Sèvre participe à cette attractivité. Très active, ses diverses actions en faveur du développement et de la promotion des commerces de proximité locaux contribuent au dynamisme du centre-ville.

Historiquement, **le commerce est concentré sur l'ancienne commune de Moncoutant, le long de l'avenue du Maréchal de Tassigny**. La fusion en 2019 n'a aucunement modifié cette situation. La nécessité de mieux équilibrer le territoire en matière commerciale, notamment vers les communes déléguées, constitue un enjeu pour la commune (par exemple le développement du concept de « multiple rural » sur une ou plusieurs communes déléguées).

b) L'offre commerciale et de services existante :

Le commerce sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre est diversifié avec la présence d'enseignes principalement locales et qui couvrent une grande hétérogénéité d'activités. Le centre-ville de Moncoutant concentre la grande majorité des commerces et services de la commune (70%). **L'offre commerciale y est principalement regroupée le long de l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny**. Seul le secteur d'activité de la culture et des loisirs demeure sous-représenté comme l'illustre le tableau ci-contre.

Type de commerce	% à Moncoutant	Ratio offre équilibrée en centre-ville
Alimentaire	20%	13 – 15 %
Cafés-Hôtels-Restaurants	9%	9 – 12 %
Equipe ment de la personne	14%	8 – 10 %
Equipe ment de la maison	6%	6 – 8 %
Hygiène-Santé-Beauté	20%	12 – 14%
Culture-Loisirs	8%	8 – 10 %
Services commerciaux et non-commerciaux	26%	18 – 23 %
Vacants	3%	10 – 12 %

c) Un parcours clients facilité par la rue commerçante :

La concentration du commerce sur l'Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny facilite la lisibilité de l'offre commerciale de la commune. **L'offre, très diversifiée et située sur un périmètre géographique restreint**, permet à la clientèle de fréquenter de manière régulière les commerces du centre-ville et de faire des achats groupés. Certains commerces jouent un vrai rôle de proximité et de lieu de vie (le Proxi, le bar le Chêne Vert).

Cette diversification fait de Moncoutant-sur-Sèvre une destination commerciale de premier plan à l'échelle du sud du bocage bressuirais. Ils permettent également, notamment en lien avec la présence de la seule Maison de la Presse du territoire intercommunal, de drainer des chalandes habitants en dehors de la ville.

Une des **fragilités de cette avenue est sa circulation**, quel que soit le mode de déplacement, et son stationnement. En effet, les trottoirs sont plutôt étroits, ce qui rend difficile de se croiser, notamment avec des équipements encombrants (poussettes, déambulateurs). Ponctuée également de places de stationnement, insuffisantes car partagées entre clients, commerçants et locataires des logements au-dessus des commerces, qui réduit également la place laissée au piéton. L'**absence de pistes cyclables** et la difficile circulation à double sens rend les venues cyclables potentiellement dangereuses, nécessitant une vigilance accrue des différents utilisateurs.

Enfin, l'éloignement des passages piétons entre eux peut également expliquer les traversées de rues sauvages rendant la rue accidentogène. Sa pacification (sens unique, zone bleue, chicane, zone 30, stationnement unilatéral, etc.) permettrait de mieux la sécuriser et donc de faciliter son accès à l'ensemble des usagers. De même, le report du stationnement vers les poches limitrophes (parking de l'Église, Cours Clémenceau, Place du 11 novembre) réduirait le stationnement en centre-ville et permettrait un **élargissement de la voirie pour pratiquer des modes doux**.

d) La vacance commerciale, un effet vitrine prégnant :

Quelques locaux vacants sont présents sur la commune, tous localisés dans le centre-ville de Moncoutant. **La vacance commerciale de Moncoutant-sur-Sèvre s'élève 7.7 %, dont 10,6 % en centre-ville de Moncoutant (ville centre)**, soit un taux de vacance supérieur à la moyenne nationale (10,1 % à l'échelle nationale¹). Il s'agit d'un niveau de vacance moyen, qualifiée statistiquement de commerce en déclin². Cependant, l'observation de la dynamique commerciale communale ne permet pas tant de parler de déclin et témoigne au contraire, de la bonne capacité de résilience du centre-bourg de Moncoutant. Toutefois, il convient de rester vigilant sur cet indicateur, notamment en lien avec la **question de la transmission d'entreprises et du nombre croissant de commerçant qui arrivent en fin d'activité**. **Tout l'enjeu réside donc dans le maintien et la pérennisation de ces commerces.**

A l'échelle communale, la **vacance est essentiellement structurelle** avec une majorité des locaux vacants depuis plus de 2 ans. Cette vacance s'explique par :

- La vétusté de certains locaux, avec des vitrines peu attrayantes ;
- La connexion des logements avec les locaux d'activités.

A noter la présence d'anciens commerces, avenue du Maréchal Juin dont la destination a muté vers le logement tout en gardant leurs façades commerciales.

Cela induit un effet vitrine qui impacte, d'un point de vue visuel, la dynamique commerciale de la commune, donnant l'impression d'une rue en déclin.

¹ Source : Covid-19 & Retail – Vacance et offre commerciale française durant la crise sanitaire – CODATA Octobre 2021).

² Source : La vacance des locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises – Juin 2020 – DGE / ANCT.



e) Préconisations commerciales issues de l'étude Shop'In de décembre 2021

Valorisation de l'espace public : Rénover et adapter les logements du centre-ville afin d'accueillir de nouvelles populations et générer des flux. Déconnecter les logements des commerces quand c'est le cas. Valoriser les locaux commerciaux vacants par de l'habillage des vitrines (vitrophanie).

Facilitation du parcours marchands : Mettre en place une signalétique commerciale et touristique avec indication des parcours et temps de trajet depuis les principaux équipements générateurs de flux et sites touristiques.

Valorisation du linéaire marchand : Lancer un projet de mise en valeur des façades sur un périmètre restreint du centre ville, avec une charte fixant des prescriptions « réglementaires » et des préconisations esthétiques, visant à protéger davantage le patrimoine architectural.

Politique d'accessibilité : Développer des liaisons douces sécurisées au sein des pôles et depuis les zones d'habitat et d'emploi proches.

Communication et marketing : Valoriser les commerces sur les réseaux sociaux. Mais aussi les accompagner sur leurs présences sur les réseaux sociaux Mettre à disposition à l'Office de tourisme des informations sur les commerces pour inviter à consommer sur la ville (notamment valoriser des boutiques de produits locaux)

Commercialisation : Interroger la possibilité d'une nouvelle opération « bons d'achat » pour stimuler l'achat local. Créer des cartes de fidélité mutualisées

Animation : Développer davantage les événements tels que le Marché des Producteurs de Pays à Argentonnay par exemple et créer de nouveaux événements des fêtes, des nocturnes, concours de vitrines pendant la saison estivale, etc.

Diversification : Mener une expérimentation de « boutiques éphémères » ou de « tremplins d'entreprises » pour permettre de tester de nouveaux concepts, d'apporter une offre renouvelée et d'attirer de jeunes entrepreneurs. Valoriser les boutiques de produits locaux pour en faire un argument de vente touristique. Travailler sur l'offre touristique pour fixer les touristes sur place (les produits locaux ne seront pas suffisants). Développer une offre tertiaire en centre bourg par exemple un espace de coworking pour bénéficier d'un tissu d'actifs qui va consommer. Penser une stratégie de ciblage en fonction des clientèles finales souhaitées, adapter la prospection de commerçants, et se rapprocher des chambres consulaires et de la CC. Définir en amont les cibles.

Structuration du tissu d'acteurs : Renforcer l'association des commerçants (en montrant l'intérêt d'y adhérer (bénéficier des bons cadeaux, accompagnement spécifique dans le cadre de la place de marché numérique, etc). Attention à l'essoufflement de ce type de structure (souvent liée à un commerçant leader).

Accompagnement des acteurs : Anticiper le départ à la retraite ou la cession de commerces en travaillant en amont avec les commerçants sur la valorisation de leur établissement en vue d'une vente. Travailler également avec les repreneurs (système de mentorat). Apporter des aides spécifiques sur des chantiers prioritaires numérique (et place de marché numérique notamment), aménagement de leur point de vente, dossiers de subventions, accompagnement comptable et marketing, etc. Mutualiser les dépenses ou charges en fonction des besoins, notamment pour les plus petits commerçants. Capitaliser sur l'expérience de Moncoutant-sur-Sèvre et recruter un community manager à l'échelle de l'EPCI, mis à disposition des associations de commerçants. Évolution vers un manager de commerce.

Dialoguer avec les propriétaires / habitants : Négociations avec les propriétaires pour ajuster le montant des loyers et accompagner les commerçants en cas de relocalisation. Se positionner comme intermédiaire entre repreneurs / propriétaires / bourse aux locaux vacants pour faciliter les opérations.

2) Synthèse des enjeux du Plan Guide

Atouts

- **Une diversité, un dynamisme et une proximité commerciale et de services source d'attractivité ;**
- Un centre-ville attrayant, aux façades colorées ;
- Constellation paysagère de bocage unique avec un patrimoine naturel riche et diversifié ;
- Commune bien dotée en équipements et établissements scolaires ;
- Offre de santé adaptée ;
- Des entreprises bien ancrées et source d'emploi et activité agricole prégnante sur le territoire ;
- Pascalis : son cadre, ses espaces et son marché estival ;
- Commune bien desservie par les axes routiers ;
- La voie verte ;

Opportunités

- De forts potentiels de connexions entre les bourgs et liaisons douces à imaginer en s'appuyant sur la voie verte et les chemins ruraux ;
- Potentiel de renouvellement urbain : **des locaux commerciaux et des logements à réhabiliter en centre-bourg**, opportunités foncières ;
- Des activités à développer à travers l'accueil dédié au cyclotourisme ;
- Un patrimoine paysager et du petit patrimoine à révéler
- Des potentiels de production d'énergies renouvelable vers un mix énergétique (photovoltaïque, méthanisation, bois énergie...) ;

Faiblesses

- **Une dynamique commerciale qui reste fragile ;**
- Inégalité des usages dans les bourgs délégués, majoritairement sans commerces, ni services ;
- Mobilités douces peu développées, omniprésence de la voiture pour les déplacements ;
- Une évasion commerciale sur l'alimentaire et le non alimentaire principalement vers Bressuire ;
- Offre de stationnement sous utilisée en centre-bourg ;
- Un marché hebdomadaire à soutenir ;
- Difficulté de recrutement pour les entreprises, notamment lié à l'offre en logement ;
- Patrimoine naturel peu accessible (Sèvre, forêts...) ;

Menaces

- **Dévitilisation progressive de la rue commerçante notamment liés aux transmissions/reprise et/ou changement de destination ;**
- Les évolutions du site de Pascalis ;
- Inadéquation de l'offre et de la demande en logement, souvent inadaptée à certaine tranche de la population : fuite des jeunes actifs vers d'autres communes ;
- Des espaces urbains assez peu végétalisés ;
- Identité de la commune nouvelle, manque parfois de liens entre les communes ;

3) Stratégie du Plan guide (en lien avec le volet commercial) :

❖ **Orientation 2 : Un cœur attractif et des villages à conforter**

Objectif : Éponyme de la nouvelle commune, le bourg de Moncoutant est actuellement le cœur de son organisation, mais également sa clé de voûte. En effet, l'enjeu aujourd'hui est de développer l'ensemble du territoire communal de façon homogène et équilibrée. Autrement dit, tous les bourgs doivent être en mesure de s'épanouir. Aussi, par un renouvellement urbain global de Moncoutant, dont la création d'un quai commercial et le déploiement de nouveaux canaux de déplacements vers le reste du territoire, **le bourg principal poursuivra son rôle moteur** sans éclipser les communes déléguées qui devront faire partie intégrante des futures réflexions et pistes d'aménagements sur l'ensemble des sujets.

↳ **Levier d'action 2.2 : Maintenir l'attractivité et le dynamisme commercial de la commune**

De nombreux commerces et entreprises sont présents sur la commune. **Le point fort de la commune est sa rue commerçante dynamique qui doit être préservée et valorisée.** Afin de venir en complémentarité avec cette rue commerçante et l'ensemble des commerces de Moncoutant, des activités peuvent être développées sur les bourgs délégués en imaginant du commerce itinérant ou des points de vente partagés. Ces activités permettent aussi d'avoir une diversification des pratiques commerciales par rapport à celles qui existent aujourd'hui. D'autre part, un marché permanent sur la commune pourrait être à réimaginer en lien avec celui de Pescalis qui se tient durant l'été.

4) Fiches actions associées :

Voir pages suivantes

14

14. Maintenir la dynamique commerciale du centre-bourg de Moncoutant-sur-Sèvre

Description

Le commerce sur le centre bourg de Moncoutant-sur-Sèvre est structuré et est vecteur d'attractivité pour la commune mais aussi pour les communes alentours.

Cependant, cette attractivité reste fragile et pourrait être mis en difficulté face à des événements externes (départ à la retraite, conjoncture économique difficile, etc.).

C'est pourquoi, la commune se doit d'accompagner le dynamisme commerciale de la commune à travers des actions de valorisation du tissu commercial.

Dans ce cadre, l'accompagnement à la transmission des commerces est primordiale (cf. action 35).

De la même manière, l'opportunité de créer une halle pour accueillir le marché doit être interrogée afin de pérenniser les flux en centre-bourg.

Enfin, la commune doit soutenir et encourager les initiatives locales, notamment en informant des dispositifs d'aides (Commerce en action) ou réseaux (Comm'une opportunité) existants ou encore par le biais d'aides financières communales octroyées à l'Union des commerçants pour soutenir leurs animations.

Concertation

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'accompagnement réalisés ;
- Résultat de l'étude d'opportunité de création d'une halle ou d'un marché ;

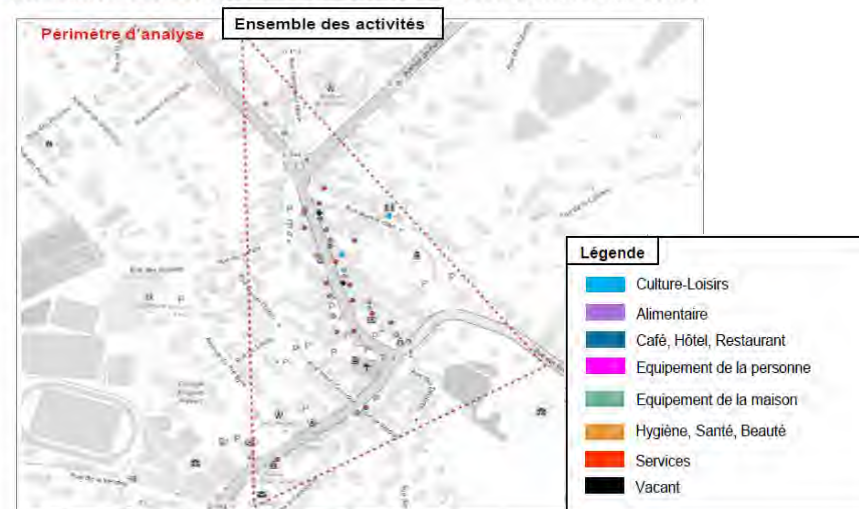
Priorité de l'action

1

Statut de la fiche	
-----------------------	--

Validée

Localisation des activités du centre ville : un tissu commercial dense



Source : SCET / relevé de commerces / Novembre 2021

Partenaires

Ingénierie en interne pour le suivi des commerçants

Etude d'opportunité de création
d'une halle : 15.000 €

Subvention annuelle à l'Union des
Commerçants? (à valider et à
déterminer)

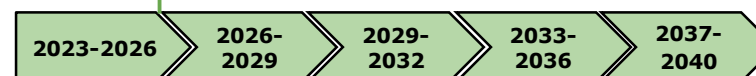
**CA2B, CCI, CMA,
Région N-A,
Fonds européens**

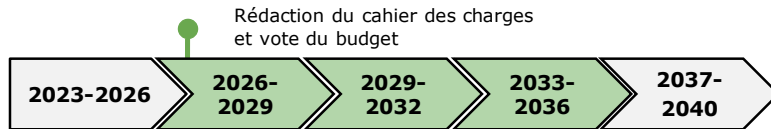
Porteurs projet

Commune

Planning

Etude d'opportunité pour la création d'une halle ?



II. Un coeur attractif et des villages à conforter		Action	Priorité de l'action	Statut de la fiche
2.2. Maintenir l'attractivité et le dynamisme commerciale de la commune		15	2	Validée
15. Accompagner la création d'une offre commerciale et de service alternative dans les bourgs délégués				
Objectifs		Localisation / Visuel		
Maintenir l'attractivité et le dynamisme commerciale de la commune Accompagner la création d'une offre commerciale et de services alternative dans les bourgs délégués permettra non seulement d'apporter des commerces et services à des habitants qui en sont éloignés mais sera également vecteur de lien social.		 Exemple de distributeurs automatiques;  Epicurerie mobile du Proxi (Moncoutant)		
Description		Coûts		
Pour valider l'opportunité de création d'une offre de commerce ou de service alternative (itinérant, distributeurs, multi-service, solidaire, associatif) ainsi que pour valider les conditions dans lesquelles il est pertinent de la développer, chaque porteur de projet devra présenter une étude de marché (ou équivalent) à l'appui de sa demande de subvention. En complément, de l'appel à manifestation d'intérêt pour le recrutement d'un porteur de projet « Commerce itinérant » dont le Proxi a bénéficié, la commune pourra accompagner la mise en place d'une offre de commerce ou de services alternatives pour faire vivre les communes déléguées. Pour ce faire, il conviendra d'écrire le cahier des charges avec activités, actions ou travaux susceptibles d'être subventionnés dans le cadre de cet accompagnement. Chaque porteur de projet devra présenter un dossier de subvention qui répondra à ce cahier des charges.		Variables selon actions à mettre en place Proposition de subvention par projet : - Commune : 2.000 €, - EPCI : 2.000 €.		
Points de vigilance		Porteurs projet		
- Valider le besoin et l'opportunité de telles activités, - Le projet doit être viables pour l'ensemble des parties prenantes.		- Commune - Privés		
Conséquence sur la fonction de centralité		Partenaires		
Proposer une offre de commerces et services sur les communes déléguées en complément des activités du centre-bourg.		- CA2B (service économique), - CCI / CMA, - ANCT, - Banque des Territoires, - Région, - Etat, - Fonds européens		
Concertation		Planning		
Porteurs de projets, Habitants, Associations.		Rédaction du cahier des charges et vote du budget 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation				
		- Nombre de projets présentés par an ; - Nombre de projets subventionnés par an.		

II. Un coeur attractif et des villages à conforter		Action	Priorité de l'action	Statut de la fiche
2.2. Maintenir l'attractivité et le dynamisme commerciale de la commune		16	2	Validée
16. Réhabiliter une cellule commerciale ou un local d'activité pour encourager l'installation de nouveaux commerçants dans la rue du Mal de Lattre de tassigny				
Objectifs	Description			
Maintenir l'attractivité et le dynamisme commerciale de la commune	Dans un contexte économique difficile, la création d'entreprise est de plus en plus compliquée sans soutien de la part de partenaires. Pour soutenir l'arrivée de nouvelles entreprises amenant une dynamique positive au développement de l'activité de la ville, la commune pourrait réhabiliter une cellule commerciale vacante, sous forme de "boutiques test" avec des loyers avantageux à destination d'entrepreneurs et commerçant en lancement d'activité.			
Accompagner le développement commercial de la commune				
Points de vigilance	Conséquence sur la fonction de centralité			
Le choix des projets à retenir pour une implantation dans les "boutiques test" devra être apprécié selon leur complémentarité avec les offres commerciales existantes pour ne pas créer de concurrence supplémentaire en centre-bourg.	L'arrivée de nouvelles activités en centre-bourg va permettre de redynamiser le tissu local et va bénéficier aux commerces à proximité. La mise à disposition de boutiques permettra de réduire la vacance commerciale et renverra une image positive de la commune. Enfin la diversification de l'offre commerciale permettra d'attirer plus de consommateurs en centre-bourg.			
Concertation	Indicateurs de suivi et d'évaluation			
- Commerçants, - Porteurs de projets,	• Nombre d'entreprises installées ; • Durabilité des entreprises bénéficiant du programme ; • Evaluation de l'impact sur le chiffre d'affaires des commerces avoisinant.			
Localisation / Visuel			 	
Actions possibles			- Mobiliser le Droit de Prémption Commercial afin que la commune puisse avoir la possibilité de mettre à disposition des locaux vacants pour mettre en place le système de boutiques tests en centre-bourg ; - Mettre en place un service dédié au dispositif pour accompagner les entrepreneurs bénéficiant d'une boutique ; - Contractualiser avec Comm'une opportunité pour bénéficier de leur expertise.	
Coûts		Partenaires	Porteurs projet	
Aquisition et remise au norme d'un local commercial par la commune : environ 150.000 €		- CA2B, - Union des commerçants, - CCI / CMA, - Région N-A, - Etat, - Fonds européens	Commune	
Planning		Lien avec d'autres programmes et contrats territorialisés		
		- AggloRenov' - Commerc'en action ?		
2023-2026		2026-2029	2029-2032	2033-2036
				2037-2040

3.2 Protéger l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny pour conserver le dynamisme commercial ...

La volonté des élus Monsévriens en termes de préservation de la diversité et de la dynamique commerciale du centre-bourg de Moncoutant est forte. D'une part, parce que la commune a déjà connu un phénomène de dévitalisation de son ancienne artère commerçante par le passé. En effet, l'avenue du Maréchal Juin et ses commerces (vitrine et rez-de-chaussée) ont progressivement changé d'occupation pour être transformés en habitation par les propriétaires de ces commerces. Dans la majorité des cas, ces propriétaires (anciens commerçants partis à la retraite) ont souhaité occuper leurs biens au titre d'habitation principale ou bien de les transformer en logement locatif. La commune s'est ainsi retrouvée à l'époque, sans aucun moyen d'action pour contrer ce phénomène de dévitalisation.

D'autre part, dès les années 2000, le choix avait été fait par le Conseil municipal, de refuser l'implantation d'une galerie commerciale lors d'un projet d'extension/reconfiguration du supermarché situé en périphérie du centre-bourg (entrée de ville Nord). Cette volonté assumée, avait été portée à l'époque, afin de maintenir l'offre commerçante sur l'artère principale et d'éviter ainsi, une dévitalisation du centre-bourg de Moncoutant.

Le principe de maintien de la dynamique commerciale en centre-bourg reste inchangé, il est par ailleurs toujours souhaité par les élus locaux. L'objectif étant d'éviter de faire face de nouveau à un phénomène de dévitalisation qui pourrait concerner cette fois-ci, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Il s'agit de l'actuelle artère commerçante, très dynamique et qui dénombre aujourd'hui une vingtaine de commerces en activité.

Avec l'impulsion du programme Petite Ville de Demain, la mise en œuvre opérationnel du Plan guide communal et la mise en place d'une Opération de Revitalisation de territoire (ORT), **le choix des élus locaux se traduit donc aujourd'hui par la volonté de vouloir réglementer, à travers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les changements de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée situé en centre-bourg, en délimitant un linéaire de préservation de la diversité commerciale.**

3.3 ...par la mise en place d'un "Linéaire de préservation de la diversité commerciale"

3.3.1 Un outil proposé et encadré par l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

3.3.2 Un outil existant au sein du PLUI, à étendre sur Moncoutant

Lors de l'élaboration du PLUI, les élus de l'Agglo2b se sont saisis des possibilités offertes par l'article L151-16 du code de l'urbanisme en intégrant des dispositions dans ce sens dans le règlement.

Extrait règlement du PLUI en vigueur - chapitre 2 – paragraphe 9 :

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants des locaux concernés par la destination « commerces et activités de service » vers une autre destination est interdit. Le changement de sous-destination au sein de la destination « commerces et activités de service » est autorisé, hormis vers la sous-destination « commerce de gros ».

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et de surcoûts importants pour maintenir la destination « commerces et activités de services », liés à la mise aux normes accessibilité notamment, le changement de destination pourra être admis. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

En outre, le long de ces voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », toute construction nouvelle ou toute opération de démolition-reconstruction devra prévoir un rez-de-chaussée commercial d'une surface de vente minimum de 80 m² ainsi que des accès différenciés pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et pour les autres sous-destinations.

NB : les destinations et sous-destinations sont présentées dans le Règlement écrit du PLUi du Bocage Bressuirais : Chapitre 3 : Destinations et sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme règlementées dans la section 1 – articles 1 et 2 de chaque zone.

A l'échelle de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, il existe déjà un "linéaire de préservation de la diversité commerciale", dans le centre-Ville de Bressuire.

A travers cette procédure de modification simplifiée n°3, il est proposé de mobiliser ce dispositif sur le centre-Ville de Moncoutant sur Sèvre et plus particulièrement le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et sur une partie de l'avenue du Maréchal Juin.

NOMBRE DE PROPRIETES CONCERNEES : 65 propriétés

LONGEUR : 470 mètres

NOMBRES DE COMMERCE : 40 cellules commerciales (ou de service)

3.3.3 Adaptation du PLUI liées à la modification simplifiée n°3

Ce nouveau "Linéaire de préservation de la diversité commerciale" souhaité par les élus de Moncoutant sur Sèvre est représenté sur les fonds cartographiques-ci après. Il sera reporté à l'identique sur les documents graphiques (plans de zonages) du PLUI.

Par ailleurs, il conviendra d'apporter une adaptation au règlement écrit, dans l'introduction du chapitre dédié au secteur Ua, pour préciser qu'un linéaire de préservation de la diversité commerciale est aussi présent à Moncoutant sur Sèvre

Extrait du règlement du PLUI en vigueur applicable au secteur Ua - Titre III – Chapitre 1 - p42

Un linéaire de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme est également présent au sein du **secteur Ua3c de Bressuire et reporté sur le règlement graphique** (voir chapitre 2 article 8 des dispositions générales).

Proposition de nouvelle rédaction dans le cadre de la modification simplifiée n°3

Des linéaires de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sont également présents au sein des **secteurs Ua3c de Bressuire et Ua2 de Moncoutant-sur-Sèvre et reportés sur le règlement graphique** (voir chapitre 2 article 9 des dispositions générales).



selon

4. Protection du bâti de la Reconstruction (1945-1960) à Cerizay

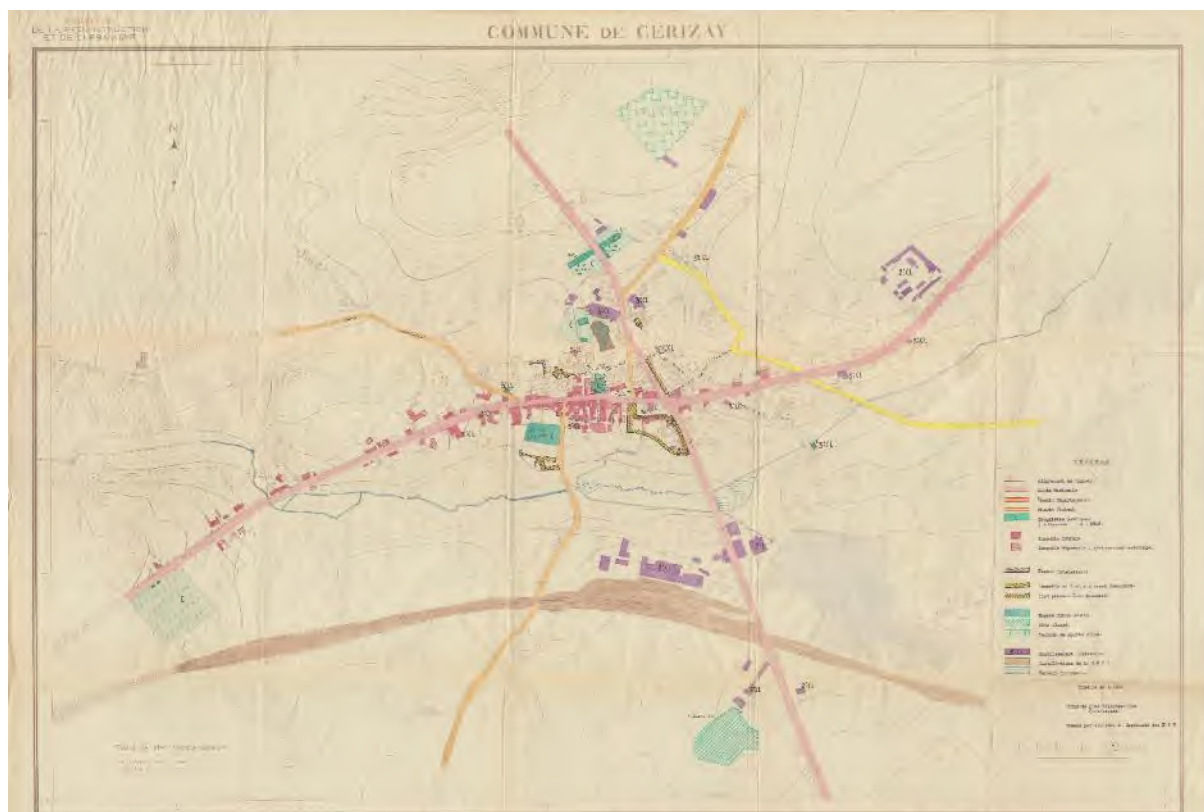
4.1 Genèse de la reconstruction

Le 25 août 1944, en représailles à l'action d'un commando SAS britannique opérant dans le bocage bressuirais, Cerizay a été victime d'un bombardement suivi d'un incendie volontaire provoqué par l'armée allemande en retraite. En quelques heures, le bourg fût méthodiquement détruit : selon les sources d'archives, entre 104 et 130 immeubles sont totalement détruits, et plus de 200 endommagés. La population, privée de logements et d'équipements, est relogée provisoirement dans des baraquements en bois.

La commune Cerizay a obtenu le statut de « Ville Martyre », ouvrant la voie à une reconstruction complète et bénéficiant ainsi d'un périmètre de reconstruction approuvé par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) en décembre 1946. Le choix fut fait de rebâtir une ville moderne plutôt que de reconstituer le bourg agricole d'avant-guerre.

La disparition quasi totale du centre ancien a permis la mise en place d'un plan d'aménagement concerté, visant à doter la ville de nouvelles infrastructures (distribution d'eau, assainissement, équipements publics). Le projet vise non seulement à réparer les destructions, mais aussi à transformer ce bourg rural en véritable ville moderne, dotée de services publics, d'infrastructures sanitaires et d'équipements collectifs dans la mouvance de la société d'après-guerre.

Archives - Plan de Cerizay après bombardements (1947) ¹



4.2 Déroulement de la Reconstruction – Architectes et urbanistes impliqués

La maîtrise d'ouvrage fut confiée au ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), qui missionna notamment Eugène Delaunay, urbaniste en chef natif de Nueil-les-Aubiers, qui conçoit le projet d'aménagement global et réalise les principaux édifices publics (groupe communal comprenant mairie et salle des fêtes, halles de marché, Poste et télégraphe).

Il est accompagné par Léon et Roland Le Sauter, architectes agréés par le MRU, ainsi que par Raphaël Barbarit, qui interviennent sur des projets d'habitations et d'immeubles privés.

Le plan de Delaunay se distingue par l'élargissement des axes routiers structurants (nationale 160, avenue du 25 août 1944), la création d'un carrefour monumental, la mise en retrait de la mairie et de l'école pour dégager des places publiques, et l'implantation d'équipements groupés autour de parvis plantés. L'objectif est double : corriger les défauts d'urbanisme d'avant-guerre et doter la commune d'une centralité moderne, cohérente et fonctionnelle.

¹En rouge sur le plan : l'ensemble des immeubles détruits sur l'avenue du 25 août 1944 et du Général de Gaulle

Archives – Plan de d'aménagement de la reconstruction de Cerizay (1948)



Le bâti de la Reconstruction à Corizay offre une unité rare d'un ensemble

- **Les maisons de ville** : souvent mitoyennes, elles sont organisées sur deux ou trois travées et agrémentées de modénatures (encadrements d'ouvertures, hublots, casquettes), souvent avec grenier que l'on distingue à ses petites ouvertures.
- **Les villas et maisons isolées** : en retrait de la rue, sur deux niveaux, parfois dotées de murs-bahuts et clôtures soignées. Elles intègrent également des éléments de modénatures similaires avec quelques revisites d'éléments plus traditionnels (génoises, perrons).

Types de bâtiments

Selon que l'on se situe plus ou moins dans le centre, on trouvera différents types selon la densité.



L'immeuble

De deux à trois niveaux, le premier est occupé par un commerce. Les corniches, bandeaux, et balcons filent, les soubassements et pilastres se répètent pour créer un ensemble encore bien perceptible.



La maison de ville

Encore mitoyenne, elle se présente sur deux ou trois travées et deux niveaux avec un grenier que l'on reconnaît à ses petites ouvertures. Les corniches sont souvent alignées. Elle se distingue par ses "modénatures" : entourages de portes et fenêtres, hublot, casquette....



La villa

Isolée ou en bout d'îlot, sur deux niveaux et en retrait de l'alignement, la clôture est aussi un élément caractéristique. Certains éléments traditionnels sont revisités comme la "génoise", le "péron", ou le mur "bahut".

Reconstruction à l'identique ou moderne ?

Si le choix s'est porté sur la modernité, certains éléments traditionnels sont repris, non sans un soupçon de nostalgie.



L'œil de bœuf se transforme en hublot.



La pierre de taille s'installe dans un registre plus moderne.



La génoise se déplace parfois de manière purement décorative pour agrémenter les façades un peu austères.

Extraits de la fiche conseil « Réhabilitation du bâti ancien – La Reconstruction à Cerizay »

Les matériaux utilisés confèrent également une identité forte à cette architecture de la Reconstruction : enduits ciment à la tyrolienne ; modénatures lisses en béton ; pierres de taille locales (granit) en soubassements et chaînages ; tuiles mécaniques pour les toitures ; menuiseries en bois ; garde-corps métalliques en noir ; persiennes et ferronneries diversifiées donnant à chaque façade une signature propre ; détails décoratifs (génoises, balcons, hublots, jardinières, grilles) qui confèrent chaleur et identité de cette architecture sobre et fonctionnelle.

4.4 Intérêt patrimonial à l'échelle locale et intercommunale

La Reconstruction de Cerizay, qui s'échelonne sur la période de 1946 à 1960, constitue donc un **ensemble urbain homogène**, issu d'un projet d'urbanisme planifié et concerté. Elle témoigne à la fois d'une période douloureuse de l'histoire locale et d'une période de modernisation nationale. Ce patrimoine, encore trop souvent dévalorisé car jugé banal ou daté, incarne pourtant l'effort collectif des habitants et des architectes et l'esprit des Trente Glorieuses : modernité, rationalité et confort sanitaire.

À Cerizay, l'unité de composition est particulièrement remarquable, notamment le long de l'avenue du 25 août 1944 et au carrefour central, véritables vitrines de l'effort de reconstruction.

À l'échelle de l'Agglomération du Bocage Bressuirais, ce bâti mérite protection et mise en valeur, car il constitue un témoignage rare de l'urbanisme d'après-guerre dans une ville rurale, comparable à d'autres sites de référence (Royan, Saint-Lô, Le Havre...) mais adapté au contexte local.

Par ailleurs, des interventions ponctuelles constatées depuis quelques années telles que des changements de menuiseries, des ravalements hétérogènes ou encore la modification des occultations et garde-corps, tendent à fragiliser l'harmonie d'ensemble.

Ces différents éléments visent à justifier l'intégration d'une protection spécifique destinée à ce type bâti issu de la Reconstruction d'après-guerre dans PLUi.

4.5 De la reconnaissance à la protection par le PLUi

Conscient du marqueur historique et identitaire que représente cette architecture dans le patrimoine communal, les élus de Cerizay, les techniciens de la commune et de l'Agglo2b ont d'abord travaillé à l'élaboration d'une fiche conseil (« *Réhabilitation du bâti ancien – La Reconstruction à Cerizay* »).

Cette fiche avait une double ambition :

- Sensibiliser les habitants et propriétaires à la richesse et la particularité de ce type d'architecture ;
- Apporter des conseils et préconisations pour la réhabilitation et la mise en valeur de patrimoine bâti.

Après un an de mise en œuvre et d'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de réhabilitation à l'appui de cette fiche, les élus Cerizéens ont demandé à pouvoir retranscrire les préconisations de cette fiche dans le règlement écrit du PLUi.

L'intégration d'une protection du patrimoine de la période de la "reconstruction" dans le PLUi constitue un levier de préservation de l'unité urbaine du centre historique de Cerizay et de mise en valeur d'un patrimoine singulier méconnu. Il s'agit non seulement de protéger des bâtiments, mais aussi de transmettre une mémoire collective et de renforcer l'attractivité de la commune.

Cette démarche est fondée sur un inventaire précis dont la liste est annexée au règlement. Par ailleurs, les bâtiments de cet inventaire sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, spécifiquement adapté pour les immeubles "à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural".

Elle s'accompagne de prescriptions adaptées, permettant de garantir la cohérence architecturale du cœur de ville de Cerizay, tout en accompagnant les nécessaires évolutions du bâti. Elle s'appuiera sur des actions de sensibilisation et de valorisation à destination des habitants, renforcées par des dispositifs existants tels que le programme d'aides à la réhabilitation AggloRénov, et des actions de communication menées sur les sujets de la mémoire et du patrimoine communal (expositions, panneaux d'information, etc.).

Dès lors, la présente procédure de modification simplifiée du PLUi donne l'occasion de revoir le règlement écrit pour intégrer des dispositions propres à protéger et valoriser ce patrimoine bâti.

- **Une protection du patrimoine bâti de la Reconstruction au même titre que le bâti ancien** pour les équipements publics (ensemble mairie-cinéma,) les immeubles d'habitation et les immeubles mixtes (habitation, commerce, service...). L'accent est mis sur la préservation des éléments caractéristiques de cette architecture (hublot, casquette, entourage, bandeau, balcon, ferronnerie) et des matériaux d'origine (pierre de taille, béton brut, métal, etc.).

Cela revient notamment à proscrire toute isolation par l'extérieur, les suppressions physiques ou les recouvrements des éléments de modénatures caractéristiques, et proscrire les ajouts d'ouvrages entravant la lecture de cette architecture (volets roulants extérieurs, vérandas...).

- **Un fil conducteur chromatique** dédié à la restauration de ce patrimoine bâti qui se réfère à la fiche conseil « *Réhabilitation du bâti ancien – La Reconstruction à Cerizay* » comme :
 - Une colorisation différenciée de chaque immeuble en s'appuyant sur une palette de couleurs définie par l'architecte urbaniste conseil de l'Agglo2B (reprise en annexe),
 - L'instauration d'un fil conducteur chromatique, qui s'inspire des recommandations existantes et permet une harmonisation cohérente d'ensemble à l'échelle de la rue. Le principe est le suivant :
 - **Du blanc** pour les bandeaux et les baies (menuiseries, occultations, tableaux et entourages) seront peints en blanc.
 - **Du noir** pour les garde-corps et les balcons métalliques

Ainsi les articles **4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures** des secteurs Ua et Ub seront complétés (en vert et surligné en gris) et reprendront la rédaction ci-après.

Ua - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (cf annexe 7.1.3 du PLUi).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

De même, l'animation des façades des commerces et des rues sur lesquelles ils sont implantés pourra recourir à la couleur.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Pour le bâti de la "reconstruction" de l'après-guerre à Cerizay repéré sur les documents graphiques, en cas de reconstructions (sinistre...) ou d'extensions, la conception architecturale devra respecter et mettre en valeur l'ensemble bâti environnant (par les volumes, formes, matériaux, modénatures, couleurs...).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (thermiques ou photovoltaïques) doivent respecter l'OAP thématique « Transversale », Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). En outre, les installations de production d'énergie renouvelable doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risque pour les tiers riverains.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.
- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).
 - Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.

- Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - Soit par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
 - Soit pour des travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.2

Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans et les croupes. Elles sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.

- Seuls matériaux de couverture autorisés :
 - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
 - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2. Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.

- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).
 - Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
 - Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Le bardage en tôle galvanisée d'aspect brillant est interdit.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.4.2

Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Les pentes de toitures des ombrières devront être inférieures à 10 degrés ou 17%.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception

architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les différents éléments composant les clôtures d'origine de la période de la "reconstruction" à Cerizay devront être restaurés et conservés en place. A défaut, sont autorisés les adaptations des clôtures d'origine par un dispositif conforme aux règles ci-après, sans dégradation ni modification ni suppression des différents éléments les composant (ferronnerie, maçonnerie...).

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Ua dotés de l'indice « i » ou en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (cf annexe 7.1.3 du PLUi).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

De même, l'animation des façades des commerces et des rues sur lesquelles ils sont implantés pourra recourir à la couleur.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Pour le bâti de la "reconstruction" de l'après-guerre à Cerizay repéré sur les documents graphiques, en cas de reconstructions (sinistre...) ou d'extensions, la conception architecturale devra respecter et mettre en valeur l'ensemble bâti environnant (par les volumes, formes, matériaux, modénatures, couleurs...).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (thermiques ou photovoltaïques) doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée et assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risque pour les tiers riverains.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.
- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du

possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).

- Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
- Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - Soit par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
 - Soit pour des travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.2

Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans et les croupes. Elles sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.
- Seuls matériaux de couverture autorisés :
 - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
 - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2. Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).

- Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.
- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).
 - Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
 - Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Le bardage en tôle galvanisée d'aspect brillant est interdit.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.4.2 Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les différents éléments composant les clôtures d'origine de la période de la "reconstruction" à Cerizay devront être restaurés et conservés en place. A défaut, sont autorisés les adaptations des clôtures d'origine par un dispositif conforme aux règles ci-après, sans dégradation ni modification ni suppression des différents éléments les composant (ferronnerie, maçonnerie...).

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Ub dotés de l'indice « i » et en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

5. Ajustements de zonage entre différentes zones U

Depuis l'approbation du PLUI en 2021, l'émergence de certains projets en zone urbaines n'ont pas pu aboutir en raison de leur incompatibilité avec le type de zonage, alors que l'environnement bâti et urbain dans lesquels ils s'inscrivent s'avère adapté.

Cette procédure propose donc de faire quelques changements de zonages internes, c'est-à-dire d'une zone U à un autre type de zone U (prolongement d'un secteur Uxb sur un secteur Ub1, prolongement d'un secteur Ut sur un secteur Ub2, création d'un secteur Ue en périphérie d'une zone Uxc...).

5.1 Argentonnay –Le Pont d'Hautibus

Projet : Extension du camping

Commune : Argentonnay

Adresse : Le pont d'Hautibus

Unité foncière : 6538 m²

Parcelle concernée : AC 0160

Zonage initial : Ub2

Zonage envisagé : Ut



Lors de la modification simplifiée n°1, les deux anciens terrains de tennis attenants au camping d'Hautibus à Argenton Les Vallées (commune d'Argentonnay) ont été incorporés en zone Ut du PLUi. Ce type de zonage, destiné à l'hébergement touristique de type camping et village de vacances, permettait d'envisager un développement du camping attenant sur ces terrains.

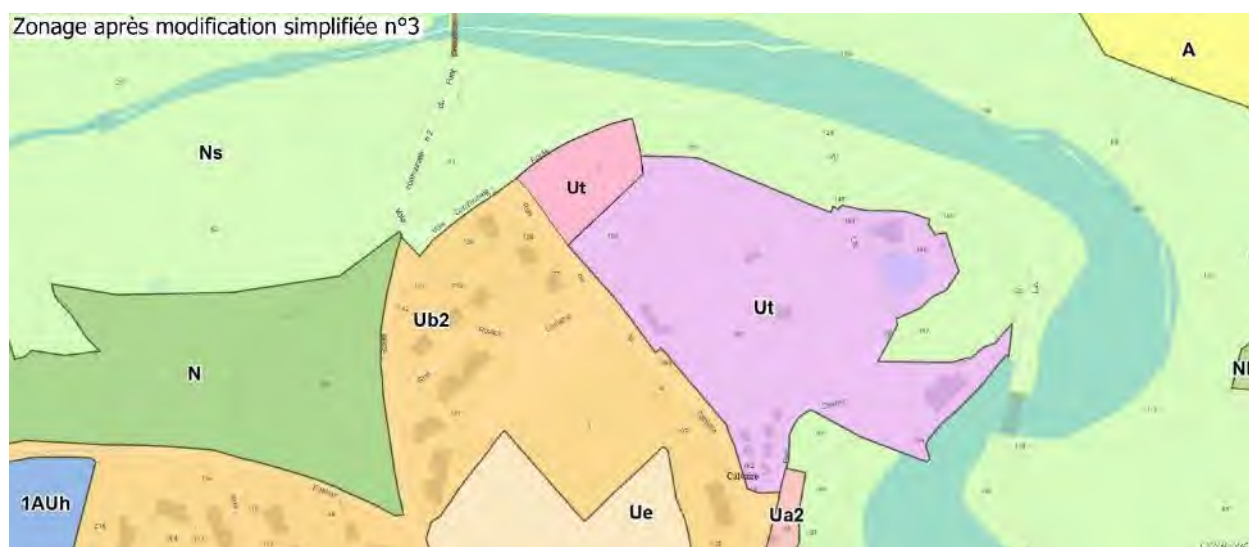
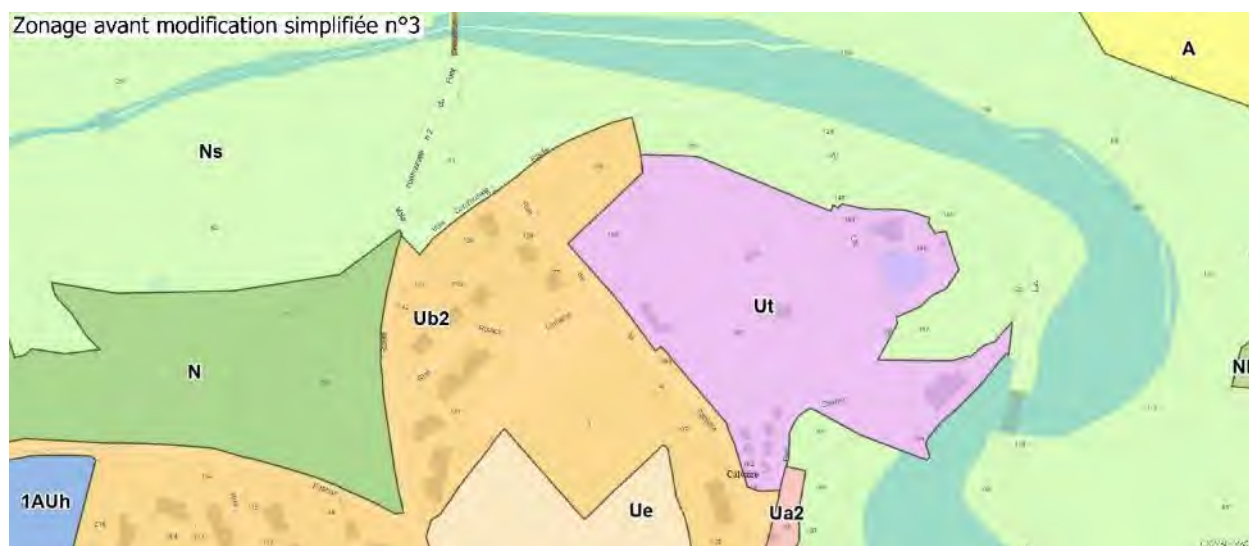
Quelques mois après la fin de cette procédure, le nouveau gestionnaire du camping s'est aperçu que son projet nécessitait une emprise de zone Ut un peu plus importante que ce qui a été rectifié lors de la modification simplifiée n°1 (triangle rouge sur le plan ci-dessous). Ce projet doit désormais s'étendre légèrement sur la parcelle communale cadastrée section AC 0160, située en secteur Ub2.

La collectivité n'ayant pas de projet particulier pour cette parcelle, qui correspond à la voie d'accès et l'ancien parking de la piscine municipale, elle a fait le choix de demander son reclassement en zone Ut pour son intégralité.

En effet, il apparaît désormais prudent de ne pas trop figer le périmètre Ut s'il s'avérait que le projet du camping venait à être modifié à nouveau.

Ce changement de classement en type Ut n'empêche pas de conserver la destination actuelle de stationnement. Par ailleurs, il n'induit pas de d'impact supplémentaire sur l'environnement au regard du zonage Ub2 en vigueur.





5.2 Bressuire – 1 rue des Hardrevins

Projet : Création d'un centre de formation

Commune : Bressuire

Adresse : 1 rue des Hardrevins – Boulevard Maréchal Foch

Unité foncière : 1820m²

Parcelle concernée : AS 0439

Zonage initial : Uxc

Zonage envisagé : Ue



Le 1 rue des Hardrevins se situe dans la zone économique de l'abattoir (Uxc), dans le prolongement du centre-ville de Bressuire. Il est constitué d'anciens bâtiments de stockage et quelques Algeco reconvertis pour partie en centre de formation privé.

Les formations dispensées sont à destination des adultes, pour la conduite d'engin de manutention.

L'activité de l'entreprise se développe et le gérant souhaite édifier un nouveau bâtiment de formation plus adapté en capacité d'accueil et en ergonomie pour les salles de cours et TP.

La parcelle retenue pour ce projet est dans l'angle Nord-est de l'emprise de ce site. Cadastree section AS 439, il s'agit de l'emplacement d'anciens bâtiments de stockages qui ont été déconstruits à la fin des années 2000.

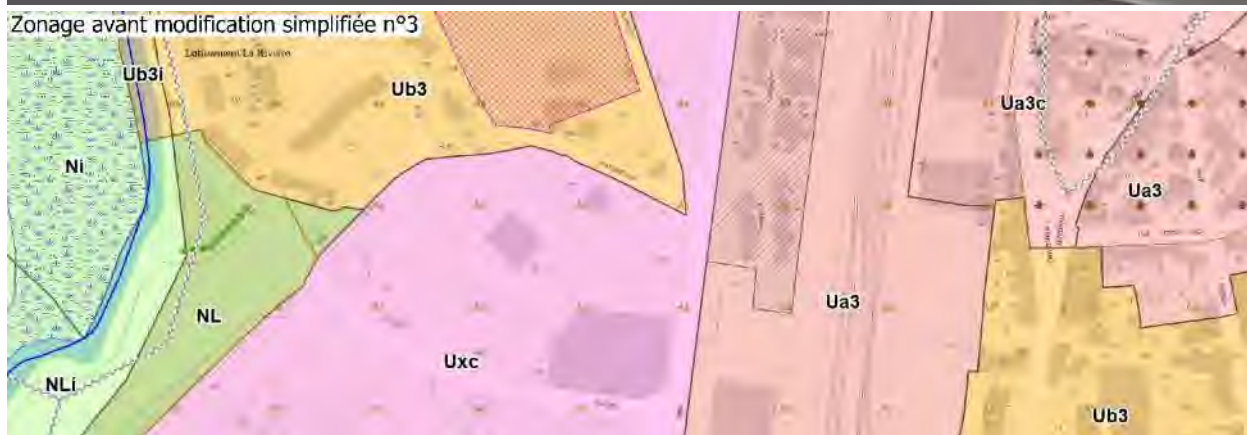
Ce site se prête à ce type de projet, pour autant le type de zonage actuel (Uxc) ne permet pas ce genre de destination (formation).

Il est donc proposé de changer le zonage de la parcelle AS 439 vers un zonage de type Ue (équipements) dont le règlement permet ce genre de destination.

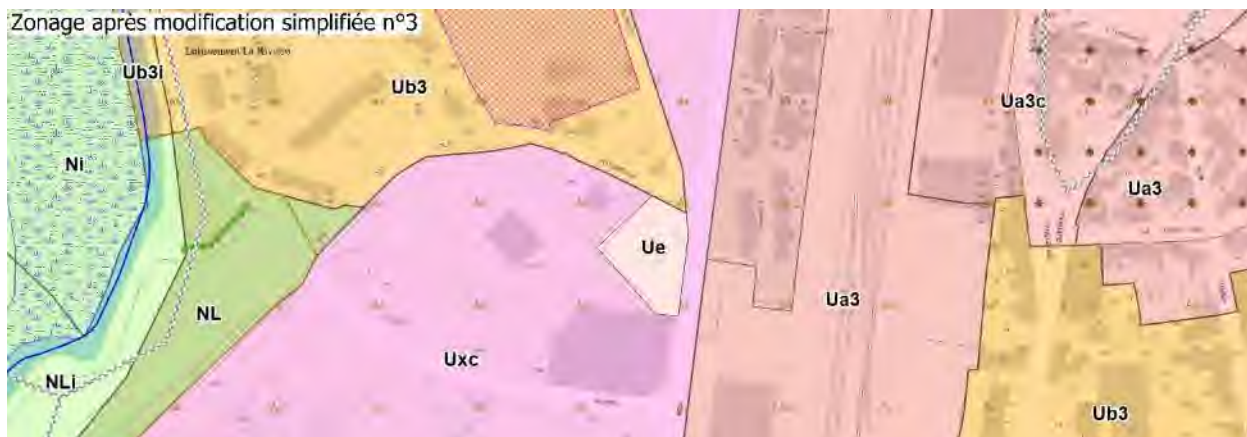
Vue du site depuis le nord-est avec les bâtiments de l'abattoir au fond à gauche



Zonage avant modification simplifiée n°3



Zonage après modification simplifiée n°3



5.3 Bressuire – 46 Boulevard de Thouars

Projet : Cession d'un ensemble immobilier d'habitation

Commune : Bressuire

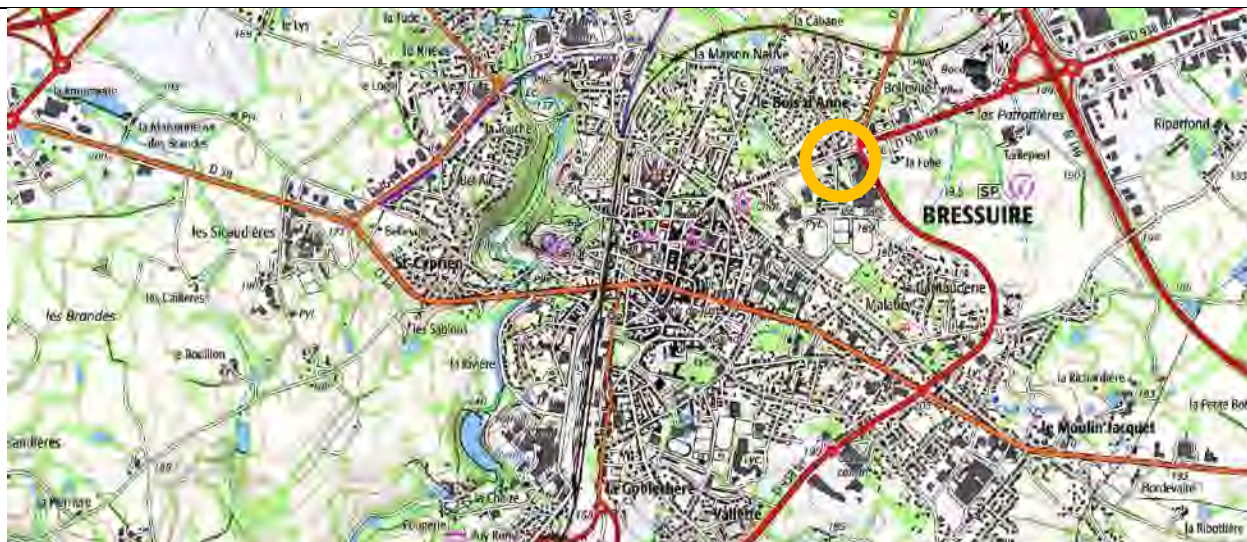
Adresse : 46 Boulevard de Thouars

Unité foncière : 1930 m²

Parcelles concernées : AH 216, 281

Zonage initial : Uxcc

Zonage envisagé : Ub3



A l'occasion de la mise en vente de l'ensemble immobilier situé au 46 boulevard de Thouars à Bressuire (parcelles cadastrées section AH 216 et AH281), le propriétaire a demandé à la commune la possibilité de faire évoluer le zonage du PLUI.

Il s'agit d'un logis en forme de L, datant de la première moitié du XIX^{ème} siècle, d'environ 350m² d'emprise au sol, sur 2 niveaux. Il comprend également une annexe de 80m² et se situe dans un parc arboré à 500m du centre-ville.

Aménagé en habitation sur seulement 220m², cet ensemble offre un potentiel de réhabilitation et de transformation important.

Façade Nord



Bien que le secteur présente une grande mixité de construction et d'usage, ce bien est situé en zone Uxccc du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dédié aux activités économiques à dominante commerciale.

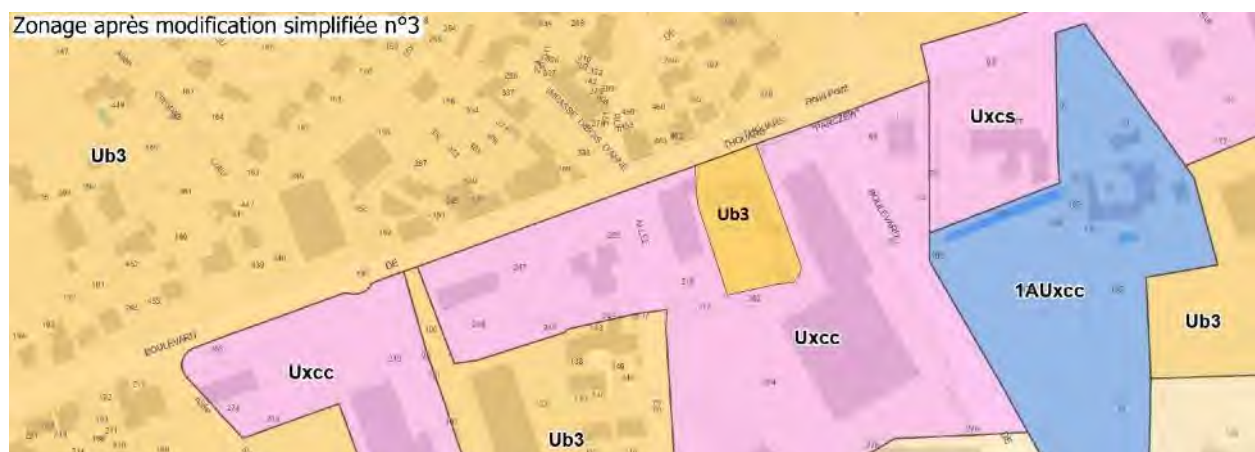
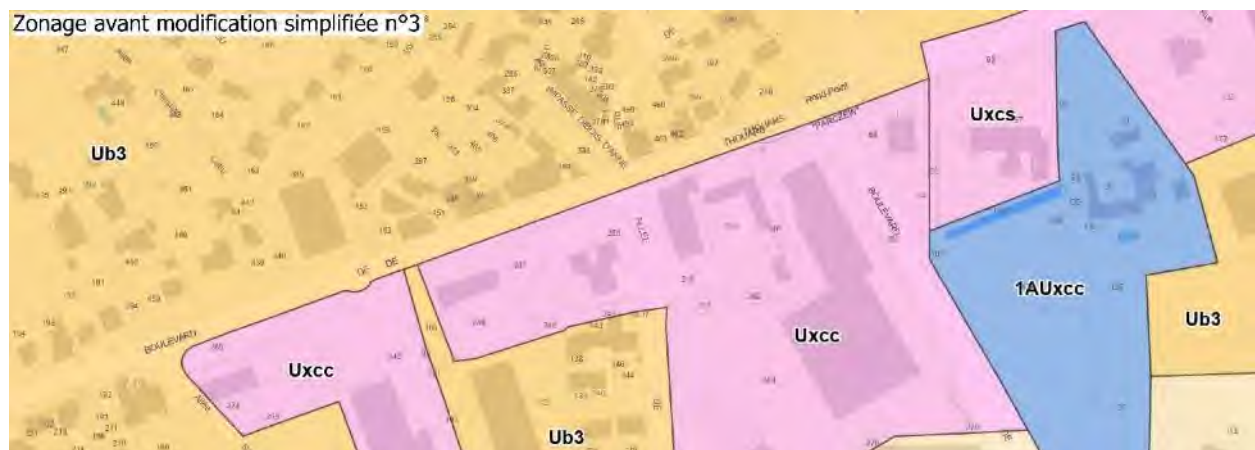


Ce zonage peut permettre la mutation du bien en l'état et permettre de poursuivre l'usage actuel mais reste très restrictif sur l'évolution future (annexes, piscine, logements supplémentaires...).

La commune, n'ayant aucune intention de préempter et n'ayant pas de projet particulier pour ce bien, est favorable à la demande de changement de zonage des propriétaires. La présente modification simplifiée propose donc de rattacher cette propriété au secteur Ub3 à vocation mixte à dominante d'habitat.

Ce type de zonage permettra éventuellement de créer de nouveaux logements, une activité d'hôtellerie, de restauration...compatible avec le caractère patrimonial des lieux.

Les impacts de ce changement sont plutôt positifs car le type de zonage Ub3 est plus favorable à la mise en valeur de ce patrimoine et de son parc, par les destinations qu'il autorise.



5.4 Cerizay– Le Plessis

Projet : Bâtiment d'activité pour plombier-électricien

Commune : Cerizay

Adresse : Le Plessis

Unité foncière : 1960 m²

Parcelles concernées : BZ 0178, 0179

Zonage initial : Ub1

Zonage envisagé : Uxb



Le site, appartenant à la commune de Cerizay, prolonge la zone d'activité Technypole (l'ex-site Heuliez), qui se trouve de l'autre côté du boulevard Pompidou.

Il est entièrement remblayé et imperméabilisé avec un revêtement bitumeux de type bicouche. Une haie spontanée s'installe sur son pourtour en complément de résineux.

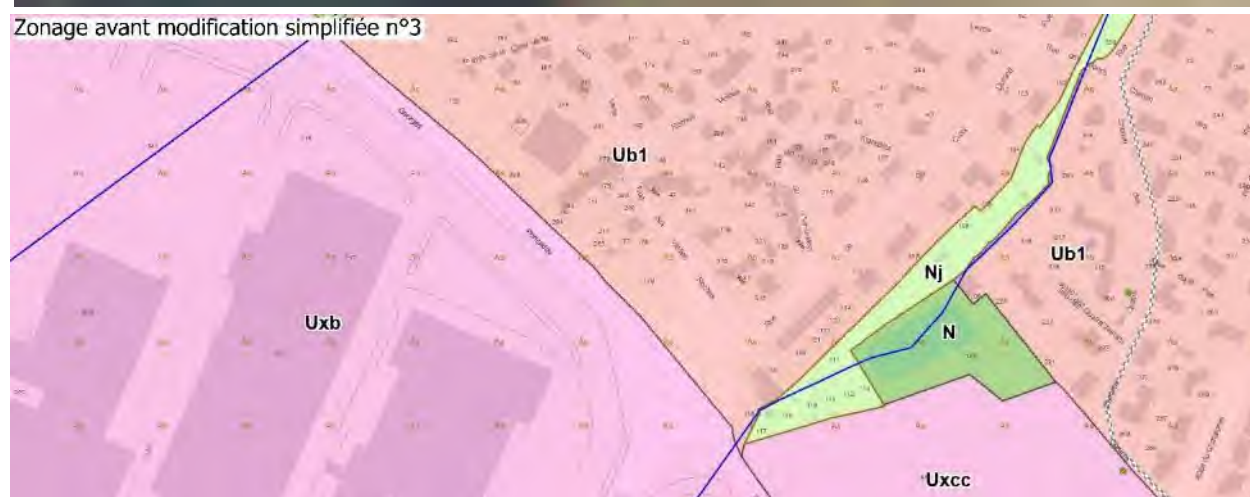
Actuellement, ces parcelles servent de dépôts de gravats plus ou moins sauvages.

Le diagnostic environnemental réalisé sur le site en juillet 2025 (Sèvre Environnement) n'a pas mis en évidence de contrainte écologique majeure. En effet, l'imperméabilisation du site, effectuée dans les années 1990 par l'usine Heuliez (zone d'attente des camions) et le contexte urbain des parcelles adjacentes ne favorise pas la biodiversité. Un changement de destination vers l'urbanisation n'aura pas d'impact environnemental majeur.

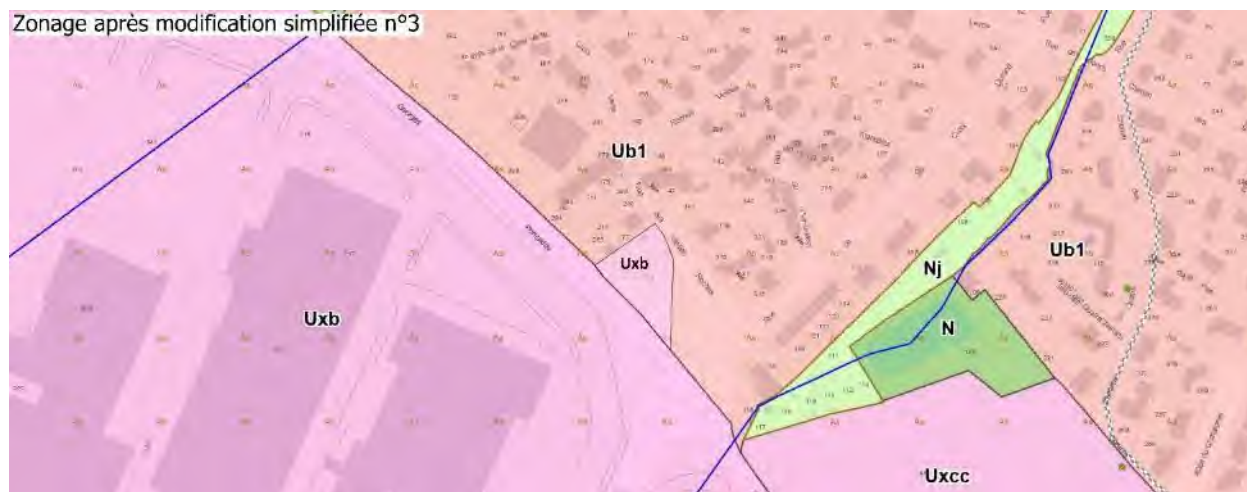
Bien que situées en zone Ub1 ces parcelles sont peu propices à la construction de nouvelles habitations en raison de la proximité du rond-point et du boulevard qui sert de "rocade".

Sollicité par un artisan plombier-électricien souhaitant développer son activité sur la commune, les élus Cerizéen ont donc proposé la cession de ce terrain pour y répondre. Toutefois, le zonage actuel ne permet pas ce type de d'artisanat.

Il est donc proposé d'étendre le classement de la zone d'activité Uxb sur ces parcelles communales BZ178-179 et permettre ainsi leur cession pour l'installation d'un bâtiment d'activité (plombier-électricien).



Zonage après modification simplifiée n°3



5.5 St Amand-sur-Sèvre – rue du gros chêne

Projet : Installation d'une boulangerie

Commune : St Amand-sur-Sèvre

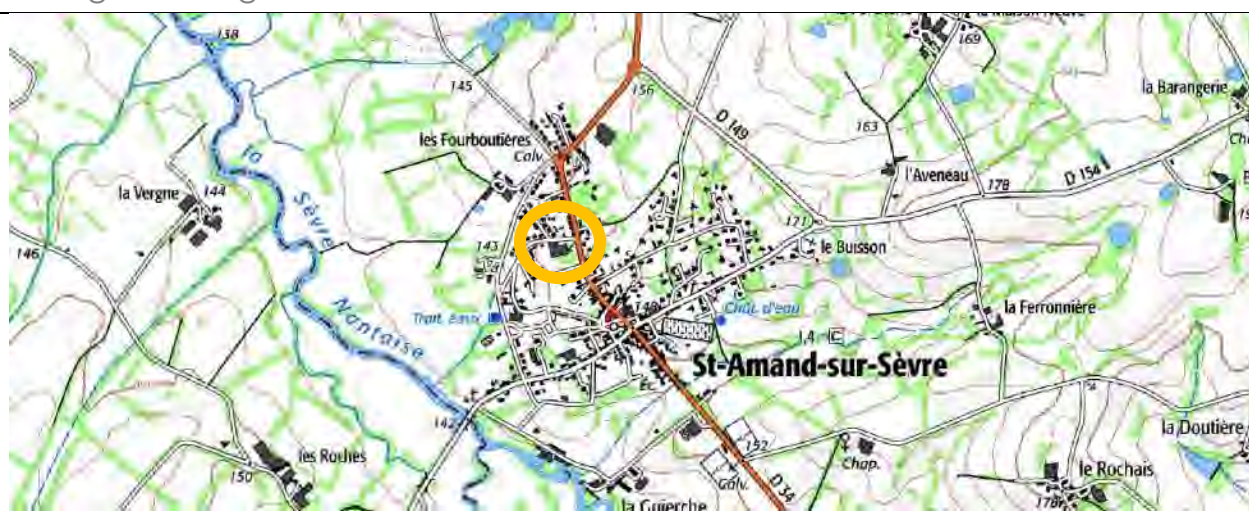
Adresse : rue du gros chêne

Unité foncière : 1260 m²

Parcelles concernées : BC 420, 957p, 958, 959, 960

Zonage initial : Uxc

Zonage envisagé : Ub1



La municipalité de St Amand-sur-Sèvre projette d'acquérir une unité foncière dans le bourg pour y édifier un bâtiment à destination de commerce de proximité. Il serait exploité par un commerçant déjà présent sur la commune.

Le terrain visé est constitué d'un ensemble de parcelles non-bâties situées en zone Uxc du PLUi, destinées aux activités artisanales et commerciales.

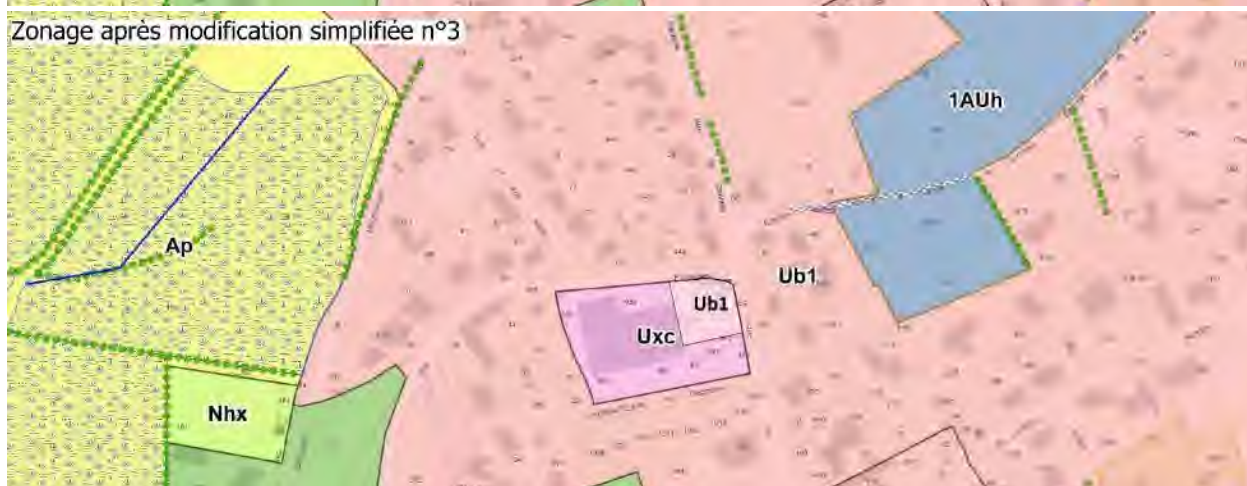
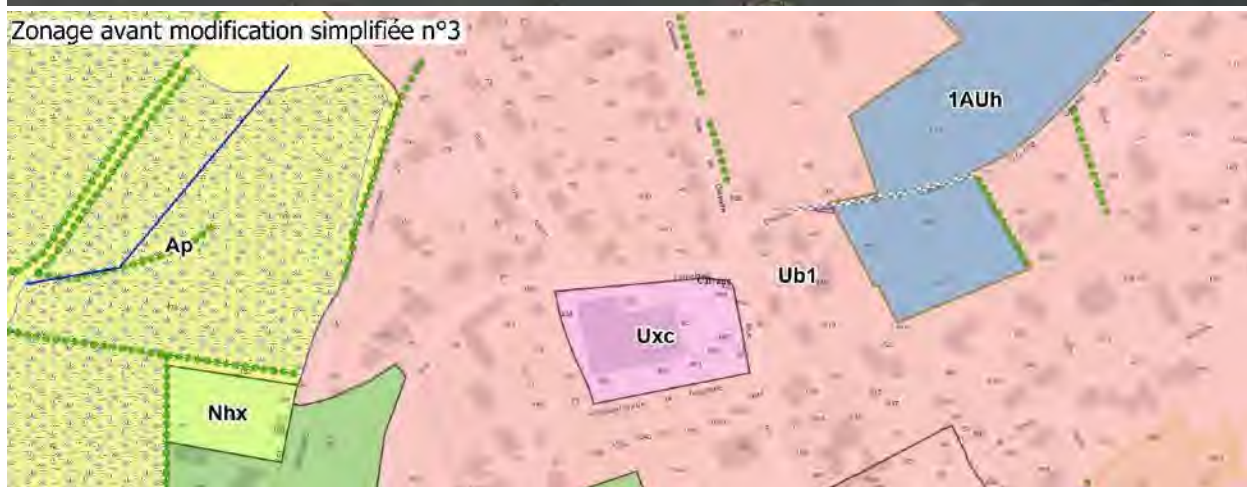
Ce type de zonage n'est pas compatible avec l'activité souhaitée, qui relève d'avantage du commerce. Ainsi, il est proposé d'adapter le zonage des parcelles concernées par le projet (BC 420, 957p, 958, 959, 960) en le transformant en type compatible avec la vocation commerciale. Après avoir envisagé un zonage de type Uxcc, il a finalement été fait le choix de s'orienter vers le zonage Ub1, qui jouxte déjà ce terrain.

En effet, le zonage Uxcc est adapté aux zones commerciales, avec des cellules supérieures à 400m², ce qui ne sera pas le cas à St Amand.

Le secteur Ub1 est à dominante d'habitat mais reste mixte en permettant les commerces.

L'emprise d'environ 1260m² est suffisante pour construire un nouveau bâtiment d'activité, permettre de conserver les accès aux entreprises situées en 2^{ème} rideau et surtout offrir un parc de stationnement sécurisé et suffisant pour la clientèle.

Le changement de zonage du type Uxc vers Ub1 ne fera pas accroître le niveau d'environnement. Il pourrait même permettre d'avoir un effet positif sur la diminution des déplacements automobiles, par l'offre supplémentaire de services et commerces de proximité qu'il permet.



5.6 Récapitulatif des changements de zonage

Les transformations de zonages proposées dans les paragraphes précédents sont reprises dans les tableaux de synthèses suivants :

Commune	Site	Projet	Parcelles concernées	Zonage initial	Zonage proposé	surface concernée en m ²
Argentonny	Le pont d'Hautibus	Extension du camping	AC 160	Ub2	Ut	6358
Bressuire	1 rue des Hardrevins	Centre de formation pour adultes	AS 439	Uxc	Ue	1820
Bressuire	46 boulevard de Thouars	Cession d'un ensemble immobilier d'habitation et ces annexes	AH 216, 281	Uxcc	Ub3	1930
Cerizay	Le Plessis	Installation d'un artisan	BZ 178, 179	Ub1	Uxb	1960
St Amand-sur-Sèvre	Rue du gros chêne	Installation d'un commerce de proximité	BC 420, 957p, 958, 959, 960,	Uxc	Ub1	1260

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026	Argentonny Pont d'Hautibus	Bressuire - Rue des Hardrevins	Bressuire Bld de Thouars	Cerizay Le Plessis	St Amand Rue du gros chêne	PLUi MS3 nouvelle répartition projetée	% évolution de surface lié à la MS3
	superficie en ha							
Ub1	1238,54				-0,1960	0,1260	1238,47	0,0057
Ub2	587,71	-0,6358					587,07	0,1082
Ub3	294,19			0,1930			294,38	-0,0656
Ue	161,31		0,1820				161,49	-0,1128
Ut	13,62	0,6358					14,26	-4,6681
Uxb	530,12				0,1960		530,32	-0,0370
Uxc	318,01		-0,1820			-0,1260	317,70	0,0969
Uxcc	80,30			-0,1930			80,11	0,2403

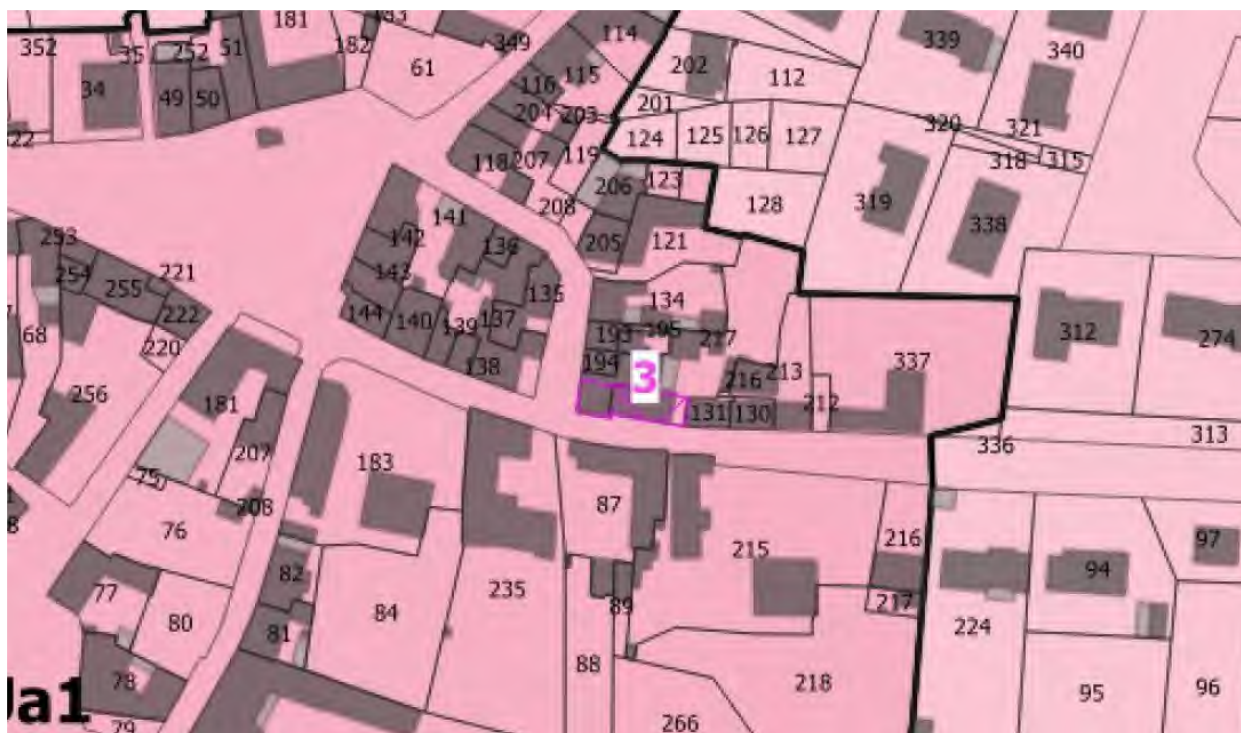
6.2 Cerizay – emplacement réservé n°16

La commune de Cerizay avait demandé à positionner un emplacement réservé (n°16), entre la rue de la garenne et le chemin du château de la roche, pour créer un nouvel accès vers le domaine de la Roche.

Les acquisitions de l'emprise nécessaire à la création de cette liaison ont été effectuées sur une surface plus réduite que prévue initialement.

L'emplacement réservé n°16 peut être supprimé.





Nouveaux contours de l'emplacement réservé n°3 proposés

6.4 Nueil-les-Aubiers - emplacement réservé n°109

L'emplacement réservé n°109 a été instauré en 2021 lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vue de la réalisation d'une liaison entre la rue de la Vendée et la rue du Grand Rondrail.

Il constitue une servitude qui a pour effet de limiter les droits à construire sur les parcelles 017 AH 35, 336 et 338



La commune dispose désormais de la maîtrise foncière d'une bande de terrain parallèle à l'emplacement réservé n°109 rendant possible la création de la liaison envisagée. Cet emplacement réservé sera donc supprimé.

7. Synthèse des adaptations du PLUi

Les paragraphes précédents présentent les différents objets de cette procédure de modification simplifiée n°3 dans leurs détails, leurs justifications et les adaptations qu'ils nécessitent.

Ce chapitre fait la synthèse de ces adaptations.

7.1 Modification des OAP pour les SMS (pièce 4.1.1)

La modification simplifiée n°3 entraîne une adaptation du préambule des orientations d'aménagement et de programmation. Elle précise la portée des servitudes de mixités sociales pour amplifier et spatialiser les objectifs de production de logements sociaux sur les communes soumises aux obligations de la loi SRU.

7.2 Modification du règlement écrit (pièce 5.1)

Cette procédure entraîne une réécriture de certaines parties du règlement écrit:

Préciser la portée des servitudes de mixités sociales pour amplifier et spatialiser les objectifs de production de logements sociaux sur les communes soumises aux obligations de la loi SRU	Titre III – Chapitre 1 – Dispositions applicable au secteur Ua - article 2.1 - p42
	Titre III- Chapitre 2 - dispositions applicables au secteur Ub - article 2.1 – p54
Identifier le nouveau linéaire de préservation de la diversité commerciale sur le centre-ville de Moncoutant-sur-Sèvre	Titre III – Chapitre 1 – Dispositions applicable au secteur Ua – préambule - p42
Ajouter des dispositions spécifiques pour protéger et valoriser le patrimoine bâti de la période de la "reconstruction" après-guerre à Cerizay	Titre III Chapitre 1 – Dispositions applicable au secteur Ua -articles 4.1.3 et 4.1.4 - p47 à 49
	Titre III Chapitre 1 – Dispositions applicable au secteur Ub -articles 4.1.3 et 4.1.4 - p58 à 60
	Fiche conseil spécifique sur la réhabilitation du bâti ancien de la reconstruction à Cerizay dans l'annexe 5.2.4 relative aux "fiches Habitat"

7.3 Modification des annexes du règlement (pièce 5.2.4)

La fiche conseil "Réhabilitation du bâti ancien – La Reconstruction à Cerizay" complétée de la palette de référence de ton des façades afférente, viennent enrichir les autres fiches conseils au sein de la pièce intitulée "5.2.4 fiche conseil habitat".

7.4 Création d'une liste des bâtiments de la période de la "reconstruction" de Cerizay (pièce 5.4)

Dans le cadre de la mise en place d'un règlement spécifique pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de la période de la "reconstruction" à Cerizay, les bâtiments concernés ont été préalablement repérés. La liste de ces bâtiments est annexée au règlement dans une nouvelle pièce intitulée "5.4 Liste des bâtiments de la période de la "reconstruction" de Cerizay".

Ces bâtiments sont également reportés sur les plans de zonage de la commune.

7.5 Modification du règlement graphique – plans de zonage (pièces 6.0 - 6.1 - 6.2)

La modification simplifiée n°3 entraine plusieurs changements sur les documents graphiques, appelés plus communément plans de zonage :

- Ajout d'un nouveau linéaire de préservation de la diversité commerciale sur les plans de la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
- Report des bâtiments concernés par le règlement sur le patrimoine bâti de la période de la reconstruction à Cerizay ;
- Report des adaptations de zonage sur des secteurs U des plans d'Argentonay, Bressuire, Cerizay et St Amand-sur-Sèvre ;
- Suppression ou adaptation des emplacements réservés sur les plans de Cerizay, Faye l'Abbesse et Nueil-les-Aubiers.

Les pièces concernées sont :

Planches bourgs

01A-ARGENTONNAY - ARGENTON-LES-VALLEES

08A-BRESSUIRE

18A-CERIZAY

28A-FAYE-L'ABBESSE

53A-MONCOUTANT-SUR-SEVRE - MONCOUTANT

61A-NUEIL LES AUBIERS-NORD

62A-SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

Planches communes

01-ARGENTONNAY - ARGENTON-LES-VALLEES

09-BRESSUIRE-NORD-OUEST

13-CERIZAY

20-FAYE-L ABBESSE

38-MONCOUTANT-SUR-SEVRE - MONCOUTANT

44-NUEIL-LES-AUBIERS-NORD

46-SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

7.6 Actualisation du tableau des secteurs

Enfin, la modification simplifiée n°3 implique d'actualiser le tableau de répartitions des superficies par secteurs.

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la modification simplifiée n°3 du 03/03/2026
	superficie en	
Ua1	756,01	756,01
Ua1i	0,86	0,86
Ua2	149,91	149,91
Ua2i	3,31	3,31
Ua3	28,72	28,72
Ua3c	64,27	64,27
Ub1	1238,54	1238,47
Ub1i	0,86	0,86
Ub2	587,71	587,07
Ub2i	0,72	0,72
Ub3	294,19	294,38
Ub3i	0,77	0,77
Ue	161,31	161,49
Uei	1,77	1,77
Uh	9,82	9,82
Uj	69,92	69,92
Uji	0,41	0,41
Usm	16,96	16,96
Ut	13,62	14,26
Uti	0,29	0,29
Uxa	96,08	96,08
Uxa1	14,09	14,09
Uxb	530,12	530,32
Uxc	318,01	317,70
Uxcc	80,30	80,11
Uxcci	0,80	0,80
Uxci	1,04	1,04
Uxcs	5,41	5,41
1AUe	0,92	0,92
1AUet	2,98	2,98
1AUh	140,80	140,80
1AUhzg	34,62	34,62
1AUxac	66,26	66,26
1AUxa1	5,83	5,83
1AUxa2	4,90	4,90
1AUxb	73,51	73,51
1AUxc	16,62	16,62
1AUxcc	3,77	3,77
2AUe	0,84	0,84
2AUh	15,59	15,59

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la modification simplifiée n°3 du 03/03/2026
	superficie en hectare	
A	85942,10	85942,10
Aeol1	227,39	227,39
Aeol2	1005,40	1005,40
Aet	6,33	6,33
An	57,71	57,71
Ap	25327,19	25327,19
At	9,64	9,64
N	5667,04	5667,04
Naa	0,12	0,12
Nc	56,44	56,44
Nenr1	11,59	11,59
Nenr2	20,80	20,80
Nep	77,73	77,73
Nepi	2,85	2,85
Nf	2733,92	2733,92
Nfi	6,21	6,21
Nfs	2089,69	2089,69
Nh	58,50	58,50
Nhh	0,87	0,87
Nhx	16,54	16,54
Ni	2042,03	2042,03
Nj	19,96	19,96
NL	307,03	307,03
NLb	0,18	0,18
NLc1	4,65	4,65
NLc2	15,34	15,34
NLc2-a	0,35	0,35
NLc2i	0,85	0,85
NLi	4,45	4,45
NLp	55,95	55,95
NLsm	19,37	19,37
NLz	61,03	61,03
NLzi	4,70	4,70
Np	1,71	1,71
Nrp	0,12	0,12
Ns	1856,98	1856,98
Nsi	267,00	267,00
Nv	4,67	4,67
Nx	8,89	8,89
TOTAL	132805,78	132805,78

8. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

8.1 Synthèse par thématique environnementale

OBJET	Paysage, patrimoine et cadre de vie	Biodiversité, espaces agricoles et consommations d'espaces	Ressources en eau	Risques naturels et technologiques	Hygiène, santé et sécurité	Energie et qualité de l'air	CONCLUSION
Renforcement et différenciation des servitudes de mixité sociales au sein des OAP et du règlement	/	/	/	/	/	/	L'objectif est d'adapter les taux de productions de logements sociaux aux besoins et capacités de production des communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers dans les OAP et le règlement. Si cette disposition est positive en termes d'impact sur la mixité sociale, elle n'a aucun impact mesurable et sur l'environnement
Linéaire de préservation de la diversité commerciale à Moncoutant-sur-Sèvre	+/-	/	/	/	/	+/-	Le linéaire de préservation de diversité commerciale vise à maintenir et à dynamiser le commerce de proximité sur l'artère principale de Moncoutant. L'impact direct sur l'environnement est nul du fait de l'absence d'urbanisation supplémentaire. Pour autant, la limitation du recours à l'automobile par le maintien du commerce de proximité revêt un aspect positif sur la qualité de l'air. Elle concourt également au maintien de la qualité du cadre de vie
Protection et mise en valeur du patrimoine architectural de la période de la "reconstruction" à Cerizay	+	/	/	/	/	/	Cette mesure tend à protéger un type d'architecture particulier qui participe à l'histoire et l'identité de la Commune de Cerizay. Elle n'a aucun impact négatif sur l'environnement. En revanche, cette mesure s'avère positive pour la protection du patrimoine.
Adaptations de zonage entre zones U							

Argentonnay Le Pont d'Hautibus Extension du camping	/	/	/	/	/	/	La transformation de zonage de Ub2 (urbain mixte) vers Ut (touristique) pour une extension limitée du camping n'a pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement car le zonage Ut est plus restrictif dans les usages que le zonage Ub2. Par ailleurs, le site est déjà majoritairement occupé par du parking et de la voirie publique. Ce changement de zonage n'est pas de nature à aggraver les incidences sur le site Natura 2000, les ZNIEFF, EBC ou MH à proximité.
Bressuire 1 rue des Hardrevins Centre de formation	/	/	/	/	/	/	Il s'agit d'un changement de zonage (Ue) au cœur de l'ancienne zone d'activité des abattoirs pour permettre la création d'un centre de formation pour adulte, ce que ne permet pas le zonage actuel de type Ux (activités artisanales et industrielles). Le site concerné correspond à l'emplacement d'anciens bâtiments industriels démolis à la fin des années 2000. Cette modification de zonage n'entraîne pas de contrainte supplémentaire pour l'environnement.
Bressuire 46 Boulevard de Thouars Habitation	+/-	/	/	/	/	/	Ce changement de zonage vient "sortir" une habitation du zonage d'activités du boulevard de Thouars, et l'inscrire dans le zonage contigu à dominante d'habitat (Ub3). Il n'est pas en mesure de porter atteinte négativement à l'environnement. En revanche, il offre davantage de possibilité de mise en valeur patrimoniale de l'ensemble immobilier concerné
Cerizay– Le Plessis Installation d'un artisan	/	/	/	/	/	/	La modification de zonage sur ce secteur prolonge le zonage d'activité (Uxb) du secteur de Technypole sur un terrain communal pour l'installation d'un artisan. Ce terrain en friche, anciennement parking à poids lourds, situé au bord de la rocade est actuellement en zone Ub1 (mixte à dominante habitat). Ce changement de zonage n'a pas d'incidence sur l'environnement.
St Amand-sur-Sèvre rue du gros chêne Commerce de proximité	+/-	/	/	/	/	/	L'adaptation du PLUI pour ce projet consiste à transformer une partie du zonage d'activité à vocation d'artisanat et d'industrie (Uxc), vers un zonage permettant l'installation d'un commerce de proximité. Si ce changement n'induit pas de nuisance supplémentaire sur l'environnement, il peut permettre d'améliorer le cadre de vie sur ce petit bourg par l'installation d'un nouveau commerce.

Suppressions d'emplacements réservés							
Cerizay Emplacement réservé n°1 – étang de la roche	/	/	/	/	/	/	L'emplacement réservé est supprimé à la suite de l'acquisition du bien par la commune. Cela n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.
Cerizay Emplacement réservé n°16 – accès au domaine de la roche	/	/	/	/	/	/	L'emplacement réservé est supprimé à la suite de l'acquisition du bien par la commune. Cela n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.
Faye l'Abbesse Emplacement réservé n°3 – élargissement de l'avenue de Segora	+/-	/	/	/	/	/	L'emplacement réservé est supprimé à la suite de la modification du projet d'aménagement. L'emplacement réservé concernait bâtiment nouvellement protégé au titre des monuments historiques (11 janvier 2023) et ne pouvait pas être maintenu en l'état. La suppression de cet emplacement réservé est plutôt positive pour la protection du patrimoine.
Nueil-les-Aubiers - emplacement réservé n°109 Liaison piétonne	/	/	/	/	/	/	L'emplacement réservé est supprimé à la suite de l'acquisition du bien par la commune. Cela n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

8.2 Conclusion des incidences globales sur l'environnement

Au vu des conclusions par thématiques environnementales, **la procédure ne devrait pas avoir d'incidence directe ou indirecte significative** sur :

- La préservation du paysage et du patrimoine
- La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Le milieu naturel
- La ressource en eau
- L'assainissement et la gestion des eaux usées
- L'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances
- Les consommations énergétiques, les déchets et la qualité de l'air.
-

Il apparaît que **la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une évaluation environnementale de la présente procédure n'apparaît pas nécessaire.**

Dans son avis NA-2025-007300/KK AC PLU du 10 décembre 2025, la Mission Régionale de l'autorité environnementale confirme l'absence **de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet de modification simplifiée n°3.



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL

D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

Pièce n°4.1.5 : Orientations
d'Aménagement et de Programmation
(OAP – Habitat)

Préambule

Sommaire

Sommaire.....	2
Cadre juridique.....	3
Structuration de la pièce n°4 « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »	4
Portée & objet des OAP	5
Portée des OAP	5
Objet des OAP.....	Erreur ! Signet non défini.
Retour sur la méthodologie de réalisation des OAP	7
Méthodologie de réalisation des OAP dans le cadre du PLUi de l'agglomération du Bocage Bressuirais	7
Un exemple de scénario et sa traduction réglementaire	8
Pour une approche qualitative de l'aménagement	10
Les objectifs généraux et communs d'aménagement	10
Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation	10
La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :	10
La mixité sociale de l'habitat sera assurée à travers une typologie de logements variée et une part programme de logements qui sera dédiée à la mixité sociale : logement locatif social ou non.....	10
La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière sera améliorée en favorisant les déplacements doux et en encourageant l'arrivée de nouveaux logements à proximité des commerces, équipements et services.	10
Principe de greffe paysagère et architecturale.....	10
Vers une approche qualitative des aménagements.....	11
Pour un urbanisme favorable à la santé	12
Lexique	14
Terrain d'une superficie supérieure à 2000m ²	18
Production de logements locatifs sociaux.....	19

Cadre juridique

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Structuration de la pièce n°4 « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Etant donné le nombre et la diversité des OAP à l'échelle de l'agglomération du Bocage Bressuirais, le dossier « OAP » est composé de plusieurs pièces :

- **Les OAP « sectorielles » habitat** ont été regroupées par commune ;
- **Les OAP « sectorielles » portant sur les zones d'activités** ont été regroupées au sein d'une seule pièce ;
- **L'OAP « sectorielle » portant sur le projet de centre de tri des déchets de la Croisée à Loublande ;**
- **Les OAP « thématiques »** ont été regroupées au sein de plusieurs pièces :
 - **Economie ;**
 - **Transversale comprenant les chapitres suivants :**
 - Le bocage
 - Les énergies renouvelables
 - Le tourisme
 - Les continuités douces

Portée & objet des OAP

Portée des OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) et **des « recommandations »** (de portée informative ou pédagogique).

Les dispositions relatives aux OAP « sectorielles » sont prescriptives, tandis que les dispositions liées aux OAP « thématiques » correspondent à des recommandations, sauf mention contraire.

Objet des OAP

Les OAP servent à garantir la cohérence de l'aménagement du secteur, en particulier en cas de tranches successives.

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite**. De la même manière, il peut **décider de le vendre** (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore **faire construire**... **L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.**

Représentation et schéma de principe des OAP

Afin de faciliter la mise en œuvre des principes d'aménagement au sein des périmètres d'OAP, les schémas d'organisation reprennent les emplacements réservés qui sont susceptibles de concerner ces OAP et qui sont repérés au règlement graphique. Cependant, **le tracé reporté sur les schémas n'a qu'une valeur informative: seul le règlement graphique fait foi pour les emplacements réservés.**

La prise en compte des zones humides

Zones humides situées dans les OAP : **une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » doit être mise en œuvre sur les secteurs d'OAP se superposant à des zones humides inventoriées.**

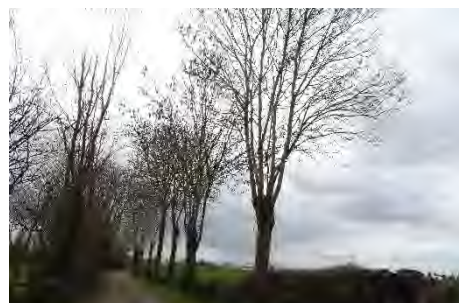
La délimitation précise de la zone humide devra être effectuée préalablement à toute réflexion sur le projet.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Un exemple de scénario et sa traduction réglementaire



Des vues sur le grand paysage préservées.



Un chemin qualitatif conforté.



Un aménagement reconnecté à l'ambiance de l'étang situé au sud.



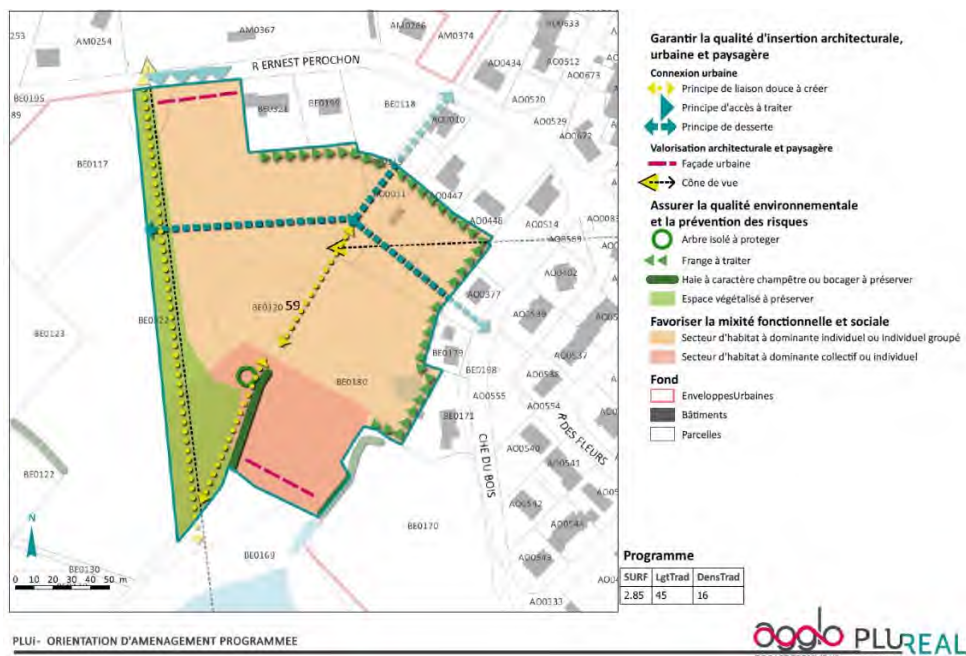
Un rapport urbain avec les équipements sportifs situés au nord.



Une reconnexion aux accès existants.



Une reconnexion entre les équipements du nord et du sud.



Le **scénario** réalisé n'a aucune visée réglementaire.

Il permet de :

- Retrouver une réelle faisabilité pour les futurs aménagements de l'OAP,
- Se projeter dans une hypothèse d'aménagement qui permettrait de répondre aux enjeux du secteur,
- Echanger avec la collectivité sur les grands principes d'aménagement à préserver.

Le plan d'aménagement projeté dans le scénario est ensuite simplifié dans la **traduction réglementaire**. Cette dernière est présentée dans ce PLUi avec une double page par OAP :

- La première contient :
 - Un **schéma** explicitant graphiquement les grandes orientations à respecter (représenté par des principes qui seront à préciser lors de la mise en œuvre des aménagements)
 - Un **programme** indiquant la surface, la densité minimale et un nombre indicatif de logements.
- Une seconde explicite, avec du texte, le contexte de l'OAP, ses enjeux, ses orientations paysagères urbaines et environnementales. Les principes de desserte y sont également décrits.

Contexte



Description du site

Le secteur se situe à côté d'équipements et s'inscrit dans un cadre qualitatif avec sa proximité à l'étang.

Photos



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Connecter les équipements sportifs au nord du secteur en intégrant dans la zone à urbaniser une coulée verte permettant d'assurer une continuité paysagère et connecter l'étang. Offrir de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée. Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Intégrer un espace vert non construit support d'un cheminement doux afin d'intégrer l'ambiance de la parcelle au sud avec l'étang. Cela permet d'assurer une continuité paysagère et de venir connecter l'étang avec les équipements en créant un espace public qui vient s'élargir en partie basse de la parcelle pour intégrer véritablement l'étang. Préserver des vues depuis les équipements au nord vers l'étang au sud ainsi que des vues sur l'église afin d'avoir des repères dans le futur aménagement. Retrouver des densités plus importantes des typologies de logements au contact des espaces de respiration et de loisirs de Courlay (Etang, terrains de sport,...) Penser des façades urbaines (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) afin de restructurer le rapport au stade au nord du site et le rapport à l'étang au sud. Traiter une frange verte en lisière du site avec les constructions avoisinantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un principe de desserte se reconnectant au nord sur la rue Ernest Perochon et le prolonger dans le site afin d'assurer des possibilités de connexions vers l'ouest et ainsi préserver une urbanisation à plus long terme de l'ouest du site dans un principe de cohérence avec l'ambiance de l'étang et des équipements sportifs. Penser la coulée verte comme support de cheminement doux. Préserver le cheminement existant menant à l'étang.

Pour une approche qualitative de l'aménagement



Les objectifs généraux et communs d'aménagement

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation principales d'habitat et secteur de projet sont destinés à recevoir l'essentiel des logements destinés à la satisfaction des besoins de diversité du logement du PLUi. Ils doivent donc mettre en œuvre les **objectifs de mixité sociale du logement** affichés par le PADD en offrant des **tailles de terrain variées**.

Le territoire intercommunal se caractérise par une diversité en termes de milieux naturels et urbains. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient également de valoriser ces éléments en tant que support à l'insertion paysagère des projets.

Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation



La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :

- o des petits collectifs et/ou de l'individuel groupé,
- o de l'individuel libre et/ou de l'individuel groupé, allant jusqu'à R+1+C maximum, sur des parcelles petites à moyennes.

La mixité sociale de l'habitat sera assurée à travers une typologie de logements variée et une part programme de logements qui sera dédiée à la mixité sociale : logement locatif social ou non.

Une obligation de production de logements locatifs sociaux est imposée sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant (commune-centre de Moncoutant-sur-Sèvre) et Nueil-Les-Aubiers. Cette obligation est précisée par commune, dans le tableau ci-après (page 19). Cette obligation s'impose sur l'opération immédiate, sans possibilité de report sur l'opération suivante.

La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière sera améliorée en favorisant les déplacements doux et en encourageant l'arrivée de nouveaux logements à proximité des commerces, équipements et services.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont conçues dans ce sens.



La **maîtrise de la consommation des ressources** sera également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du territoire mais également à chaque projet de construction :

- o Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires.
- o La gestion des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.
- o L'intégration des modes doux dès la conception d'opérations.
- o La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante, la préservation de la bio-diversité, une conception économe en entretien des espaces verts.
- o La conception d'espaces publics permettant l'accessibilité pour tous et des usages diversifiés (jeux d'enfants, assises, etc.)

Principe de greffe paysagère et architecturale

Les conditions d'insertion de l'opération d'aménagement dans son environnement urbain et naturel sont soignées par la prise en compte des principes suivants :

- o Définition du rôle de l'opération dans le cadre de vie de l'ensemble de la commune : habitat, équipements, restructuration d'un îlot du bourg, rôle des espaces publics de l'opération dans le tissu urbain d'ensemble...
- o Prise en compte du site d'implantation, et du positionnement de ce site vis-à-vis de ses abords : interface avec la zone agricole, avec le tissu urbain environnant, avec la mise en évidence des éléments de paysage qui méritent d'être protégés (point de vue, végétation, patrimoine...)
- o Organisation interne du site : le relief, les points de vue, les éléments de paysage tel que la végétation existante, les zones humides à préserver ... sont des éléments structurants pour l'organisation de l'aménagement qui doivent permettre d'obtenir un paysage urbain qui se différencie du paysage de « lotissement » classique et sans identité.

Vers une approche qualitative des aménagements

Les aménagements s'intégreront dans leur environnement en veillant à respecter différents objectifs :



Construire en fonction des contraintes climatiques : vent et soleil notamment :

- Protéger les terrasses et espaces extérieurs des vents dominants.
- Développer des logements avec **deux orientations**.
- **Diversité du bâti** (forme, gabarit, typologie, architecture, usages).
- **Variation des hauteurs de bâti** afin de **faire pénétrer la lumière à l'intérieur des îlots**. Travail sur l'ensoleillement.



S'appuyer sur la **topographie** du site :

- Développer une **architecture adaptée aux dénivelés**.
- Cadrer les **vues sur le paysage**.



Limiter l'impact visuel des voiries, stationnements et cheminements sur la parcelle :

- Favoriser les **espaces de stationnement enherbés** ou couverts.
- Réduire l'emprise consacrée à la voiture en préférant le **stationnement mutualisé**
- Des aires de **stationnement plantées**.
- Création **d'espaces verts privés**.



Respecter le système écologique du site :

- Privilégier les **espèces locales** en contribuant à la biodiversité.

Inscrire la **conception des espaces plantés** dans la démarche de réduction des besoins énergétiques des bâtiments, et de confort de leur usage :

- Protection des constructions des vents dominants et **ombrage estival** assuré pour les pièces les plus exposées, les entrées de bâtiment et les cheminements piétons.
- Adoption **d'essences locales adaptées au climat et au sol** limitant ainsi l'entretien (peu ou pas d'arrosage et une meilleure croissance)

pour une **gestion raisonnée des espaces verts**, respectueuse de la biodiversité des sites et de la qualité des sols



Préserver la ressource en eau potable en ayant recours aux eaux non potables par la récupération et le stockage des eaux de toiture sur la parcelle afin de les réutiliser pour l'entretien des espaces verts, le nettoyage et éventuellement pour les WC et la défense incendie.



Privilégier les matériaux présentant l'Analyse de Cycle de Vie (ACV) la plus favorable :

- Utilisation de **matériaux locaux**,
- Utilisation des **matériaux et des produits certifiés intégrant les risques sur la santé et l'environnement**.

Prendre en compte les enjeux éventuels de pollution des sols en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure.



Réduire la pollution lumineuse extérieure notamment :

- Mise en œuvre d'un système d'éclairage diffusant la lumière du haut vers le bas, positionné le moins haut possible et si cela est possible associé à un revêtement non réfléchissant et proscription de la diffusion de la lumière vers le ciel de même que l'éclairage non fonctionnel des façades et des arbres.
- Gestion de l'éclairage sur horloge astronomique
- **Adaptation de l'éclairage des extérieurs aux besoins réels.**
- **Définition des règles d'éclairage : durée, remplacement des ampoules et luminaires, régulation, programmation.**
- Application et diffusion du règlement sur l'éclairage public (extinction entre 1-6h) ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.
- **Encouragement des communes à se labelliser « village étoilé ».**

Pour un urbanisme favorable à la santé

Les OAP ont été pensées dans un objectif d'urbanisme favorable à la santé avec des réflexions menées sur trois axes complémentaires :

- L'aménagement et le cadre de vie

- Favoriser les **déplacements doux** pour encourager les comportements de vie sains
 - Ainsi les OAP s'intègrent au sein ou en continuité de la ville existante. Il est donc souvent demandé de retrouver des connexions douces dans le prolongement de celles existantes ou afin de reconnecter le secteur avec le bourg.
- Assurer la **sécurité des habitants** :
 - Des carrefours à requalifier sont à penser en relation avec les futurs aménagements
 - Les principes de desserte et d'accès sont également adaptés à chaque site pour retrouver une desserte sécurisée des futurs aménagements.
- Aménager des **espaces urbains de qualité** :
 - Différents principes de valorisation architecturale et paysagère cadrent les OAP afin de conforter l'identité propre à chaque secteur et retrouver des lieux de bien-vivre ensemble. Il est également parfois demandé de retrouver un espace public, souvent en lien avec des équipements.



Les milieux et les ressources

- **Eviter l'étalement urbain**
 - Les secteurs sont pensés à proximité des centres afin d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture et limiter « l'urbanisme de réseaux » et l'étalement urbain
- **Prévoir des aménagements afin d'éviter les nuisances**
 - Des dispositifs qualitatifs seront à penser afin de limiter les nuisances visuelles, sonores, lorsque les secteurs sont susceptibles d'en être confronté.
- **Améliorer la gestion de l'eau et des sols**
 - La gestion des eaux pluviales est à penser en relation avec la topographie et le paysage.
- **Préserver la biodiversité et le paysage existant**
 - Les corridors écologiques sont confortés avec la préservation des haies existantes, des zones humides, des perspectives majeures donnant à lire le territoire,...

Les structures sociales et économiques

- **Favoriser la proximité avec les équipements,**
 - Les secteurs d'OAP ont été privilégiés à proximité des équipements pour les conforter et pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture.
- **Encourager les typologies de logements variés pour accueillir une population diversifiée**
 - Les aménagements sont à penser avec une variété de typologies bâties en cohérence avec le contexte de chaque site pour :
 - Favoriser un **urbanisme de qualité**,
 - Accueillir une population diversifiée et **répondre aux différents parcours résidentiels**.
 - Les logements individuels ont des hauteurs maximales en rez-de-chaussée + étage + comble et sont à penser en cohérence avec les constructions environnant les OAP.

Ces enjeux ont été interprétés par des grands principes traduits dans les schémas des OAP et seront à mettre en œuvre lors des futures phases opérationnelles.



Lexique

Les OAP « sectorielles » présentent de principes-clés pour l'organisation des différents secteurs identifiés. Le présent Lexique vise à expliciter un certain nombre de termes utilisés.

Carrefour à requalifier

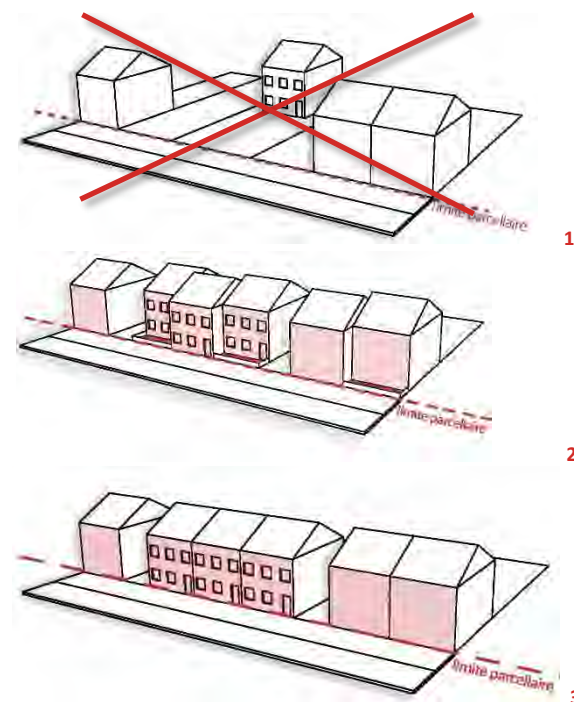
Aménagement à revoir au vu de l'évolution de l'urbanisation. Une solution technique sera à apporter lors de la mise en œuvre de l'OAP (giratoire, priorité à droite, feu...)

Façade urbaine

Traitement de la limite entre l'espace public et l'espace privé avec un caractère urbain et un vocabulaire architectural cohérent rappelant l'ambiance du secteur dans lequel s'implante l'OAP. En fonction du contexte, il peut s'agir d'une implantation du bâti en limite parcellaire, en alignement avec le bâti existant avec des petits jardinets en limite de rue...

1. L'implantation du bâti ne permet pas la création d'une façade urbaine, car le traitement de la limite espace public/espace privé n'est pas cohérent avec le contexte : pas d'alignement en limite parcellaire comme c'est le cas pour les bâtiments alentours.
2. L'implantation des nouveaux bâtiments s'effectue en alignement avec le bâti existant par des petits jardinets en limite de rue : elle permet la création d'une façade urbaine.
3. L'implantation en limite de parcelle permet là encore de créer une façade urbaine.

Façade urbaine



Signal urbain

Élément marquant (de par sa hauteur, sa couleur, ses caractéristiques) du paysage comme par exemple un clocher d'église, un château d'eau. C'est un élément souvent visible de loin et pouvant servir de repère.

Principe d'implantation

Principe d'alignement ou de recul du bâti par rapport aux limites parcellaires, au bâti existant, à la voie publique. La façade principale d'un bâtiment viendra par exemple s'aligner avec le bâti existant la jouxtant afin de retrouver une cohérence dans la rue.

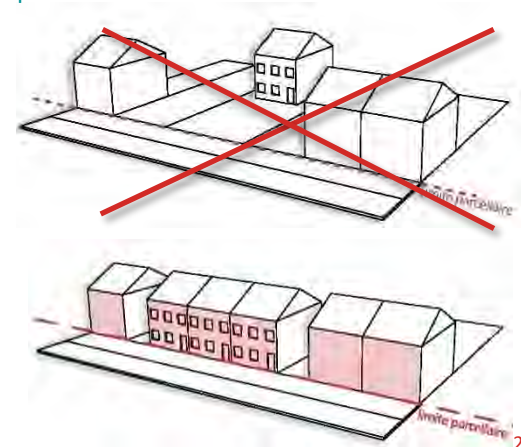
1. L'implantation du nouveau bâtiment ne suit pas le principe d'implantation du bâti existant par rapport aux limites parcellaires.
2. L'implantation des nouveaux bâtiments est cohérente avec le principe d'alignement et de recul par rapport aux limites parcellaires du bâti existant.

Séquencement des façades

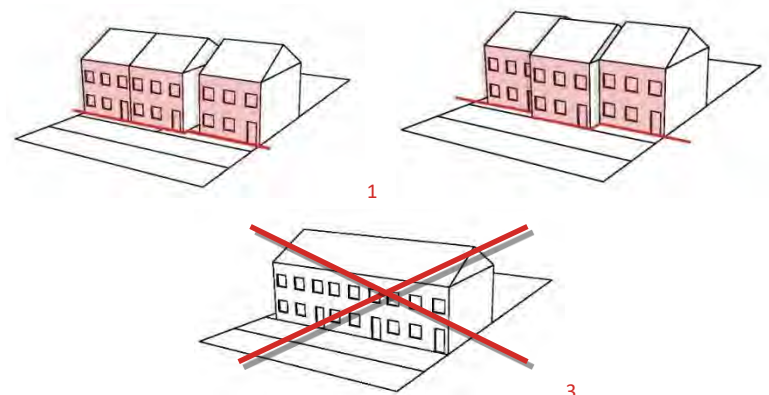
Rupture et/ou diversité dans une façade urbaine permettant de donner un rythme et une ambiance à la rue en cohérence avec l'environnement.

1. L'implantation des bâtiments (en retrait par rapport à leur limite séparative), permet d'instaurer une rupture, un séquencement dans la façade urbaine.
2. L'implantation de certains bâtiments, en retrait de la limite de rue, permet de donner une diversité et un rythme à la façade urbaine.
3. L'homogénéité du traitement des façades et de l'implantation du bâti ne permet pas de créer une diversité ou un rythme, il n'y a donc pas de séquencement de la façade urbaine.

Principe d'implantation



Séquencement des façades

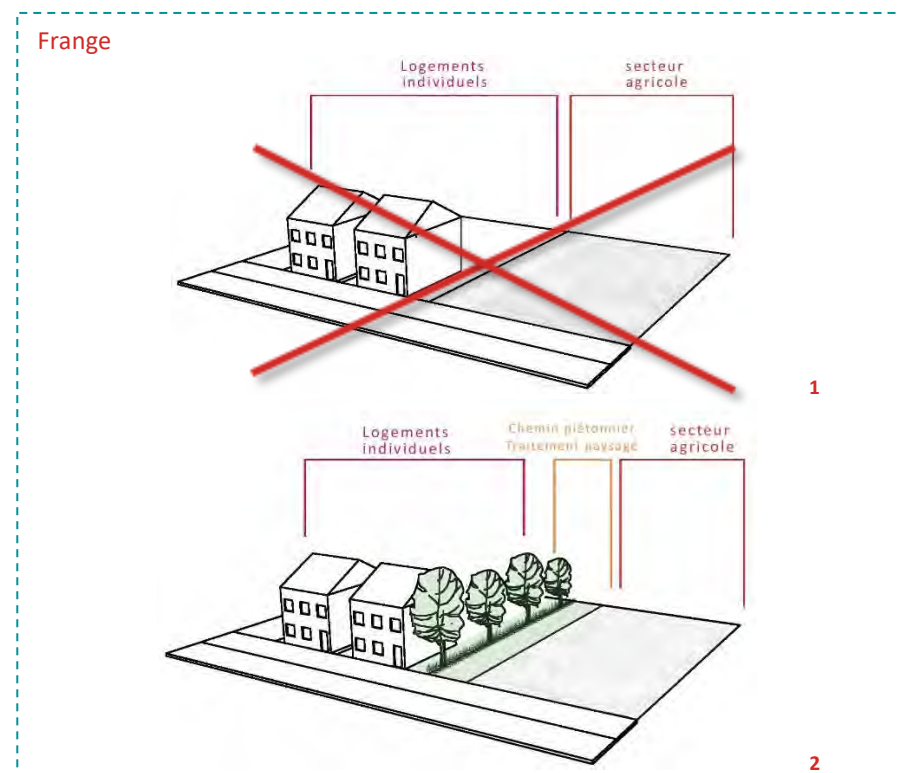


Principe de continuité paysagère

Prolongement de l'entité paysagère voisinant le site d'OAP (haie, boisement, enherbement, prairie fleurie, ...).

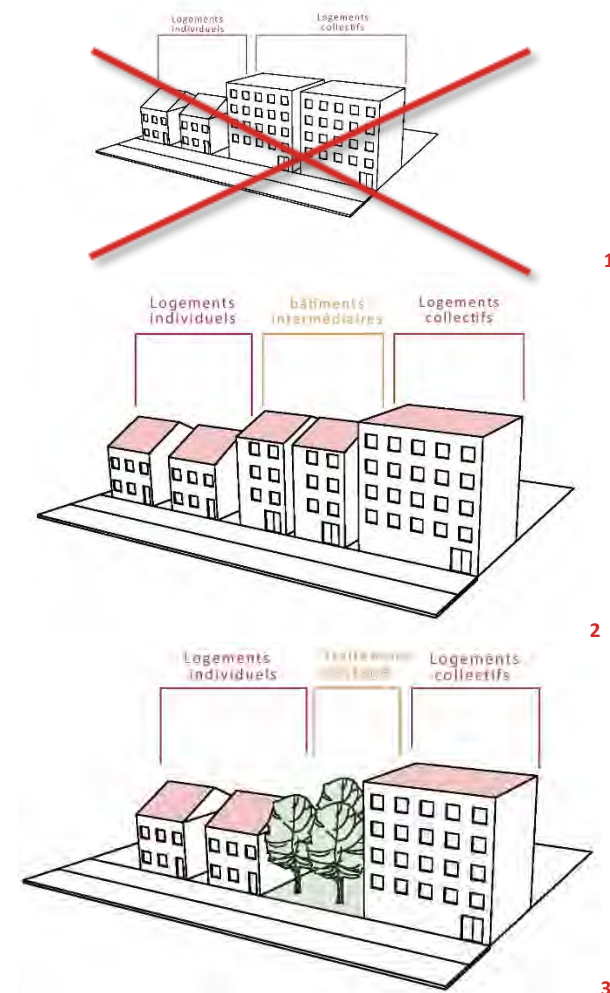
Frange

Traitement de la limite / lisière entre deux paysages (par exemple entre un secteur d'habitat et un secteur agricole, entre un secteur pavillonnaire et un secteur dense...); un travail paysagé ou architecturé doit être réalisé pour une transition qualitative.



1. Il n'y a pas de traitement de la limite entre le secteur d'habitat et agricole.
2. La transition qualitative est permise par un chemin piétonnier et un traitement paysager entre le secteur d'habitat et le secteur agricole.

Frange



1. Il n'y a aucun traitement de la limite entre le secteur pavillonnaire et dense (habitat individuel et habitat collectif), et donc pas de transition qualitative.
2. Entre les deux secteurs, un travail architecturé (bâtiments intermédiaires) ou paysager peut-être mené afin de réaliser une transition qualitative.
3. Entre les deux secteurs, un traitement paysagé (arbres) peut-être mené afin de réaliser une transition qualitative.

Site d'activités plein air

Secteur support d'usages collectifs divers (ex : jeux pour enfants, potagers collectifs, parcours sportifs, terrain de boule ...)

Périmètre de programmation

Périmètre à l'échelle duquel les objectifs de densité et de production de logements affichés dans les OAP doivent être appréciés.

Principe d'accès à réaliser

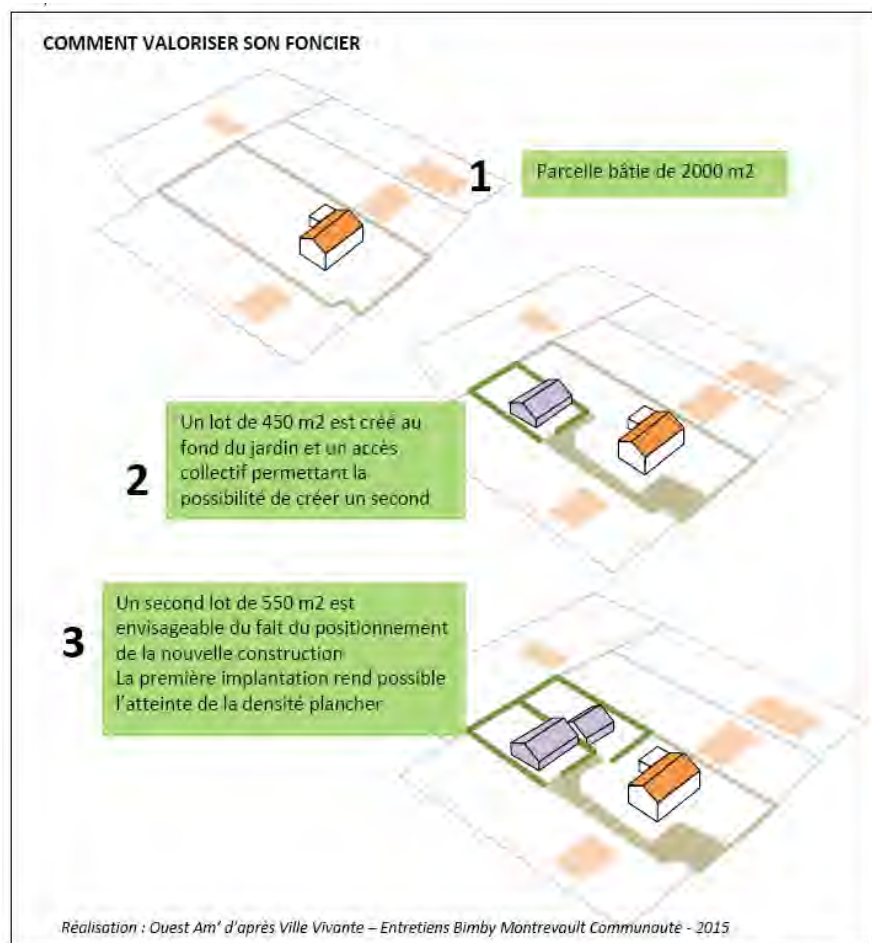
L'accès permet la desserte d'une unité foncière depuis la voie publique. Il doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Principe de desserte

Une desserte est une voie de communication et/ou de structuration urbaine du secteur de l'OAP

Terrain d'une superficie supérieure à 2000m²

EXEMPLE DE REORGANISATION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE



Pour les terrains constructibles d'une surface supérieure à 2 000 m² situés en zone U, tout permis de construire ou permis d'aménager ne doit pas faire obstacle à l'atteinte de l'objectif de densité minimale prévu pour chaque commune.

Le regroupement des accès sera privilégié afin de mutualiser les coûts d'infrastructures et de réseaux.

EXEMPLE DE REORGANISATION SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES



PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	OAP en secteur U	OAP en secteur AU
Bressuire (Commune-centre)		Obligation de production de 30%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare
Bressuire (Communes déléguées)		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare
Mauléon (Commune-centre)	Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 4 000m ²	Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 8 000m ²
Mauléon (Communes déléguées)	Obligation de production de 20%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 4 000m ²	Obligation de production de 20%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 8 000m ²
Moncoutant (Commune-centre de Moncoutant sur Sèvre)		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare
Nueil-Les-Aubiers		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare

* Selon la règle de l'arrondi arithmétique



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE N°5.1 : REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

SOMMAIRE

TITRE I.....	4
PREAMBULE ET LEXIQUE.....	4
PREAMBULE.....	5
LEXIQUE	8
TITRE II.	14
DISPOSITIONS GENERALES	14
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	14
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	15
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES reportées ou non SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	20
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES DANS LA SECTION 1 - ARTICLES 1 ET 2	27
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	33
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER	35
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	37
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	37
CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES	38
TITRE III.	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	40
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ua	41
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ub	56
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ue	70
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Uj	74
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Uh	82
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Usm	88
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ut	90
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ux	96
TITRE IV.	106
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	106
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1auh	107
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUe	112
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUx	119
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones 2AU	121

TITRE V.....	124
DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES AGRICOLES.....	124
TITRE VI.	141
DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	141

TITRE I.

PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend des secteurs permettant de répondre à la diversité des enjeux agricoles locaux.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs, et notamment des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi en application de l'article L. 151-41-5° du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,

- d'annexes au règlement (**Pièce 5.2**) comprenant :
 - P.5.2.1-liste de plantations recommandées,
 - P.5.2.2-liste d'espèces interdites,
 - P.5.2.3-plaquette d'information sur la prise en compte du risque « Radon » dans les constructions.
 - P.5.2.4-l'annexe « habitat »
 - P.5.2.5_Recensement_steriles
- **Pièce 5.3** : Annexe au règlement écrit – Inventaire du potentiel en changement de destination : liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N

LEXIQUE

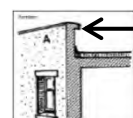
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, elles ne sont pas opposables en tant que telles.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut pas être doté de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie, éventuellement destinés à masquer une faible pente.



Acrotère

ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie.

AGRIVOLTAÏSME : L'agrivoltaïsme ou installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. Pour qu'une installation soit considérée agrivoltaïque, elle doit apporter directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

La production agricole reste l'activité principale. L'installation agrivoltaïque est réversible.

Le présent règlement fixe des règles d'emprise au sol par exploitation agricole. Dans ce cas, le terme « Exploitation agricole » fait référence au numéro de PACAGE de l'exploitation (personne morale pour les formats sociétaires).

AIRE DE STATIONNEMENT : surface destinée au stationnement des véhicules.

ALIGNEMENT DE FAIT : défini par l'implantation de la majorité des constructions existantes par rapport à l'**alignement**. Cet alignement de fait peut être situé à l'**aplomb des limites d'emprise des voies publiques et privées et emprises publiques ou en retrait**. Il peut résulter soit d'un état de fait correspondant à des implantations de façades du bâti, de murs, de clôtures... matérialisant un alignement en limite d'emprise ou en retrait, soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les limites d'emprise des **voies publiques et emprises publiques**.



Construction à alignement



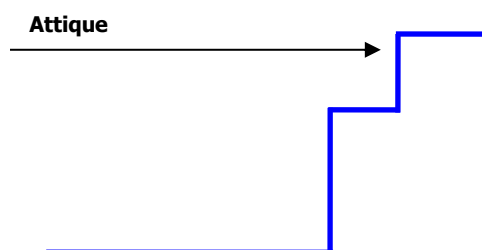
Construction en retrait de l'alignement

AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL): Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRE DE HAUT JET : Arbre de hauteur importante.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade.



BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principales et secondaires, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 3 de la section 2 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé). Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.



BATIMENT : tout ouvrage durable ou démontable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, implantée en limite ou en retrait de la limite de propriété. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

CONSTRUCTION TRADITIONNELLE : construction ancienne en pierre apparente ou non dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : tissu urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la partie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des aménagements perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (exemple d'une aire de stationnement avec un mélange terre-pierre).

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

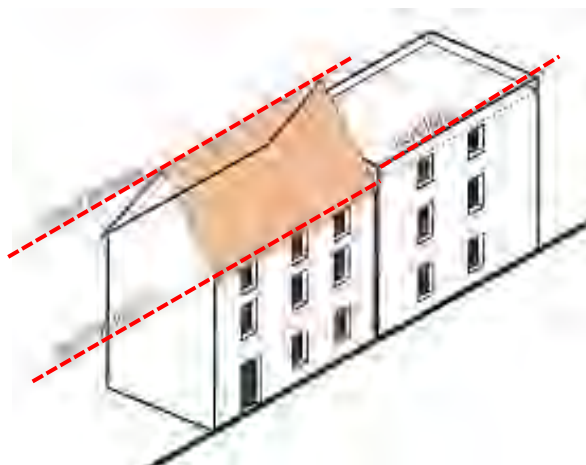
HABITAT INDIVIDUEL : Un habitat individuel est un logement individuel c'est-à-dire un bâtiment dans lequel un unique logement y est inclus en disposant d'une entrée unique. Une maison est un logement individuel.

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence**) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, ...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse. Le point retenu est précisé dans le corps du règlement ci-après.

Pour les éoliennes, la hauteur à prendre en compte est celle de l'ouvrage comprenant le socle, le mât et la nacelle, à l'exclusion de l'encombrement des pales, depuis le terrain naturel.

Pour les installations de panneaux photovoltaïques au sol, il est parfois fait mention dans le règlement du PLUi d'une hauteur maximale ou minimale. Il faut comprendre qu'on mesure la hauteur depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus bas ou le haut de l'installation.



POINT DE REFERENCE : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière, autre que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



LOCAL DE SURVEILLANCE : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique ou agricole dans la zone considérée. Le local de surveillance doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance doit être inséré dans le local d'activité.

MARGE DE REcul : distance d'implantation des constructions règlementée soit de manière graphique (voir règlement graphique) ou dans l'article 3 de la section n°2 du règlement écrit de chaque zone ou secteur.

OMBRIERE / PERGOLAS : construction conçue pour offrir de l'ombre, composée d'une toiture supportée par des piliers. Elle peut être équipée de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) ou être végétalisée. Dans les zones d'habitat, elles sont considérées comme des annexes de la construction principale (cf. définition ci-avant).

Dans les zones d'équipements ou d'activités et sur les parkings ouverts au public (toutes zones confondues), les ombrières sont des dispositifs surplombants les aires de stationnement qui sont

devenus obligatoires pour certaines catégories de parcs de stationnement (cf. Article 40 de la loi climat et résilience). Les autorisations d'urbanisme seront délivrées conformément à l'application des articles L.171-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et L.111-19-1 du code de l'urbanisme (CU). Dans les zones agricoles, pour obtenir le statut d'installation agrivoltaïque, les ombrières supportant des panneaux photovoltaïques doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative et entre alors dans le cadre des installations Agrivoltaïque (cf définition « Agrivoltaïsme »).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération projetant plusieurs bâtiments et aménagements implantés selon un schéma d'aménagement global cohérent réalisé notamment sous forme de ZAC, lotissement ou de permis groupé... et qui devra, le cas échéant, être compatible avec l'OAP le concernant.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PRINCIPAL(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

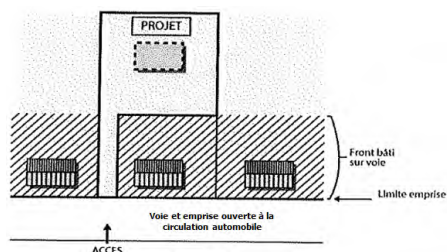
REFECTION : idem réhabilitation.

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et/ou à améliorer le confort intérieur. Elle ne doit pas entraîner la création de logement supplémentaire, ni de changement de destination.

RENOVATION : idem réhabilitation.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure en tout point perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse, accessible ou non. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure ou égale à 3 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent aux mêmes propriétaires ou à la même indivision.

TITRE II.

DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi

Article R. 111-1 du code de l'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

2. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Etant donné le nombre et la diversité des OAP à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais du Bocage Bressuirais, le dossier « **PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** » est composé de plusieurs pièces :

- Pièce n°4.1 : OAP sectorielles
 - Pièce n°4.1.1 : OAP sectorielles habitat
 - Préambule
 - Dossier par commune
 - Pièce n°4.1.2 : OAP sectorielles activités
 - Pièce n°4.1.3 : OAP sectorielle équipement
- Pièce n°4.2 : OAP thématiques
 - Pièce n°4.2.1 : OAP Economie
 - Pièce n°4.2.2 : OAP Transverse
 - Le bocage
 - Les énergies renouvelables
 - Le tourisme
 - Les continuités douces

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques » sont à distinguer des OAP « sectorielles » (cf obligatoires sur les zones 1AU).

Elles ont le même caractère opposable que celui des OAP sectorielles aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Elles complètent les engagements qualitatifs sur des thématiques et sur des points qui sont difficilement traductibles réglementairement en lien avec les orientations du PADD et certaines dispositions du règlement écrit.

Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'A2B, sauf mention contraire.

Afin de faciliter la lecture des OAP, les dispositions opposables sont soulignées.

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

TEXTES DE REFERENCE :

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Article R. 523-1 du code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ainsi que les travaux soumis à déclaration préalable (Art. R.442-3-1 du Code de l'urbanisme), les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact (Art. L.122-1 du Code de l'environnement) et que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation (Livre VI du Code du patrimoine, relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés).

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

- d'une part, le préfet de région (DRAC - SRA) a la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant au dispositif évoqué plus haut (Art. 6 du décret de 2004) ;
- d'autre part, chaque aménageur a la possibilité de saisir le préfet de région en amont du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération (Art. 10 & 12 du décret de 2004).

Dans le cas où le préfet de région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (Art. 17 du décret de 2004, Art. L. 425-11 du Code de l'Urbanisme, Art. L. 512-29 du Code de l'Environnement).

Article R. 523-6 du code du patrimoine

« Les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones prévues par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission territoriale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. »

Ces zones sont repérées sur le règlement graphique.

4. AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) ET PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS :

La ville de Mauléon est couverte par une AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) et présente de ce fait un intérêt patrimonial plus marqué. L'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est une servitude d'utilité publique s'imposant aux autorisations d'urbanisme. Ces servitudes sont reportées sur le règlement graphique.

En application des nouveaux articles L621-30 à L621-32 du code du patrimoine :

- Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.
- Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.
- En principe, un périmètre des abords, qui peut être commun à plusieurs monuments historiques, est donc délimité et la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, qui y est situé.
- En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinquante mètres de celui-ci (l'ancien mécanisme subsistant donc par défaut).

5. REGLES DE DISTANCE ET DE RECIPROCITE AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

6. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

En dehors des espaces urbanisés de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur l'Agglomération, les axes concernés par ces dispositions sont les RN149 et RN249.

Ces axes bénéficient de règles d'implantation différentes dans les conditions prévues à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme qui sont précisées dans le corps du règlement de chaque zone.

7. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés dans le dossier « *Annexes du PLUi - pièce n°7.10 : Classement sonore des infrastructures* » .

Les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 3 septembre 2013 qui modifie l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 pour les maisons d'habitation et l'arrêté ministériel du 25 avril 2003 modifie les dispositions pour les établissements d'enseignement, pour les hôtels et les établissements de santé.

8. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous en application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme :

8.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Article L.152-5 du CU :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

9. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

Article L.111-15 du CU

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

10. PERMIS DE DEMOLIR

L'Article R421-28 du CU prévoit que :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant **située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

11. EDIFICATION DES CLOTURES

L'Article R421-12 du CU prévoit que :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 ci-dessus, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité.

12. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou*

volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2006, une autorisation de défrichement est obligatoire pour les défrichements impactant **partiellement ou totalement** des massifs boisés de plus de **1 ha d'un seul tenant**. Elle doit être jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui motive l'autorisation de défrichement.

Elle peut être autorisée tout en étant subordonnée à l'exécution de boisements compensatoires, jusqu'à cinq fois la surface défrichée.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES REPORTÉES OU NON SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres classés en Espace boisés classés sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme)

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction nouvelle, un recul minimal de **10 mètres** est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

2.1. HAIES, ALIGNEMENT D'ARBRES ET BOISEMENTS A PROTEGER

Les haies, alignement d'arbres et boisements à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à **Déclaration préalable**.

Elles ne sont admises que pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès d'une largeur maximale de 10 m.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (liste des espèces en annexe 5.2) en linéaire ou surface équivalent. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°4.2.2) précise les modalités de mise en œuvre des compensations.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

2.2. ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés.

Leur suppression n'est possible que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres remarquables. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

2.3. JARDINS A PROTEGER

Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés.

3. PATRIMOINE BATI IDENTIFIE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

La pièce 5.2.4 annexée au présent règlement illustre les enjeux et solutions possibles en termes de protection et de valorisation du patrimoine bâti de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à minima à déclaration préalable

3.1. PATRIMOINE BATI

Dès lors qu'une construction a été inventoriée sur le règlement graphique, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. On se

reportera à minima aux dispositions relatives à la catégorie de construction correspondante de l'article 4.1 dans le corps du règlement de chaque zone ou secteur décliné ci-après

3.2. MURS

Les murs identifiés doivent être préservés.

Un percement ponctuel peut être envisageable pour réaliser un accès véhicules ou piétons et sous réserve de ne pas altérer les caractéristiques générales du mur (qualité patrimoniale et pérennité de l'édifice).

3.3. « PETIT PATRIMOINE »

Les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires, puits...) doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après **Déclaration préalable**, pour des motifs de sécurité de la circulation.

4. ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le règlement graphique par une trame particulière en vue de leur protection.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif. Il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau prévue par le code de l'environnement et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires permettant de remettre en question de la protection.

« Les zones humides sont protégées. Des exceptions peuvent être autorisées aux seuls projets listés ci-dessous et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées :

- *Entretien, réhabilitation et restauration des zones humides, et leur ouverture au public à des fins pédagogiques ou de randonnées ;*
- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics présentant un caractère d'intérêt général ou une utilité publique et liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou d'ouvrages ponctuels (voirie, cheminement doux, aires de stationnement, observatoire de la faune et de la flore etc.) ;*

Pour information : en application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3).

5. COURS D'EAU

Les cours d'eau à protéger sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute intervention (recalibrage, reméandrage...) est soumise à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme et à autorisation environnementale au titre du code de l'environnement.

6. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L.151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci correspondent au réseau des continuités existantes et notamment celles inscrites au PDIPR et/ou ayant été identifiées comme telles.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la continuité d'itinéraire initiale.

7. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme.

8. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une fiche en annexe 3 présente les bâtiments qui ont été identifiés et qui sont susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N.

Il est précisé qu'un avis conforme de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Les changements de destination vers la destination « habitation » sont interdits sur les bâtiments situés en zone inondable.

9. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants des locaux concernés par la destination « commerces et activités de service » vers une autre destination est interdit. Le changement de sous-destination au sein de la destination « commerces et activités de service » est autorisé, hormis vers la sous-destination « commerce de gros ».

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et de surcoûts importants pour maintenir la destination « commerces et activités de services », liés à la mise aux normes accessibilité notamment, le changement de destination pourra être admis.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

En outre, le long de ces voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », toute construction nouvelle ou toute opération de démolition-reconstruction devra prévoir un rez-de-chaussée commercial d'une surface de vente minimum de 80 m² ainsi que des accès différenciés pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et pour les autres sous-destinations.

NB : les destinations et sous-destinations sont présentées ci-après : Chapitre 3 : Destinations et sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme règlementées dans la section 1 – articles 1 et 2 de chaque zone.

10. PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE DE PROXIMITE OU DROIT DE PREEMPTION SUR LES COMMERCE DE PROXIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.214-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le Droit de Préemption sur les commerces de proximité est repéré sur le règlement graphique.

Le Droit de Préemption sur les commerces de proximité offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel du fonds artisanal ou commercial ou du bail mis en vente, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

Il a été institué par une délibération en date du xx/xx/xx (*délibération à prendre après l'approbation du PLUi – voir si délégation aux communes*)

11. SERVITUDE DE PROJET (GEL DE 5 ANS) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique comporte une servitude délimitée au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m². Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

12. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le règlement graphique correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement affectant le sous sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L.522-5 et R.523-6 du code du patrimoine).

13. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau correspondent aux périmètres de protection définies par un arrêté préfectoral annexé au PLUi. Dans ces périmètres les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté correspondant annexer dans la rubrique « Servitudes » du PLUi.

Les périmètres sont reportés dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique du dossier de PLUi.

Identification du captage	Situation géographique	Maître d'ouvrage	Servitude	Date de l'arrêté préfectoral de DUP
Longeron	Maine et Loire	Syndicat Intercommunal pour l'alimentation en eau potable de la Région Ouest de Cholet	PPE	30 / 12 / 2009
Rucette	Maine et Loire	Communauté d'agglomération du choletais	PPR + PPE	8 / 08 / 2006
Ribou	Maine et Loire	Communauté d'agglomération du choletais	PPR + PPE	8 / 08 / 2006
Mervent	Vendée	Syndicat Intercommunal pour l'utilisation des eaux de la forêt de Mervent	PPE	24 / 05 / 1972 modifié

*PPI : Périmètre de Protection Immédiate, PPR : Périmètre de Protection Rapprochée, PPE : Périmètre de Protection Eloignée.

14. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il convient de considérer que le risque TMD est potentiellement existant **sur tout type d'axes routiers** (transit et dessertes locales comprises) qui traversent la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Concernant le **transport de GAZ naturel haute pression par canalisation**, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est soumise à l'aléa :

Nom des ouvrages	DN : Diamètre Nominal de la canalisation	PMS:Pression Maximale de Service de la canalisation	Distances des zones d'effet de part et d'autre de la canalisation valant servitude d'utilité publique : SUP1, SUP2 et SUP3
DN150-1990-1992-BRESSUIRE_LOUDUN	150	67,7	Se reporter aux arrêtés du 6 janvier 2017 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz haute pression
DN200-1986-1987-BAZOGES-EN-PAREDS_BRESSUIRES	200	67,7	
DN200-1997-CERIZAY_CHOLET MAZIERES	200	67,7	
DN100-1993-BRT CERIZAY CI	100	67,7	
DN100-1997-SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES_NUEIL-LES-AUBIERS	100	67,7	

Les fiches précisant la portée réglementaire de la servitude et les cartes de localisation de la Servitude d'Utilité Publique (SUP_I3) sont reportées dans les pièces annexes du PLUi.

A minima, sont interdites le long des canalisations de gaz :

- dans leur zone respective de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,
- dans leur zone respective de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.

15. LIEUX DE REUTILISATION DE STERILES MINIERS

Suite à une campagne nationale de recherche de lieux de réutilisation de stériles miniers uranifères en dehors des sites miniers, les communes sur lesquelles des lieux de réutilisation de stériles ont été constaté ont reçu un livret avec une liste. Il s'agit des communes de Mauléon, Saint-Amand-sur-Sèvres, Saint-Pierre des Echaubrognes et La Petite Boissière.

Les livrets sont portés à l'annexe P.5.2 du règlement du PLUi pour que les éventuels porteurs de projets puissent vérifier la présence de stériles et le cas échéant prendre celle-ci en compte dans leur projet d'aménagement.

16. RISQUES LIES AUX ANCIENS TRAVAUX MINIER

Le territoire est concerné par la présence de 4 anciens sites miniers uranifères :

- Le site de la Commanderie (Le Temple, commune de Mauléon), travaux miniers souterrains et mine à ciel ouvert avec production de 3 978 t d'uranium ;
- Le site du Bourg (La-Chapelle-Largeau, commune de Mauléon), travaux miniers souterrains et mine à ciel ouvert avec une production de 665 t d'uranium ;
- Le site de la Roche Puy Rôti (La-Chapelle-Largeau, commune de Mauléon), mine à ciel ouvert avec une production de seulement 18 t d'uranium ;
- Le site de la Dorgisière (commune de Saint-Amand-sur-Sèvre), travaux miniers souterrains et mine à ciel ouvert avec une production de 295 t d'uranium.

Les secteurs identifiés et connus sont repérés sur le règlement graphique à travers **le sous-secteur Nx** conformément à l'étude GEODERIS réalisée dans les années 2000. Ce secteur Nx génère une inconstructibilité totale.

17. ALEAS TASSEMENT FAIBLE

Les secteurs identifiés et connus sont repérés sur le règlement graphique à travers **une trame spécifique**.

En secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :

- les clôtures,
- la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
- les autres installations sans fondation (piscines hors sol...) quelle que soit leur surface,
- sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

18. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le territoire est situé en zone de sismicité modérée.

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Euro code 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

19. LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage... pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

20. PRISE EN COMPTE DES DECHARGES BRUTES

Les sites connus de décharge brute sont repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique.

Tout changement de destination du sol ou du sous-sol, sous réserve d'être autorisé par le présent règlement, doit être précédé d'une étude réalisée en référence à la méthodologie nationale établie par les circulaires du 8 février 2007 (mise à jour en avril 2017) et les outils méthodologiques concernant la gestion des sites pollués.

21. RISQUE RADON

Le territoire est situé en zone 3 ou significative en termes de risque de contamination au radon.

Des mesures de prévention, liées à la conception des bâtiments (quel qu'ils soient), sont recommandées pour éviter l'accumulation du radon dans les locaux : vide sanitaire ventilé, imperméabilisation du sol par la pose d'une membrane, ventilation adaptée des locaux.

Pour mémoire, le Code de la santé publique a été modifié (art 1333-28 et suivant). Il prévoit les dispositions suivantes :

Dans les communes situées en zone à potentiel 3 (significatif), et dans les zones 1 et 2 s'il y a déjà eu par le passé des résultats dépassant le seuil de référence de 300 Bq/m³, des mesures du taux de radon doivent être réalisées dans certains établissements recevant du public. Ces mesures sont réalisées par des organismes agréés, et conformément aux normes en vigueur. Si le taux est supérieur à 300 Bq/m³, des actions devront être entreprises pour réduire l'exposition au radon.

En revanche, l'habitat privé n'est pas, en l'état actuel de la réglementation, concerné par un dépistage radon.

22. DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.211-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le Droit de Préemption Urbain simple est applicable sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLUi approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Après l'approbation du PLU, une délibération prise par le Conseil Communautaire fixe le périmètre du droit de préemption urbain.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES DANS LA SECTION 1 - ARTICLES 1 ET 2

1. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » du règlement de chaque zone et secteur définit :

- Dans l'article 1 : **Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites** »,
 - o **Les destinations et sous-destinations interdites** ;
 - o **Les usages et affectations des sols, constructions et activités interdites** ;

- Dans l'article 2 : « **Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition**, les destinations ou sous destinations autorisées sous condition ;
 - o Les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition ;

La section 1 de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réfection ou la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

De même, les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exécution d'un permis de construire sont réputés autorisés dans le cadre dudit permis de construire.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière au titre du code de l'Urbanisme nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

2. DEFINITIONS :

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	Sous-destinations (R 151-28)	Précisions sur les sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux.	Article L311-1 du code rural : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes au sens du D.324-13 du code du tourisme (maximum 5 chambres et capacité de 15 personnes)
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Constructions principales à vocation sociale, voire commerciales, destinées à héberger un public spécifique : EHPAD, centre d'hébergement d'urgence...

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	Sous-destinations (R 151-28)	Précisions sur les sous-destinations
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Y compris achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile (drive)
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Ne concerne pas les restaurants d'entreprise ou administratifs (admis dans la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »)
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Y compris banque, assurance, maison médicale, crématorium, cabinet vétérinaire...
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service). HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les campings, hébergement en meublés de courte durée (gîte...), résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités	

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	Sous-destinations (R 151-28)	Précisions sur les sous-destinations
	territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	Y compris golf, sports et loisirs motorisés, parcs d'attraction.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	
Autres activités des	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du	

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	Sous-destinations (R 151-28)	Précisions sur les sous-destinations
secteurs secondaire ou tertiaire	secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente sur place dans lesdits locaux. Cependant, les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données sont des entrepôts.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

1. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DU NOMBRE DE PLACES

1.1. MODALITES DE CALCUL

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre, telle que définie à l'article 2 ci-après.

Dans tous les cas, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives et quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Le décompte des places est précisé pour les cas particuliers suivants :

• pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par la construction neuve, au regard des places de stationnement existantes.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

• pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

1.2. MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets sont soumis aux dispositions suivantes :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme). »

Les places de stationnement peuvent être mutualisées entre plusieurs constructions situées sur des unités foncières distinctes et édifiées simultanément, les règles quantitatives définies ci-après peuvent être adaptées : le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la construction générant le plus de places de stationnement.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

La mise à disposition de bornes de recharge électrique accessible sera recherchée en application du décret 2016-968 du 13 juillet 2016 qui a étendu cette obligation à tous les bâtiments neufs à usages principale tertiaire, aux bâtiments industriels, ainsi qu'à ceux accueillant un service public, aux ensembles commerciaux et aux cinémas.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation et hébergement	<u>En secteur Ua</u> - 1 place par logement
	<u>En secteur Ub et zone 1AUh</u> - 2 places par logement - 1 place par logement en cas de division de logement existant - Dans le cadre d'opérations d'ensemble à usage d'habitation aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.
	<u>En zones A et N</u> - 2 places par logement

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires :

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, 1 place de stationnement est requise par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

Autres destinations

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Autres destinations	<u>En secteur Ua et ses sous-secteurs</u> - Aucune règle particulière n'est prescrite
	<u>Dans les autres zones et secteurs</u> Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est déterminé après étude des besoins du projet et ce notamment en fonction : ▪ Des usages prévus ; ▪ Du taux et du rythme de sa fréquentation ; ▪ Des besoins des salariés ;

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
	De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

3. STATIONNEMENT DES VELOS

3.1 Destination « habitation »

- En toute zone et secteur :**

Dans tout nouveau bâtiment à usage d'habitation (hors habitat individuel et établissement d'hébergement pour personnes âgées) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement aisément accessibles dans des espaces clos et sécurisés doivent être réalisées pour les vélos.

3.2 Autres destinations :

- Dans les zones U et AU, exceptée en zone Ua :**

Des stationnements vélos doivent être prévus. Ils ne sont pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés.

- En zone A et N :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Routes Nationales : RN 249, RN 149 déviation de Bressuire (routes à 2x2 voies classées voie express) et la RN 149 entre la fin de la déviation de Bressuire et Parthenay (route bidirectionnelle classée voie à grande circulation),
- Routes Départementales du réseau principal : RD149 bis, RD759, RD744, RD960 bis, RD938 ter, RD41, RD748, RD949 bis.
- Autres RD

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RN 249 ET RN 149 AU TITRE DE LA LOI « BARNIER » (ARTICLES L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME) :

1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient des règles d'urbanisme particulières. La RN 249 et les RN 149 sont règlementées au titre des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme en dehors des zones agglomérées.

En outre, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RN 249 et de la RN 149 : (cf. point 6 du chapitre 1 des dispositions générales) 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et au bord extérieure de chaque bretelle des échangeurs sur les sections 2x2 voies classées en voie express et 75 m sur la RN 149 bidirectionnelle classée voie à grande circulation ;
- La création de voies, parking ou places de stationnement est interdite à l'intérieur des marges de recul.

1.2. ACCES

La création de nouveaux accès est interdite dans les bretelles des échangeurs de la RN 249 et RN 149 classées voies express.

1.3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

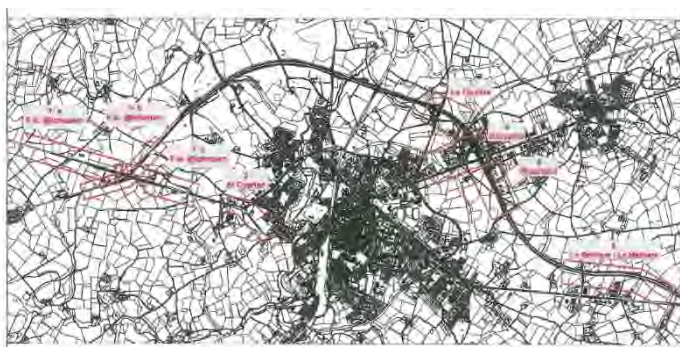
1.4. ARTICLES L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes dans son article L.111-8 :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

De telles dispositions sont prévues uniquement les secteurs suivants:

Commune de Bressuire :



- Alphaparc (activités économiques)
- Saint Cyprien (vocation mixte)
- Bocapôle, la Ferrière, Riparfond (activités économiques)
- La Bottière, la Maltière correspondant aux zones d'activités de la Richardais et de la route de Poitiers (activités économiques)

Commune de Mauléon :



- La Gare Saint Aubin de Baubigné,

- Espace commercial de la route de Rorthais – Mauléon

Les études de dérogations figurent dans la pièce *P.2.11.4 RP_LOIBARNIER* figurant en annexe du rapport de présentation. Les dispositions réglementaires associées sont prévues dans les règlements des zones ou secteurs correspondants.

2. LES RD SONT CONCERNEES PAR LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1 ET 2 QUI SUIVENT.

2.1. ACCES

Toute création d'accès sera soumise à l'avis de l'autorité gestionnaire compétente.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions réglementaires associées sont prévues dans les règlements des zones ou secteurs correspondants.

2.3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition d'être compatibles avec la sauvegarde de l'environnement et une bonne insertion paysagère du projet.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Les dispositions concernant les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales joints en annexe au PLUi.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes des règlements de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Disposition spécifique pour les zones AU

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

Dispositions spécifiques aux routes nationales : aucun rejet des eaux pluviales ou des eaux usées même traitées n'est autorisé dans le réseau pluvial des routes nationales.

1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur et instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome et du système de gestion des eaux pluviales.

2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ASSIMILEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur et instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, ou à une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,).

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, le débit de fuite maximale autorisé dans le réseau public d'assainissement pluvial est de 3 l/s, conformément aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Dans le cas de construction d'ombrières sur des parkings préexistants et d'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur terrains artificialisés, une vigilance accrue à la gestion des eaux pluviales sera nécessaire pour garantir le respect des principes ci-avant.

La réutilisation des eaux pluviales reste possible en vue de favoriser la réduction des besoins en eau potable. La réutilisation de l'eau pluviale doit s'effectuer dans le respect des règles de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée des secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Sous-secteur	Sous-secteurs et précisions complémentaires
Ua	Centralités Habitat et activités compatibles avec l'habitat	Ua1	Centralités des communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ua2¹	Centralités des pôles structurants, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie
		Ua3	Centralité de Bressuire
		Ua3c	Centralité commerciale de Bressuire
Ub	Extensions contemporaines des bourgs Habitat et activités compatibles avec l'habitat	Ub1	Communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ub2	Pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton et l'Absie
		Ub3	Ville centre de Bressuire
Uj	Fonds de jardins des parcelles bâties		Pour abri de jardin, assainissement non collectif, piscine uniquement
Ue	Equipements collectifs		Scolaires, sportifs, culturels, paramédicaux...
Uh	Equipements collectifs autour de la santé		Hôpital
Ut	Hébergements touristiques de type camping et village vacances.		Campings Pescalis...
Ux	Activités économiques	Uxa	Parcs d'Activités Economiques Majeurs (PAEM),
		Uxa1	Bocapôle dont la vocation principale porte sur la thématique des loisirs, des activités nocturnes...
		Uxb	Zones d'activités structurantes,
		Uxc	Zones d'activités de proximité,
		Uxcc	Zones commerciales,
		Uxcs	Zone de services route de Thouars.

¹ Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

Les secteurs de la zone U correspondant à l'**AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Afin de faciliter la lecture du règlement, le règlement de la zone U est décliné selon les secteurs ci-avant.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain des centres-bourgs et centres-villes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs et les activités qui contribuent à la vie des habitants de la commune et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Il s'agit d'y encourager davantage la mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil de nouveaux commerces, services, équipements collectifs et services publics qui contribuent à la vie des habitants des communes et des quartiers.

Le secteur Ua comprend les sous-secteurs suivants, en référence à la typologie des communes prévue dans le PADD et qui se distinguent par les hauteurs maximales différentes :

- **Ua1** : centralités des communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural ;
- **Ua2²** : centralités des pôles structurant, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie ;

En outre,

Les sous-secteurs suivants sont prévus pour la ville-centre de Bressuire en lien avec les actions de maintien du commerce de centre-ville :

- **Ua3** : centralité de Bressuire ;
- **Ua3c** : centralité commerciale de Bressuire.

Un indice « i » identifie les secteurs Ua1 et Ua2 soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à l'**AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ua comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

Des linéaires de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sont également présents au sein des **secteurs Ua3c de Bressuire et Ua2 de Moncoutant-sur-Sèvre et reportés sur le règlement graphique** (voir chapitre 2 article 9 des dispositions générales). **Par ailleurs, certains secteurs Ua sont dotés d'OAP « habitat » (*voir pièce 4.1.1*).**

² Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ua- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires en-dehors des cas autorisés à l'article Ua2.

Ua – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

En tous sous-secteurs :

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

En sous-secteurs Ua1 « i », Ua2 « i » sont interdites toutes les destinations et sous-destinations en dehors des cas autorisés à l'article Ua2.

Ua - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Ua – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes:

NB : Une obligation de production de 30%* minimum de logements sociaux est imposée sur la commune de Bressuire (commune-centre et autres communes déléguées).

Une obligation de production de 25%* minimum de logements sociaux est imposée sur la commune de Moncoutant (commune-centre de Moncoutant-sur-Sèvre), sur la commune de Mauléon (commune-centre) et sur la commune de Nueil-Les-Aubiers.

Une obligation de production de 20%* minimum de logements sociaux est imposée sur les communes déléguées de Mauléon (hors commune centre).

A défaut de conditions spécifiques définies sur les secteurs couverts par une OAP, cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare.

* Selon la règle de l'arrondi arithmétique

En tous sous-secteurs :

Destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » :

- Uniquement la sous-destination « bureaux ».

Autres constructions existantes régulièrement édifiées dont la destination n'est pas autorisée dans la zone Ua :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les t emilieux environnants.

Et en sous-secteur Ua3 :

Sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- Les extensions des constructions existantes à condition que la surface de plancher totale (après travaux), n'excède pas 400m².

Ua – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les **nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration** aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les **extensions des installations classées pour la protection de l'environnement** quel que soit leur régime à condition :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, Elle est également autorisée en implantation au sol à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multi-axes" sont interdites.

Ua – 2.3 Dans les sous-secteurs Ua1 « i » , Ua2 « i » sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, exceptée à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisés dans le secteur Ua doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

Ua– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement de fait. Cette règle ne porte que sur l'espace où s'effectue l'accès à la parcelle.

Vis-à-vis des autres voies ou emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation, mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée afin de garantir la qualité du front urbain.

Pour les annexes aux habitations et piscines couvertes ou non couvertes, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-avant sont admises dans les

cas suivants :

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'alignement de fait. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Dans le cas d'une parcelle dite en drapeau, auquel cas la configuration impose une implantation en recul. Dans ce cas, l'implantation par rapport à la voie ou à l'emprise publique est libre.
- Dans le cas d'une parcelle dont la limite sur voie ou emprise publique est très en biais, ou arrondie, rendant ainsi le respect de la règle difficile. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Seule une contrainte technique disproportionnée eu égard à l'objectif de respect de l'ordonnancement du front bâti pourra justifier l'octroi d'une dérogation.
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle ne s'applique que vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique où s'effectue l'accès à la parcelle. Vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.4 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à

son intégration dans l'environnement.

3.2.2.5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Ua– 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
Ua1	La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
Ua2, Ua3 et Ua3c		La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

Ua - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (*cf annexe 7.1.3 du PLU*).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

De même, l'animation des façades des commerces et des rues sur lesquelles ils sont implantés pourra recourir à la couleur.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Pour le bâti de la "reconstruction" de l'après-guerre à Cerizay repéré sur les documents graphiques, en cas de reconstructions (sinistre...) ou d'extensions, la conception architecturale devra respecter et mettre en valeur l'ensemble bâti environnant (par les volumes, formes, matériaux, modénatures, couleurs...).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (thermiques ou photovoltaïques) doivent respecter l'OAP thématique « Transversale », Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). En outre, les installations de production d'énergie renouvelable doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risque pour les tiers riverains.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un

dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.

- Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.
- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).
 - Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
 - Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades : les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - Soit par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
 - Soit pour des travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.2 Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans et les croupes. Elles sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.
- Seuls matériaux de couverture autorisés :
 - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
 - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.
- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).
 - Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
 - Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :

- L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Le bardage en tôle galvanisée d'aspect brillant est interdit.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.4.2 Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Les pentes de toitures des ombrières devront être inférieures à 10 degrés ou 17%.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les différents éléments composant les clôtures d'origine de la période de la "reconstruction" à Cerizay devront être restaurés et conservés en place. A défaut, sont autorisés les adaptations des clôtures d'origine par un dispositif conforme aux règles ci-après, sans dégradation ni modification ni suppression des différents éléments les composant (feronnerie, maçonnerie...).

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Ua dotés de l'indice « i » ou en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Ua– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Ua- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

Ua– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Ua– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Ua- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ua– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua– 7.2 déchets

Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ua- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Ua– 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR Ub

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain des bourgs et villes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés, à vocation principale d'habitat où l'on trouve également des services et activités urbaines dont la confortation doit rester possible. Toutefois, la création de nouveaux commerces y est encadrée.

Il s'agit d'y encourager davantage la mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs).

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs suivants, en référence à la typologie des communes prévues dans le PADD :

- Ub1 : communes incluses dans les zones de développement périurbaine et rurale ;
- Ub2³ : pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie, ZAC ;
- Ub3 : ville centre de Bressuire.

Un indice « i » identifie les secteurs Ub1 et Ub2 soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ub comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

Par ailleurs, certains secteurs Ub sont dotés d'OAP « habitat » (*voir pièce 4.1.1*).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ub- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires en-dehors des cas autorisés à l'article Ub2.

³ Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

Ub – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

En tous sous-secteurs :

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

En sous-secteurs Ub1 « i », Ub2 « i », Ub3 « i » sont interdites toutes les destinations et sous-destinations en dehors des cas autorisées à l'article Ub2.

Ub- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ub – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes:

NB : Une obligation de production de 30%* minimum de logements sociaux est imposée sur la commune de Bressuire (commune-centre et autres communes déléguées).

Une obligation de production de 25%* minimum de logements sociaux est imposée sur la commune de Moncoutant (commune-centre de Moncoutant-sur-Sèvre), sur la commune de Mauléon (commune-centre) et sur la commune de Nueil-Les-Aubiers.

Une obligation de production de 20%* minimum de logements sociaux est imposée sur les communes déléguées de Mauléon (hors commune centre).

A défaut de conditions spécifiques définies sur les secteurs couverts par une OAP, cette obligation concerne les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare.

* Selon la règle de l'arrondi arithmétique

En tous sous-secteurs

Destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » :

- Uniquement la sous-destination « bureaux ».

Autres constructions existantes régulièrement édifiées dont la destination n'est pas autorisée dans la zone Ub :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Et en sous-secteur Ub3

Sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- Les extensions des constructions existantes à condition que la surface de plancher totale (après travaux), n'excède pas 400m².

Ub – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les **nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration** aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les **extensions des installations classées pour la protection de l'environnement** quel que soit leur régime à condition :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Ub – 2.3 Dans les sous-secteurs Ub1 « i », Ub2 « i » et Ub3 « i » sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisés dans le secteur Ub doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

Ub– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire, il n'est pas fixé de règle quantitative, mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée afin de garantir la qualité du front urbain. Les constructions projetées devront par ailleurs présenter une implantation ne nuisant pas à leur intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.4 Limites séparatives

L'implantation par rapport limites séparatives est libre sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Ub- 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

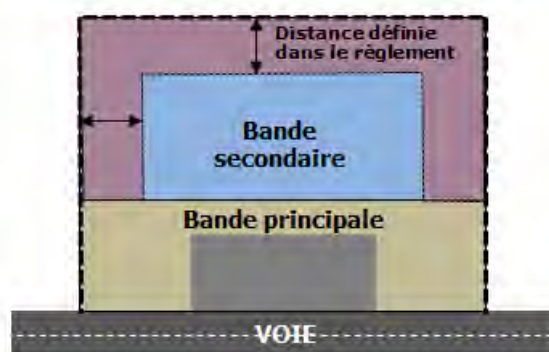
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
Ub1	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
Ub2 et Ub3		La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	

En plus des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.



Hauteur limitée à 3.50 mètres mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

Ub - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (*cf annexe 7.1.3 du PLU*).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

De même, l'animation des façades des commerces et des rues sur lesquelles ils sont implantés pourra recourir à la couleur.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Pour le bâti de la "reconstruction" de l'après-guerre à Cerizay repéré sur les documents graphiques, en cas de reconstructions (sinistre...) ou d'extensions, la conception architecturale devra respecter et mettre en valeur l'ensemble bâti environnant (par les volumes, formes, matériaux, modénatures, couleurs...).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (thermiques ou photovoltaïques) doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée et assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risque pour les tiers riverains.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.
- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la

mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).

- Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
- Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades : les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - Soit par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
 - Soit pour des travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.2

Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans et les croupes. Elles sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.
- Seuls matériaux de couverture autorisés :
 - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
 - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas (enduit ou peinture), les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale. Il n'est pas fixé de règle pour les travaux réalisés dans le cadre d'un dispositif incitatif, sous réserve de validation par l'autorité en charge dudit dispositif.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades devront être enduites et pourront être peintes. Dans ce cas la peinture sera mate et microporeuse (minérale de préférence).
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures des façades seront préférentiellement choisies dans les tons les plus proches de la palette

de référence et ses recommandations, annexées au présent règlement dans la fiche conseil habitat dédiée. A défaut, elles seront de couleurs locales.

- Les modénatures
 - D'une manière générale, les éléments décoratifs d'origine (porte d'entrée, occultations, modénatures, ferronneries...), devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Ils ne devront pas être supprimés ni recouverts (isolation extérieure, bardage...).
 - Les bandeaux, les ouvertures (tableaux, entourages, casquettes...) et dalles de balcon seront peints en blanc. Les barres d'appui et garde-corps métalliques seront peints en noir. Les autres ferronneries pourront être de couleur.
 - Les pierres naturelles de granite constituant les piliers, les soubassements, les corniches ...et les éléments de terre cuite, seront conservés dans leur état d'origine. Les joints en creux au ciment seront restaurés, nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.
- Les percements :
 - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade et des bâtiments environnant
- Les menuiseries :
 - Les menuiseries (portes, fenêtres, fermetures) seront remplacées au plus proche du dessin et des matériaux d'origine, de préférence en bois ou en acier. Elles seront blanches, à l'exception des portes d'entrées qui devront être de couleur, selon les recommandations annexées.
 - En cas d'installation de volets roulants, les coffres intérieurs ou extérieurs, ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Le bardage en tôle galvanisée d'aspect brillant est interdit.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.4.2 Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Les pentes de toitures des ombrières devront être inférieures à 10 degrés ou 17%.

Règles applicables aux constructions de la période après-guerre dite de la "reconstruction" à Cerizay repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés : les tuiles courbes ou de type "losangé", de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception

architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les différents éléments composant les clôtures d'origine de la période de la "reconstruction" à Cerizay devront être restaurés et conservés en place. A défaut, sont autorisés les adaptations des clôtures d'origine par un dispositif conforme aux règles ci-après, sans dégradation ni modification ni suppression des différents éléments les composant (feronnerie, maçonnerie...).

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Ub dotés de l'indice « i » et en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Ub– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Ub- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

Ub– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Ub– 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d’assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Ub- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ub– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s’effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions qu’elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Ub– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ub- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Ub– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale, technique.

Un indice « i » identifie les secteurs Ue soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à l'**AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ue comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Ue – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Ue - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ue – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sous réserve des dispositions de l'article 2.2 ci-après.
- La sous-destination « logement », sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.

Ue – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale, technique.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, Elle est également autorisée en implantation au sol. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multi-axes" sont interdites.

Ue – 2.3 Dans les sous-secteurs Ue « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 3.1 Emprise au sol

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Implantation le long des voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.5. Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Ue– 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

Ue - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, panneaux solaires, éoliennes, ...), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, ces installations doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances, ni de risques pour les tiers riverains.

CONCERNANT L'ARTICLE 4, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

Ue - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CONCERNANT L'ARTICLE 5, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

CONCERNANT LA SECTION 3 (ARTICLES 7 ET 8), LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj

CARACTERE DU SECTEUR Uj

Le secteur Uj correspond aux fonds de jardins des parcelles bâties situées en limite des zones U où seules les constructions annexes et installations liées aux habitations existantes sont autorisées.

Les secteurs de la zone U correspondant à l'**AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Uj comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uj

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Uj- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uj – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2.

Uj – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Uj- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Uj – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : une seule annexe par habitation, sans création de logement nouveau sous-réserve des dispositions de l'article Uj3.3 ;
- Une seule piscine par habitation sous-réserve des dispositions de l'article Uj3.3 ;
- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Uj – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les installations liées et nécessaires à la desserte en assainissement collectif ou non collectif de l'habitation existante (mise aux normes, pompe de refoulement...).
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée uniquement sur les toitures des constructions autorisées, à condition :
 - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - De maîtriser l'impact paysager.

Uj – 2.3 Dans les sous-secteurs Uj « i » sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- l'extension des constructions existantes autorisées dans le secteur, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-après,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité) ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uj- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uj– 3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées, ne devra pas excéder 50 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des piscines de devra pas excéder 50m².

Uj– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Uj– 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pente ou au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit plat.

La hauteur maximale des **piscines couvertes** ne peut excéder 1.80 mètres.

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Uj - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uj – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (*cf annexe 7.1.3 du PLU*).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, éolienne, ...), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments. En outre, les installations de production d'énergie renouvelable doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risques pour les tiers riverains.

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant des dispositions générales figurant ci-dessus.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale initialement présente sur l'unité foncière.

4.1.3. Façades

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines et annexes :

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

4.1.4. Toitures

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines :

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception

architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Uj en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement côté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Uj– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UJ- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uj– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

Uj– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Uj– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

UJ- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UJ- ARTICLE 7

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uj- 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Sans objet.

UJ- 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

UJ- ARTICLE 8

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uj- 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2 Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Uj– 8.3 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh

CARACTERE DU SECTEUR Uh

Le secteur Uh est destiné à l'accueil des grands équipements hospitaliers, médicaux, sanitaires et sociaux.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés dont la confortation doit rester possible.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Uh comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Uh- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uh – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Uh – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Uh- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Uh – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- La sous-destination « logement », sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.
- La sous-destination « hébergement » en lien avec la vocation du site.
- La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en lien avec la vocation du site.
- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Uh – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking, Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »

- Maitriser l'impact paysager
- Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
- Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uh- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uh– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

Uh– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

Uh– 3.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

Uh– 3.4 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

Uh - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uh – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

De même, l'animation des façades des commerces et des rues sur lesquelles ils sont implantés pourra recourir à la couleur.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, éoliennes, ...) doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risques pour les tiers riverains.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.2. Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

4.1.3. Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Les pentes de toitures des ombrières devront être inférieures à 10 degrés ou 17%.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Uh en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Uh– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Uh- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uh– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

Uh– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Uh– 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d’assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Uh- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uh- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uh– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s’effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

L’accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l’importance ou à la destination des constructions qu’elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Uh– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Uh- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uh– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Uh– 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Usm

CARACTERE DU SECTEUR Usm

Le secteur Usm correspond à un secteur spécialisé pour l'accueil équipements ayant une vocation de loisirs en lien avec les sports mécaniques.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Usm comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Usm

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Usm - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Usm – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Usm – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Ue - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Usm– 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sous réserve des dispositions de l'article 2.2 ci-après.

Usm– 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux kartings.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking, Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multi-axes" sont interdites.

CONCERNANT LES ARTICLES 3 A 7, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR USM SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB3.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut

CARACTERE DU SECTEUR Ut

Le secteur Ut est destiné à l'accueil des hébergements touristiques de type camping, Parc résidentiel de loisirs, village vacances et hôtels.

C'est un secteur déjà urbanisé, notamment destiné à accueillir des hébergements touristiques ainsi que les équipements collectifs, commerces et activités tertiaires liées.

Un indice « i » identifie les secteurs Ut soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ut comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ut

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ut - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ut – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Ut – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

UT - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ut– 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée et sous réserve que le logement présente une architecture similaire de celle des hébergements touristiques qui composent le site et du respect des dispositions de l'article 3 ;
- La sous-destination « hébergement touristique » à condition d'avoir une vocation unique en vue d'aménager des terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et hôtels ;
- La sous-destination « restauration » et « commerce de détail » à condition d'être liée aux activités autorisées dans le secteur Ut.

Ut – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les constructions et installations à condition d'être liées à l'activité touristique telles que piscine couverte ou non couverte, salle commune, terrain de sport.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée uniquement sur les toitures des constructions autorisées, à condition :
 - o De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - o De maîtriser l'impact paysager.

Ut – 2.3 Dans les secteurs Ut « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension des constructions autorisées dans le secteur, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ut – 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des constructions à usage de local de surveillance est limitée à 50m².

Ut – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- o Soit à l'alignement ;
- o Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants

- Pour les voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile,
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle ne s'applique que vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique où s'effectue l'accès à la parcelle. Vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des voies non ouvertes à la circulation automobile

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.5 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Ut- 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Ut - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

4.1.3 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Le bardage en tôle galvanisée d'aspect brillant est interdit.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.4. Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs Ut dotés de l'indice « i » et en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement côté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement

au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Ut– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Ut - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CONCERNANT L'ARTICLE 5, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UT SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

Ut - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

CONCERNANT LA SECTION 3 (ARTICLES 7 ET 8), LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UT SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

CARACTERE DU SECTEUR Ux

Le secteur Ux correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Il accueille notamment les établissements qui, par leurs volumes et la nature de leurs activités, ne peuvent trouver place dans les zones Ua et Ub.

Le secteur Ux comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le sous-secteur Uxa, correspondant aux Parcs d'Activité Economiques Majeurs (PEM),
- Le sous-secteur Uxa1 correspondant à Bocapôle dont la vocation principale est commerciale autour des loisirs avec équipements publics et équipements culturels,
- Le sous-secteur Uxb, correspondant aux zones d'activité structurantes,
- Le sous-secteur Uxc, correspondant aux zones d'activités de proximité,
- Le sous-secteur Uxcc correspondant aux zones commerciales,
- Le sous-secteur Uxcs correspondant à la zone de services route de Thouars à Bressuire.

Un indice « i » identifie les sous-secteurs du secteur Ux soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ux

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UX - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ux – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles fixées à l'article 2

Ux – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de ceux sont fixées à l'article 2

UX - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Ux – 2.1 Sont admises les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Uniquement les sous-destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Habitation :
 - La sous-destination « **logement** » à usage de locaux de surveillance, à condition d'être justifiée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle elle est rattachée. Le local de surveillance doit être inclus dans le bâtiment d'activité et doit rester un local accessoire.
 - Les extensions **des constructions existantes** ayant la destination **d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- La sous-destination « bureau ».

En outre, en sous-secteur Uxa,Uxb et Uxc :

- Sous-destinations « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôts »
- Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux conditions suivantes :
 - De constituer un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom...), **et** d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
 - Ou de constituer l'extension d'une construction existante.
 - Ou d'être liée et nécessaire à une activité de garage automobile ou poids-lourds (réparation et/ou dépannage).
- Sous-destination « Restauration » destinée aux entreprises et à leurs salariés ou qui constitue le prolongement d'une activité existante ;

En outre, en sous-secteur Uxa1 :

- « Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m²**, cette surface s'appréciant à l'échelle de la cellule, c'est-à-dire en ne tenant compte que des surfaces affectées à une seule et même enseigne » ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- La sous-destination « « hébergement touristique » sous réserve des dispositions de l'article 2.2 ci-après ;
- Les sous-destinations « Cinéma », « Salle d'art et de spectacle », « Autres équipements recevant du public », « Centre de congrès et d'exposition ».

En outre, en sous-secteur Uxcc :

- « Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m²**, cette surface s'appréciant à l'échelle de la cellule, c'est-à-dire en ne tenant compte que des surfaces affectées à une seule et même enseigne » ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;

- Sous-destinations « Industrie » et « Entrepôts » : l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

En outre, en sous-secteur Uxcs :

- « Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m²**, cette surface s'appréciant à l'échelle de la cellule, c'est-à-dire en ne tenant compte que des surfaces affectées à une seule et même enseigne » ;
- Sous-destinations « Industrie » et « Entrepôts » : l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;

Ux – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- Les aménagements et installations liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à conditions qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking, Elle est également autorisée en implantation au sol dans le cadre d'une installation en autoconsommation ou industrielle.

Dans tous les cas, les installations devront :

- S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
- Maîtriser l'impact paysager
- Eloigner les équipements techniques associés susceptible de générer du bruit (notamment les onduleurs) à une distance de plus de 50 m des habitations riveraines.
- Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.

En sous-secteur Uxa1 :

- Les aires de stationnement à condition qu'ils aient une vocation unique d'accueil camping-car.

En sous-secteur Uxb et Uxc uniquement :

- les unités de méthanisation ainsi que les constructions, ouvrages et installations liés, à condition de faire l'objet d'une insertion soignée et d'être conçus pour éviter en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Ux – 2.3 Dans les sous-secteurs du secteur Ux dotés d'un indice « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes

- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, exceptée à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ux – 3.1 Emprise au sol

- Extension des « **habitations** » existantes sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50m².

Ux – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront respecter une marge de recul de :

- RN 249 : 40 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 30 m minimum par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;
- RN 149 : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres voies : alignement ou 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

Des implantations différentes vis-à-vis des RD et autres voies sont admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Dans le cas d'une parcelle dont la limite sur voie ou emprise publique est très en biais, ou arrondie, rendant ainsi le respect de la règle difficile. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Seule une contrainte technique disproportionnée eu égard à l'objectif de respect de l'ordonnancement du front bâti pourra justifier l'octroi d'une dérogation.
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle ne s'applique que vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique où s'effectue l'accès à la parcelle. Vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation n'est pas réglementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.5 Limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives communes avec un zonage différent autre que Ux.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ux – 3.3 Hauteur maximale des constructions

Destination « habitation » : se référer aux dispositions du sous-secteur Ub1.

Autres destinations : Non réglementé.

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

En sous-secteurs Uxb et Uxc, les constructions, ouvrages et installations liées à une unité de méthanisation ne peuvent excéder 12 m.

UX - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ux – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, méthaniseurs, ...), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances pour les tiers riverains.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation : se référer aux dispositions du secteur Ub1.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1. Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

4.1.4.2. Toitures

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Les pentes de toitures des ombrières devront être inférieures à 10 degrés ou 17%.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées dans le secteur Uxi et ses sous-secteurs :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Clôtures implantées dans le secteur Ux et ses sous-secteurs en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

Ux – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

UX - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ux – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

Ux – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

10% au moins de la superficie de de l'opération devra être traités en espaces végétalisés ou en surface perméable.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

Ux – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Ux - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ux – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ux – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ux - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ux – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Ux – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Sous-Secteurs et sous-sous secteurs	Précisions complémentaires
1AU	Zones ouvertes à l'urbanisation, dotées d'OAP	1AUh	Secteur à vocation principale d'habitat
		1AUhzg	ZAC des Vallons du Golf de Bressuire
		1AUe	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics à usage sanitaire et médico-sociale
		1AUet	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics à usage de centre de tri des déchets recyclables
		1AUxa 1AUxa1 1AUxa2 1AUXb 1AUxc 1AUxcc	Secteur à vocation économique
2AU	Zones fermées à l'urbanisation (nécessite une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi pour être ouverte)	2AUh 2AUe	Mêmes destinations que les secteurs 1AU correspondant

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé pour ses trois sous-secteurs.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

Le secteur 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des constructions au coup par coup réalisées dans une cohérence d'ensemble en une ou plusieurs phases.

Le secteur 1AUh comprend :

- Le sous-secteur 1AUh_{zg} correspondant à la ZAC des Villages du Golf de Bressuire ;

Les secteurs de la zone 1AU correspondant à l'**AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUh et à ses sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

Et notamment, tous les secteurs 1AUh sont dotés d'OAP « habitat » (*voir pièce 4.1.1 du PLUi*).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUh- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUh – 1.1 Sont interdites les destinations suivantes :

En secteur 1AUh :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

En secteur 1AUh_{zg} :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activité de service en-dehors des cas autorisés à l'article 1AUh_{zg}2 ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

1AUh – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir, ainsi que le stationnement collectif de caravanes ou de campings-cars ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUh- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1AUh – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur 1AUh_{zg} :

- Destination « Commerce et activité de service » sous réserve d'être lié aux activités du golf.

1AUh – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le secteur 1AUh doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

1AUh– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- Le long des Routes Départementales du réseau principal : 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Et, sauf indication graphique contraire ou principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation le long des voies communales ouvertes à la circulation n'est pas réglementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des autres voies et emprises publiques

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.5 Limites séparatives

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

1AUh– 3.3 Hauteur maximale des constructions

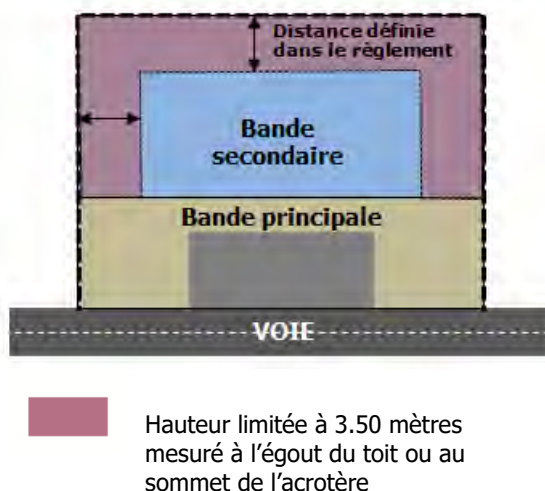
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
1AUh et 1AUh _{zg}	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

En plus des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.



Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

1AUh- ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONCERNANT L'ARTICLE 4, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

1AUh- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CONCERNANT L'ARTICLE 5, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

1AUh- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUh- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

CONCERNANT L'ARTICLE 7, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

1AUh- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

CONCERNANT L'ARTICLE 8, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il comprend :

- le secteur 1AUe proprement-dit destiné à l'accueil d'équipements à caractère d'hébergement, sanitaires et médico-sociaux
- le secteur 1AUet destiné à l'accueil d'un centre de tri des déchets recyclables.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUe et à ses sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

Et notamment, les secteurs 1AUe sont dotés d'OAP « équipement » (voir pièce 4.1.1 du PLUi).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CONCERNANT LES SECTIONS 1 A 3, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE.

TOUTEFOIS, LE SOUS-SECTEUR 1AUET DISPOSE DE REGLES DIFFERENTES PRECISEES CI-APRES.

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités admises en secteur 1AUe sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur (voir pièce 4.1.3 du PLUi).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUet

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUet comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

Par ailleurs, le secteur est doté d'1 OAP « équipement » (voir pièce 4.1.1).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUet- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUet – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

1AUet – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

1AUet- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1AUet – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition d'être liées et nécessaires au centre de tri des déchets recyclables ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUet – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de centre de tri des déchets
- les affouillements et exhaussement des sols, autres que ceux ayant un rapport direct avec les installations et constructions autorisées dans la zone, s'ils sont rendus nécessaires par les mesures de compensation ou de réduction des incidences sur l'environnement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration liées et nécessaires au centre de tri des déchets, à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de préventions adaptées.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, Elle est également autorisée en implantation au sol. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
 - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multi-axes" sont interdites.

Les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le secteur 1AUet doivent être compatibles avec l'OAP correspondante, et notamment :

Tout projet portant atteinte à une zone humide, ou à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUet- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUet– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

1AUet– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2 Implantation par rapport aux zones humides et éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation devront respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la limite des zones humides et des haies inventoriées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

3.2.3 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

1AUet– 3.3 Hauteur maximale des constructions

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur, par rapport au terrain naturel, fixée à **20 mètres** à l'égout.

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 mètres (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

1AUET - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUET – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, des formes et des couleurs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, panneaux solaires, éoliennes, ...), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances, ni de risques pour les tiers riverains.

4.1.3. Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

4.1.4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction et avec ses proportions.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (*voir ci-avant : Article 6 et 7*).

Elles doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé côté privatif.

1AUet – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

1AUET - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUet – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

1AUet – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

1AUet – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

1AUET - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUET - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUet – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès direct sur la RD 171 est interdite.

7.1.3. Voies nouvelles

Sans objet

1AUet – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUET - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUet – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

1AUet – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

CARACTERE DU SECTEUR 1AUx

Le secteur 1AUx correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil des activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des constructions au coup par coup réalisées dans une cohérence d'ensemble en une ou plusieurs phases.

Le secteur 1AUx comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le sous-secteur 1AUxa, correspondant aux Parcs d'Activité Economiques Majeurs (PEM),
- Le sous-secteur 1AUxa1 correspondant au PEM de Bocapôle,
- Le sous-secteur 1AUxa2 correspondant à l'aire de service de Bocapôle,
- Le sous-secteur 1AUxb, correspondant aux zones d'activité structurantes,
- Le sous-secteur 1AUxc, correspondant aux zones d'activités de proximité
- Le sous-secteur 1AUxcc correspondant aux zones commerciales de périphérie.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUx et à ses sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

Par ailleurs, tous les sous-secteurs 1AUx sont dotés d'OAP « activité » (voir pièce 4.1.2)

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

CONCERNANT LES SECTIONS 1 AUX 3, LES REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS 1AUXa, 1AUXa1, 1AUXb, 1AUXc, 1AUXcc SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS CORRESPONDANT EN UX.

SEUL LE SOUS-SECTEUR 1AUXa2 POSSEDE DES REGLES DIFFERENTES PRECISEES CI-APRES CONCERNANT LA SECTION 1 UNIQUEMENT.

DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX MARGES DE REcul, AUX ACCES ET AUX CLOTURES SONT EGALEMENT APPLICABLES LE LONG DE LA RN 249 ET RN 149. CES DISPOSITIONS SONT REPORTEES DANS LE CHAPITRE 5 DES DISPOSITIONS GENERALES.

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités admises en secteur 1AUe sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur (voir pièce 4.1.3 du PLUi).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUX- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUX – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles fixées à l'article 2

1AUX – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de ceux sont fixées à l'article 2

1AUXa2 - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

1AUX – 2.1 Sont admises les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs en dehors du sous-secteur 1AUXa2

Les règles applicables aux sous-secteurs 1AUXa, 1AUXa1, 1AUXb, 1AUXc, 1AUXcc sont les mêmes que les règles applicables aux sous-secteurs correspondant en Ux.

En sous-secteur 1AUXa2 :

- Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m²**
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;

1AUX – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

En tous sous-secteurs

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à condition qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maitriser l'impact paysager
 - Eloigner les équipements techniques associés susceptibles de générer du bruit (notamment les onduleurs) à une distance de plus de 50m des habitations riveraines.
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
- ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle est fermée à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

La zone 2AU comprend le secteur suivant :

- Le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 2AUe destiné à l'urbanisation à vocation d'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Le secteur 2AUx destiné aux activités économiques

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

LES DIFFERENTES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS DE LA ZONE 2AU.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

2AU - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

2AU – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;

- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes

Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée. Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la zone A, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend les secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Éléments complémentaires
A	Zone agricole « classique »	Constructions liées aux exploitations agricoles autorisées Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous condition Constructibilité limitée pour les habitations existantes
An	Zone agricole non constructible	Enjeux paysagers : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
At	Zone agricole non constructible à usage d'ISDI	Secteur destiné au stockage des déchets inertes, destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Aet	ISDI du Pin	Partie constructible (STECAL), destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Ap	Zone agricole faiblement constructible	Enjeux de continuité écologique : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
Aéol1	Secteurs liés à la destination « <u>équipements d'intérêt collectifs et service public</u> » et particulièrement la sous-destination « <u>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u> »	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Ouvert à l'urbanisation
Aéol2	qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergies renouvelables sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Fermé à l'urbanisation (nécessite une révision allégée du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)

	spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	
--	--	--

Les constructions et installations admises dans la zone A ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement.

Les secteurs de la zone A correspondant à l'**AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent (*voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon*) sont identifiés par un contour particulier.

NB : Les règles qui s'appliquent à la zone A comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (*voir page 13 et suivantes*) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

En outre, des dispositions spécifiques relatives aux marges de recul, aux accès et aux clôtures sont également applicables le long de la RN 249 et RN 149. Ces dispositions sont reportées dans le chapitre 5 des dispositions générales.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A et tous ses secteurs :

Toutes les destinations et sous-destinations en-dehors des cas fixés à l'article A2.

A– 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans l'ensemble de la zone A et tous ses secteurs,

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités en-dehors des cas fixés à l'article A2 ci-dessous. Les installations photovoltaïques au sol relevant de la catégorie « agri-compatible »
- Les unités de méthanisation relevant de la catégorie « industrielle »

Dans l'ensemble de la zone A et tous ses secteurs, excepté la zone Aéo1

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) de plus de 12 mètres.

Dans l'ensemble des sous-secteurs de la zone A, exceptée la zone A non indiquée,

- Les installations photovoltaïques au sol relevant de la catégorie « agrivoltaïsme »

A - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

A – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Et dans la zone A et tous ses secteurs, excepté dans les secteurs Ap et Aéo1

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation et au fonctionnement d'infrastructures et des réseaux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

Et dans la zone A uniquement :

- **« Exploitation agricole »** à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient implantées à proximité et en continuité des constructions existantes liées à l'exploitation agricole.

Des dérogations sont possibles quant à l'implantation uniquement pour les raisons suivantes :

- en cas de règles de distances imposées par d'autres réglementations ;
- en cas de contrainte forte liée à la configuration du terrain : relief important, élément protégé au titre du chapitre 2 des dispositions générales : Espace boisé classé, élément paysager identifié en application de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, zone humide, cours d'eau...

- **« Artisanat et commerce de détail », « Restauration » en vue de réaliser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- que cette activité soit complémentaire à l'activité mais reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation.

Ces constructions peuvent être obtenues soit par le biais de changement de destination de bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme (voir ci-après).

- **« Habitation »** nouvelles créées par le biais de construction neuve ou par changement de destination uniquement aux conditions cumulatives suivantes :

- d'être strictement liées et nécessaires à une activité agricole existante ;
- que la présence permanente de l'exploitant soit notamment justifiée au regard de la nature de l'activité et de sa taille. En tout état de cause, elle ne saurait être admise dans le cas d'une implantation de l'habitation de nature à la remettre en cause.

- **« Habitation »** existante liée ou non à une exploitation agricole :

- Les **extensions des constructions existantes** dans la zone ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

- Les **annexes aux constructions d'habitation existante** dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.

• **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°** (voir « Atlas des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° - pièce 5.2 du PLUi) vers la destination « Habitation » ou vers la sous-destination « Hébergement touristique ».

Il est rappelé qu'un avis conforme de la CDPENAF en zone A est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

En secteur Ap uniquement :

• **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux;
- que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

• **« Exploitation agricole »** à condition d'être implantée à une distance maximum de 100 m d'un des bâtiments existants, liés et nécessaires à l'exploitation, excepté en cas de règles de distances imposées par d'autres réglementations et hormis les installations photovoltaïques au sol et les unités de méthanisation ;

• **« Artisanat et commerce de détail », « Restauration » en vue de réaliser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que cette activité soit complémentaire à l'activité mais reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- que la construction soit obtenue uniquement par le biais de changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme (voir ci-après).
- cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

• **« Habitation »** existante liée ou non à une exploitation agricole :

- Les **extensions des constructions existantes** dans la zone ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

• **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°** (voir « Atlas des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° - pièce 5.2 du PLUi) vers la destination « Habitation » ou vers la sous-destination « Hébergement touristique ».

Il est rappelé qu'un avis conforme de la CDPENAF en zone A est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

En secteur Aet uniquement :

- « **Industrie** » en vue réaliser des constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux ISDI.
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

En secteur Aéo1 uniquement :

- « **Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » et uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés à la production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, à condition :
 - que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes de hauteur,
 - que les dispositions de l'article 4 en termes d'intégration paysagères soient respectées
 - que les prescriptions inscrites au sein de l'OAP thématique « Transversale » soient respectées selon le rapport de compatibilité

A – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans la zone A et ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A et ses secteur An et At :

- **Les exhaussements et affouillement** sous réserve :
 - D'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans la zone ou le secteur ;
 - Ou d'être liés à l'entretien et à la restauration des milieux naturels (zones humides, cours d'eau, têtes de bassin versant, suppression d'obstacles aux continuités écologiques...).

Dans le secteur Ap uniquement :

- **Les exhaussements et affouillement** sous réserve :
 - d'être liés à l'entretien et à la restauration des milieux naturels (zones humides, cours d'eau, têtes de bassin versant, suppression d'obstacles aux continuités écologiques...).

Dans la zone A uniquement :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif.
- **Sont admises** dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'un **parc agrivoltaïque** sous réserve que :
 - soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
 - de ne pas mettre en œuvre d'exhaussement ou d'affouillement conduisant à modifier la topographie naturelle
 - de ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%

- de ne pas s'implanter à moins de 100m d'une habitation de tiers existante
 - La production photovoltaïque entre dans le cadre d'un usage complémentaire du sol, lui-même dédié à une production agricole et uniquement pour les activités d'élevage, de maraîchage, de production fruitière ou viticole.
 - Soient respectées les dispositions de l'article 3 ne termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.
 - les panneaux doivent être suffisamment surélevés (point bas du panneau 1m50 minimum), pour apporter de l'ombre, limiter l'évapotranspiration des plantes et lutter contre la sécheresse
 - que les dispositions de l'article 4 en termes d'intégration paysagère soient respectées
 - que les préconisations inscrites au sein de l'OAP thématique « Transversale » soient respectées selon le rapport de compatibilité
 - Soit prévue la remise à l'état initial en fin d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - Les constructions, ouvrages et installations liés à une unité de méthanisation sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole. Ils devront alors être conçus pour éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement et être implantés à plus de 200 m d'une habitation de tiers existante.
 - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation de tiers et d'être implanté dans un rayon de 100 m de l'habitation du demandeur.
 - L'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

Dans le secteur Aet uniquement :

- Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des déchets inertes et leurs activités annexes ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture doit être prévue.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- Les constructions, ouvrages et installations liées à une unité de méthanisation sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée et d'être conçus pour éviter en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement et d'être implantés à plus de 200 m d'une habitation de tiers existante.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments, ombrières des parkings.

Dans le secteur Aéol1 uniquement :

- Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole du terrain, les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires

pour les travaux relatifs aux constructions autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Elles devront s'implanter à plus de 500m d'une habitation existante. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture doit être prévue.

- Sont également admises les travaux et aménagements nécessaires au « repowering » des parcs existants.

Dans les sous-secteurs A, At et Aet uniquement :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantées à plus de 70m de toute habitation.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments, et en implantation au sol, à condition :
 - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - De maîtriser l'impact paysager
 - Eloigner les équipements techniques associés susceptibles de générer du bruit (notamment les onduleurs) à une distance de plus de 50 m des habitations riveraines.
 - Et spécifiquement pour les installations au sol :
 - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
 - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
 - De ne pas concurrencer un potentiel agronomique
 - De ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites, sauf s'ils sont implantés à moins de 100m des bâtiments d'exploitation et qu'ils répondent à un objectif d'autoconsommation.
- Les constructions, ouvrages et installations liées à une unité de méthanisation liée à l'exploitation agricole sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée et d'être conçus pour éviter en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement et d'être implantés à plus de 200m de toute habitation de tiers existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol

En zone A et ses secteurs, excepté le secteur Ap :

Les emprises au sol définies ci-après s'entendent par unité foncière. Il s'agit d'emprise maximale autorisée.

- « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** » : 200 m2 d'emprise au sol maximum par unité foncière, excepté pour les constructions et installations techniques nécessaires à la distribution de l'eau potable et au traitement des eaux usées ;
- Extension des « **habitations** » sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50m2.

- L'emprise au sol cumulée des **annexes** aux habitations ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines.

En secteur A, dans le cadre de projet agrivoltaïque :

L'emprise au sol des éléments techniques liés à l'installation agrivoltaïque ne doit pas concourir à réduire de plus de 10% la surface agricole initiale.

La projection au sol des panneaux ne peut pas dépasser 40% de la zone d'étude du projet, cette dernière ne devant pas dépasser elle-même 10 ha.

En secteur Ap :

Les emprises au sol définies ci-après s'entendent par unité foncière. Il s'agit d'emprise maximale autorisée.

- « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : 30 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière, excepté pour les constructions et installations techniques, nécessaires à la distribution de l'eau potable et au traitement des eaux usées ;
- Extension des « **habitations** » sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 30m².

En secteur Aet :

Les emprises au sol définies ci-après s'entendent par unité foncière. Il s'agit d'emprise maximale autorisée.

- « **Industrie** » : 30 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

- Aucune règle particulière n'est prescrite.
- La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- RN 249 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 75 m minimum par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;
- Routes Départementales du réseau principal : RD149 bis, RD759, RD744, RD960 bis, RD938 ter, RD41, RD748, RD949 bis : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres voies : alignement ou 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

3.2.2.2 Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.5 Implantation en limite de liaisons douces à conserver au titre du L. 151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme

Au sein d'un parc agrivoltaïque, aucune installation ne peut s'implanter à moins de 5 m d'un chemin inscrit au PDIPR et/ou ayant été identifié comme tel et doit faire l'objet de mesures d'insertion paysagère en cas de co-visibilité avec l'un deux. Les éléments techniques tels que onduleurs et poste de raccordement ne pourront s'implanter à moins de 50 m.

3.2.2.6 Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

RN 249 et RN 149 :

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Autres voies et emprises publiques et cours d'eau :

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions ci-avant. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.7 Limites séparatives

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.8 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des nouvelles piscines et **annexes aux habitations existantes** doit se faire à une distance maximale de 20 m du point le plus proche de la construction d'habitation à laquelle elle est rattachée. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

A – 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

La hauteur maximale du mat d'une éolienne, lorsqu'elle est admise, ne peut dépasser 12 mètres, sauf en Aéol1 (cf ci-après). Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol, lorsqu'ils sont admis, ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

3.3.3. Exploitation agricole

Non réglementé.

Dans le cadre des parcs agrivoltaiques, le point le plus haut des panneaux est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel afin d'adapter le projet au site, au paysage et à l'environnement. Pour les technologies mobiles, le point le plus haut est fixé à 3,5 m pour la partie fixe.

Et hormis pour les constructions, ouvrages et installations liée à une unité de méthanisation qui sont limitées à 12 mètres.

3.3.4. Habitations

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

3.3.5. Annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale des **annexes** aux habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.6. Constructions admises en secteur Aet

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 6 mètres.

3.3.8. Constructions et installations admises en secteur Aéol1

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 120 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles). La hauteur maximale haut de pale ne pourra excéder 180 mètres.

A - ARTICLE 4 **PAYSAGERE**

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (*cf annexe 7.1.3 du PLU*).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code

de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les dispositions prévues à l'article 4.1.3 et 4.1.4 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Cependant, les bâtiments d'exploitation agricoles, d'activités, les équipements d'intérêt collectifs et services publics devront s'intégrer dans l'environnement paysager.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, éoliennes, ...), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergie renouvelable doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances pour les tiers riverains.

Les constructions annexes et nécessaires aux parcs éoliens, aux parcs agrivoltaïques ou aux unités de méthanisation, en particulier les postes de livraison et les réserves incendies, devront être masqués par des plantations ou bardage bois.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas, les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.

- Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale.
- Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades : les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.2.

Toitures

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines et annexes :

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans et les croupes. Elles sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.
- Seuls matériaux de couverture autorisés :
 - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
 - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 . Principes généraux

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

4.1.4.2. Clôtures implantées en zone Aéol1 et en zone A pour les parcs agrivoltaïques :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune locale et s'intégrer dans leur environnement via la plantation de haies champêtres. Les grillages à mailles soudées et les portails associés de même nature sont interdits.

4.1.4.3. Clôtures implantées dans les secteurs dotés de l'indice « i » ou en limite de zone U et AU :

Lorsque les clôtures doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement côté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.

- Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :
 - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.5. Dispositions spécifiques pour les parcs agrivoltaïques et les unités de méthanisation :

L'impact paysager de ces installations doit être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement ;
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante ;
- La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site ;
- L'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant. Les matériaux de construction conçus pour recevoir un enduit ne pourront rester nus.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, éléments techniques des parcs éoliens, centrales solaires, agrivoltaiques et méthaniseurs, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

A – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est dite « zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Dans la zone N, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend les secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Éléments complémentaires
N	Zone naturelle « classique »	Constructibilité limitée pour les habitations existantes
Secteurs à vocation de protection des richesses naturelles et de gestion des risques, où la constructibilité est inexistante ou très limitée, non constitutifs de STECAL		
Nfs	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion et réservoir de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Ns	Autres réservoirs de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Nf	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion	
Nx	Secteur destiné à identifier les secteurs à risque minier et d'anciennes décharges totalement inconstructible	
Nj	Secteur naturel à vocation de jardin vivrier au sein ou en continuité des zones U	
Secteurs liés à la destination « habitat » :		
Nh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à permettre des constructions nouvelles dans des villages	
Secteurs de protection du patrimoine bâti		
Np	Le secteur Np identifie des ensembles patrimoniaux de grand intérêt complémentaires à l'AVAP de Mauléon	

Secteurs liés à la destination « Equipements d'intérêt collectifs et service public » :	
Nep	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des équipements collectifs et du service public
Nv	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage
Nenr1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol
Nenr2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol / Fermé à l'urbanisation (nécessite une révision allégée du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)
Secteurs liés à la destination « Hébergements touristiques » et aux loisirs :	
NL	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique
NLz	Secteur naturel à vocation de golf
NLp	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique à Pescalès
NLc1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'aire naturelle de camping
NLc2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des campings et parcs résidentiels de loisirs
NLc2-a	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'expérimentation environnementale et sociale (hébergement réversible et atypique, tourisme, pédagogie...) prévoyant la possibilité de changement de destination du bâtiment existant.
NLsm	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques
Nrp	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant une ouverture au public à vocation pédagogique et touristique
Naa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil d'activités touristique type artisanat d'art
Nhh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil de migrants
Secteurs liés à la destination « Autres activités secondaires et tertiaires » :	
Nhx	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.
Nlb	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'Agility
Nc	Secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

Un **indice « i »** identifie les secteurs soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Un **indice « * »** identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent à la zone N, ses secteurs et sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones (voir page 13 et suivantes) et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.

En outre, des dispositions spécifiques relatives aux marges de recul, aux accès et aux clôtures sont également applicables le long de la RN 249 et RN 149. Ces dispositions sont reportées dans le chapitre 5 des dispositions générales.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N et tous ses secteurs :

Toutes les destinations et sous-destinations en-dehors des cas fixés à l'article N2.

N– 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans l'ensemble de la zone N et tous ses secteurs,

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités en-dehors des cas fixés à l'article N2 ci-dessous.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) de plus de 12 mètres.
- Les installations photovoltaïques au sol relevant de la catégorie « agrivoltaïsme ».
- Les unités de méthanisation relevant de la catégorie « industrielle ».

N - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

N – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans la zone N et ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Et dans la zone N et ses secteurs autres que les secteurs Nfs, Ns, Nx Nenr1

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ;
- que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

- « **Habitation** » existante :

- Les **extensions des constructions existantes** dans la zone ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

- Les **annexes aux constructions d'habitation existante** dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.

- **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°** (voir « Atlas des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° - pièce 5.2 du PLUi) vers la destination « Habitation » ou vers la sous-destination « Hébergement touristique ».

Il est rappelé qu'un avis conforme de la la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone N est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Dans les secteurs Nfs et Ns uniquement :

- « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - D'être liés à la protection, la restauration ou la mise en valeur de ces espaces ;

Dans le secteur Nf uniquement :

- « **Exploitation forestière** » à condition
 - D'être nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;

Dans le secteur Nj uniquement :

- « **Autres équipements recevant du public** » à condition :
 - D'être nécessaires et directement liées à la mise en valeur des espaces de jardins ;
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nh uniquement :

- « **Habitation** » nouvelles créées par le biais de construction neuve ou par changement de destination
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Np uniquement :

- Seule est admise la réfection des constructions existantes ;

Dans le secteur Nep uniquement :

- « Équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » :
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nv uniquement :

- « Équipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur NL uniquement :

- « Équipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux activités de sport et loisirs extérieures et à l'ouverture au public d'espaces verts ou naturels.
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur NLz uniquement :

- « Équipements sportifs » dès lors qu'ils sont liés aux activités du Golf de Bressuire :
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur NLp uniquement :

- « Équipements sportifs », dès lors qu'ils sont liés aux activités touristiques de Pescalis.
 - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur NLc (sous-secteurs NLc1, NLc2) uniquement :

- •« Hébergement touristique » :
 - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le sous-secteur NLc2-a uniquement :

- « Hébergement touristique » :
 - à condition d'être réversible ;
 - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :
 - A des fins d'animation touristique, pédagogique
 - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Le changement de destination du bâtiment existant en vue d'y permettre les destinations admises sous condition.

Dans le secteur NLsm uniquement :

- « Équipements sportifs », s'ils sont liés à la pratique de sports mécaniques extérieurs et à l'ouverture au public de ces secteurs.

- à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nrp uniquement :

- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », destinés à la réalisation de locaux à vocation d'expérimentation environnementale et sociale (bien-être, animation touristique, pédagogique...).
- à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Naa uniquement :

- « Sous-destination artisanat et commerce de détail », s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art, ou s'ils sont liés et nécessaires à la conduite du chantier de restauration du site.
- à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Le changement de destination du bâtiment existant en vue d'y permettre les destinations admises sous condition.

Dans le secteur Nhh uniquement :

- « Sous-destination hébergement », destinée à permettre la réalisation d'un projet d'hébergement à caractère social.
- à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nenr1 uniquement :

- « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés à la production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol.
- A condition de ne pas modifier la topographie naturelle
- A condition de maîtriser l'impact paysager
- A condition de ne pas s'implanter dans des pentes supérieures à 7%
- A condition de conserver une hauteur minimale de 1,10 m entre le sol et la hauteur des panneaux.
- A condition d'assurer un espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques de 2 m minimum
- A condition de privilégier les pieux en béton ou métal et éviter les scellements béton (sauf contrainte technique en justifiant le recours, ils devront alors être inférieur à 1m². En fin d'exploitation, un retour à l'état initial est exigé. Le scellement et fixation utilisée devront donc être entièrement retiré.
- A condition de ne pas imperméabiliser les sols par les voies de desserte interne, les installations connexes.
- A condition de s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
- A condition d'être implanté à plus de 100 m de toute habitation

à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nhx uniquement :

- « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,
- à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

En secteur Nlb uniquement :

- « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en vue de réaliser des constructions à condition qu'elles aient une vocation unique d'activité « d'agility ».

- Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nc uniquement :

- « Industrie », « bureau » et « entrepôt », dès lors qu'elles sont liées à l'activité extractive.
 - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans les secteurs de la zone N dotés d'un indice « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable

N – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans la zone N et ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N et ses secteurs :

- **Les exhaussements et affouillement** sous réserve-:
 - D'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans la zone ou le secteur ;
 - Ou d'être liés à l'entretien et à la restauration des milieux naturels (zones humides, cours d'eau, têtes de bassin versant, suppression d'obstacles aux continuités écologiques...).

Dans le secteur Nj uniquement :

- Les constructions à usage d'abri de jardin à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur, et :
 - Qu'il s'agisse d'une construction en bois, ou aspect bois,
 - De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée sur les constructions autorisées, à condition :
 - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - De maîtriser l'impact paysager

Dans les sous-secteurs Nc et Nhx uniquement :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** nécessaires aux activités admises.

Dans le sous-secteur NLc1 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping et campings créés par déclaration préalable ;

Dans le secteur NLc 2 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les HLL en dehors des structures d'accueil, les aires naturelles de camping, les campings et parcs résidentiels de loisirs et sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - De créer 10 constructions maximum sous forme d'habitations légères de loisirs (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Et de veiller à leur bonne insertion paysagère dans l'environnement existant.

Dans le secteur Nc uniquement :

- Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Dans les secteurs Nhx uniquement :

- Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :
 - Les aménagements et installations liés et nécessaires aux activités existantes dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à condition qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.
 - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation de tiers et d'être implanté dans un rayon de 100 m de l'habitation du demandeur.
 - La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction.

Dans tous les cas, les installations devront :

- S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
- Maîtriser l'impact paysager

Et spécifiquement pour les installations au sol :

- Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
- Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
- Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
- Ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
- Les installations de type "trackers mono-pieux multi-axes" sont interdites.

Dans les sous-secteurs Nep, NLz, NLp, NLsm, Nrp uniquement :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70m de toute habitation.

Dans les sous-secteurs Np, NL, NLc1, NLc2uniquement :

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée sur les constructions autorisées, à condition :
 - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - De maîtriser l'impact paysager
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Dans les sous-secteurs Nep uniquement :

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments. Elle est également autorisée en implantation au sol. Dans tous les cas, les installations devront :
 - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
 - Maîtriser l'impact paysager
 - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Et spécifiquement pour les installations au sol :

- Ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%

Dans les sous-secteurs Nh, NHh, Np, Nv, NLz, NLp, NLsm, uniquement :

- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction.

Dans tous les cas, les installations devront :

- s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
- maîtriser l'impact paysager

Et spécifiquement pour les installations au sol :

- Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
- Être implantée dans un rayon de 25m de la construction qui va bénéficier de l'installation
- ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
- ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
- Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol

Dans la zone N :

- « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : 30 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière, excepté pour les constructions et installations techniques, nécessaires à la distribution de l'eau potable et au traitement des eaux usées ;
- Extension des « **habitations** » dans la zone sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50m² ;
- L'emprise au sol cumulée des **annexes** aux habitations ne doit pas dépasser 50 m² et 50 m² pour les piscines.

Dans le secteur Nj :

- **Abri de jardin** : 10 m² d'emprise au sol maximum par abri et un abri maximum par jardin.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 180m² par unité foncière.

Dans le secteur Nep :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m² par unité foncière.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas limités. **Dans les secteurs Nv :**

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m² par unité foncière.

Dans le secteur NL :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m² par unité foncière.

Dans le secteur NLz :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur NLp :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur NLc1 :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m²:-

Dans le secteur NLc2 :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m²:-

Dans le secteur NLc2-a :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur Nlsm :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur Nrp uniquement :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur Naa uniquement :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur Nhh uniquement :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 400 m².

Dans les secteurs Nenr1 :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50m².
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas limités.

Dans les secteurs Nhx :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments présents sur l'unité foncière.

Dans les secteurs Nlb :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m².

Dans le secteur Nc

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux de la sous-destination « bureau » ne devra pas dépasser 200m².

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

En Nenr1, aucune installation ne peut s'implanter à moins de 5 m d'un chemin inscrit au PDIPR et/ou ayant été identifié comme tel et doit faire l'objet de mesures d'insertion paysagère en cas de co-visibilité avec l'un deux. Les éléments techniques tels que onduleurs et poste de raccordement ne pourront s'implanter à moins de 50 m.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- RN 249 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 75 m minimum par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;
- Routes Départementales du réseau principal : RD149 bis, RD759, RD744, RD960 bis, RD938 ter, RD41, RD748, RD949 bis : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres voies : alignement ou 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

3.2.2.2 Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23.**

3.2.2.5 Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

RN 249 et RN 149 :

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Autres voies et emprises publiques et cours d'eau :

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'alignement. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.6 Limites séparatives

Aucune règle particulière n'est prescrite.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.7 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des nouvelles piscines et **annexes aux habitations existantes** doit se faire à une distance maximale de 20 m du point le plus proche de la construction d'habitation à laquelle elle est rattachée. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

N – 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

La hauteur maximale d'une éolienne, lorsqu'elle est admise, ne peut dépasser 12 mètres (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol, lorsqu'ils sont admis, ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel. Pour les technologies mobiles, le point le plus haut sera apprécié vis-à-vis de la partie fixe.

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

3.3.3. Habitations

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

3.3.4. Annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale des **annexes** aux habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.5. Autres :

Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 2 mètres à l'égout.

Dans le secteur Nh :

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Dans le secteur Nep :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 3.50 mètres sauf pour impératif technique.

Dans les secteurs Nv :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NL :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLz :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLp :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLc1 :

La hauteur maximale des **constructions** nouvelles ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLc2 :

La hauteur maximale des **constructions** nouvelles ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLc2-a :

La hauteur maximale des **constructions** nouvelles ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur Nism :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans le secteur Nrp :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur Naa :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nhh :

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'hébergement ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Nlb :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Nenr1 :

La hauteur des panneaux photovoltaïques devra être comprise entre 1,10 m au point le plus bas et 2,50 m au point le plus haut (calcul fait depuis le terrain naturel).

Les constructions annexes ne devront pas excéder 2,50 m.

Dans les secteurs Nhx :

La hauteur des **constructions** nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans le secteur Nc :

La hauteur des constructions nouvelles de la destination « bureau » ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des locaux à destination industriel ou d'entrepôts devra être conçue de manière à s'intégrer dans le paysage environnant.

**N - ARTICLE 4
PAYSAGERE****QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET****N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

Dans le secteur repéré sur le règlement graphique correspondant au Périmètre de l'AVAP de Mauléon, la servitude de AVAP s'applique de plein droit (*cf annexe 7.1.3 du PLU*).

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les dispositions prévues à l'article 4.1.2., 4.1.3 et 4.1.4 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Cependant, les bâtiments d'activités, les équipements d'intérêt collectifs et services publics devront s'intégrer dans l'environnement paysager.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, éoliennes, ...), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments. En outre, les installations de production d'énergie renouvelable doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances pour les tiers riverains.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Il est recommandé de se référer aux « fiches Habitat » jointes en annexe 5.2.4 du présent règlement pour réaliser les projets de rénovation ou d'extension de constructions anciennes.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.

Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :

- Les revêtements de façades :
 - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas, les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
 - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :

- Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
- Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades : les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées par petites touches (ex : sous un porche), et à condition de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la construction, ni à son intégration dans son environnement.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ancien en pierres, le bardage n'est admis que sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.2. Toitures

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines et annexes :

La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans et les croupes. Elles sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faîtage représente au moins 1/3 de la longueur de la plus longue façade.
- Seuls matériaux de couverture autorisés :
 - Les toitures en tuiles courbes, de couleur rouges ou tons mêlés à dominante rouge.
 - L'ardoise en cas de réfection ou d'extension d'un bâtiment couvert comme tel. Elle est également autorisée dans le cas de la construction d'une annexe liée à une construction principale couverte elle aussi en ardoise.

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m², les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m², devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. « Hébergement touristique »

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'hébergements « atypiques », à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants (haies, arbres et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2).

Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Clôtures implantées en zone Nern1 pour les parcs photovoltaïques :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune locale et s'intégrer dans leur environnement via la plantation de haies champêtres. Les grillages à mailles soudées sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs dotés de l'indice « i » ou en limite de zone U et AU :

Lorsque les clôtures doivent être adaptées :

- aux enjeux relatifs à la gestion de l'expansion des crues ;
- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

- d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- Et/ou, sans muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé préférentiellement coté privatif.

Autres clôtures :

- Clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :
 - Hauteur maximale (clôtures et portails) : 1,50 mètre.
 - Elles doivent être constituées :
 - Soit d'un mur, éventuellement surélevé d'un dispositif complémentaire à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale de 1 mètre. Dans tous les cas, il devra être enduit sur ses deux faces, en cohérence avec la construction dont il dépend. Il pourra également être doublé d'une haie vive d'essences locales.
 - Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.

- Autres clôtures :

- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
- En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de clôtures identiques aux murs traditionnels ;
- Pour les murs de soutènement. En effet, ce dernier ne sera pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales autorisées. L'intégration paysagère de la clôture vis-à-vis de la rue ou des riverains devra néanmoins être assurée. Aussi, la soustraction du mur de soutènement au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point 3.).

4.1.6. Dispositions spécifiques pour les parcs photovoltaïques en zone Nern1 :

L'impact paysager de ces installations doit être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement ;
- Un respect de la topographie existante qui ne devra pas être modifiée ;
- Une interdiction de s'implanter dans les pentes de plus de 7%
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante ;
- La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site ;
- L'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant.

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. « *Plantations recommandées* » jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 « *Liste des espèces interdites* » jointe au présent règlement).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 déchets

Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

N – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°5.2.4 : Annexe Règlement écrit
FICHE CONSEIL "HABITAT"

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		



Dessin : P. HEDET, CAUE 79





Consciente que la réhabilitation du bâti ancien est un enjeu important pour la valorisation des cœurs de ville, centres-bourgs et villages, l'Agglomération a décliné différentes actions en ce sens dans le cadre de sa politique Habitat.

Ces fiches conseils ont été réalisées afin de vous apporter des premiers éléments d'information pour réhabiliter votre bâti ancien tout en préservant son identité.

Elles sont le fruit d'un travail collaboratif mené avec la Communauté de Communes du Thouarsais et en concertation avec nos partenaires et des artisans du territoire. Nous les remercions pour leur implication.

Bonne suite dans vos travaux.

Claude POUSIN,
Vice-Président de l'Agglomération du Bocage Bressuirais
en charge de l'aménagement et de l'urbanisme



Mode d'emploi

Ces fiches ont été conçues comme un véritable outil d'aide à la décision pour tous ceux qui, avant d'entreprendre des travaux sont à la recherche de premiers conseils techniques, esthétiques et règlementaires pour les mener à bien.

Elles pourront vous guider mais ne se substituent pas à un conseil architectural personnalisé. N'hésitez pas alors à prendre contact avec l'architecte conseiller du CAUE qui assure des consultations architecturales gratuites en Bocage Bressuirais. Prenez rendez-vous auprès du CAUE, au 05 49 28 06 28.

Ces fiches sont disponibles auprès des services habitat, urbanisme ou énergie de l'Agglomération ainsi que sur le site www.agglo2b.fr.

1 fiche, 1 thème	
1 : Les maisons anciennes	8 : La pierre de taille
2 : Les démarches	9 : Les toitures
3 : Les modifications de la façade	10 : Les décors architecturaux
4 : Les menuiseries	11 : Les extensions
5 : Le diagnostic avant ravalement	12 : Les abords
6 : La maçonnerie de moellons	13 : Les couleurs
7 : Les enduits	14 : énergie et bâti ancien
	15 : vocabulaire et bibliographie

Cette publication a été réalisée par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en partenariat avec la Communauté de Communes du Thouarsais, et la collaboration du STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine), du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) et d'artisans de la FFB (Fédération Française du Bâtiment) et de la CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment).

LES MAISONS ANCIENNES

Comprendre avant d'agir

Votre maison raconte une histoire, prenez le temps de l'observer avant d'envisager des travaux.

Comprendre son organisation, ses matériaux, vous permettra de mieux définir votre projet de réhabilitation.

Le bâti ancien, un marqueur du paysage

Paysage vallonné, le Bocage Bressuirais se compose principalement d'un maillage de haies, de chemins creux et d'un habitat dispersé.

Son sous-sol est essentiellement formé de **roches granitiques**, recouvert par une fine couche d'argile. Granite, diorite, micaschiste, microgranite, constituent ainsi les matériaux principaux de ce bâti ancien.

Le granite est une des roches caractéristiques du Bocage Bressuirais. De couleur grise et d'aspect rugueux, elle était utilisée notamment en pierre de taille pour les soubassements, les marches d'escalier, les corniches...

Quelques exemples de matériaux présents sur le territoire :



Granite des Aubiers



Granite de Mortagne sur Sèvre



Diorite quartzique de Moncoutant



Microgranite de Thouars

Les maisons rurales

En ferme isolée, en hameaux ou dans les bourgs ruraux, ces maisons sont composées d'un corps de bâtiment simple autour duquel se greffent progressivement des extensions ou des appentis en fonction des besoins des occupants.

Couvertes de tuiles, les maisons rurales étaient construites en murs de moellons enduits. Et selon l'importance de l'investissement, elles pouvaient comporter des éléments en pierre de taille pour les ouvertures, les chaînages d'angle, les corniches...



Maison du Bocage
© CAUE 79



Le saviez-vous ?

La pierre des Plochères

Cette curiosité géologique, extraite des carrières de Saint-Pierre du Chemin, est un conglomérat de cendres volcaniques de couleur rose, bleue ou grise.

Cette roche dite réfractaire, très résistante à la chaleur et à l'usure, était utilisée pour les fours à chaux et les hauts-fourneaux de Lorraine.



La pierre des Plochères

En Bocage Bressuirais, on la retrouve ornant de nombreuses constructions (linteaux, encadrements de fenêtre...) autour de la Forêt sur Sèvre.

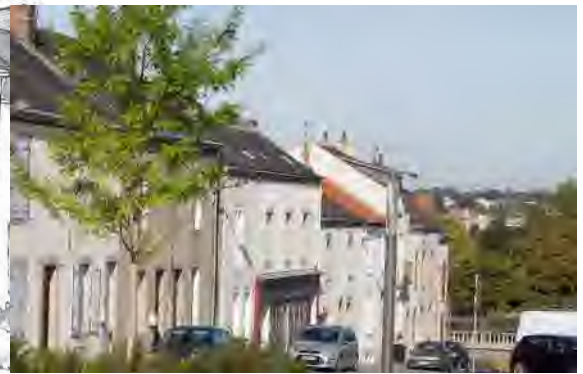
Les maisons de ville

Dans les villes ou les centres-bourgs, **les maisons sont mitoyennes** et présentent généralement une façade sur rue et une façade sur cour ou jardin.

Le rythme des façades, l'alignement des maisons et les matériaux **participent à l'identité de la rue** ou de la place.

Couvertes de tuiles ou d'ardoises, elles s'organisent **sur 2 ou 3 niveaux en s'adaptant à la forme de l'îlot urbain et à la pente de la rue**. Le rez-de-chaussée peut être occupé par un commerce même si progressivement, celui-ci a tendance à disparaître.

Ces maisons sont construites majoritairement en moellons enduits pour les murs et pierres de taille pour les chaînages d'angle et encadrements des ouvertures. Des éléments de décors peuvent venir animer la façade.

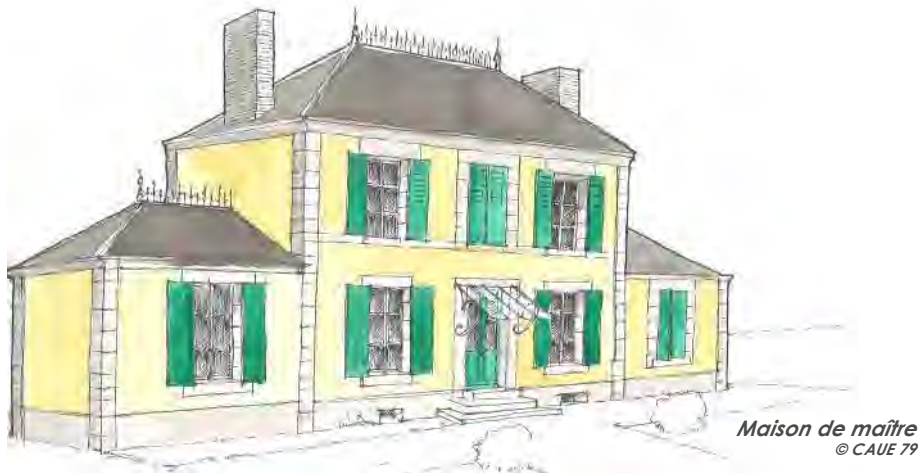


Les maisons de maître

Les maisons de maître sont de grandes bâtisses situées en milieu urbain ou en campagne.

Elles sont reconnaissables par leurs dimensions, **un plan proche du carré et une toiture à quatre pans** avec d'imposantes cheminées.

La façade est **ordonnancée en 3 ou 5 travées** et comporte souvent des éléments de **décors architecturaux** en granite, brique ou calcaire.



Préconisations

Même si le bâtiment peut vous paraître modeste ou très dégradé, il est important de bien le comprendre avant d'entreprendre des travaux. Il s'agira alors d'adapter la maison au mode d'habiter actuel tout en restant en harmonie avec l'architecture et le paysage local.

LES DÉMARCHES

Qui contacter ? Qui fait quoi ?

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais



o Habitat

Besoin d'informations sur une question liée à l'habitat, le service "habitat" vous accueille et vous renseigne. Il peut aussi vous orienter vers d'autres partenaires selon votre projet (ANAH, Région, SOLIHA, ADIL, CAUE, ABF, DDT...).

Service habitat : 05 49 81 12 12
habitat@agglo2b.fr

o Urbanisme

Toute **modification de l'aspect extérieur d'une construction** nécessite une autorisation préalable.

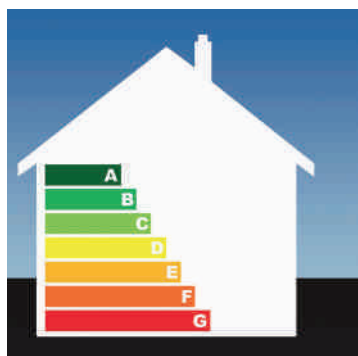
Pour tous renseignements, contactez votre mairie.



O Énergie

Besoin de renseignements sur toutes les questions liées à la maîtrise de l'énergie et aux énergies renouvelables, l'Espace Info Energie vous accueille et vous informe.

Espace Info Energie (EIE) : 05 49 81 19 45 - info.energie@agglo2b.fr



Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)



Pour votre projet de construction, réhabilitation ou extension, vous pouvez consulter l'architecte conseiller du CAUE qui assure des **permanences** sur le territoire. N'hésitez pas à venir le rencontrer bien en amont de votre projet de travaux, il pourra vous **conseiller gratuitement**.

Prenez rendez-vous au 05 49 28 06 28.

Plus d'informations sur le site internet www.caue79.fr



Saint-Jouin
© CAUE

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF)



La Forêt sur Sèvre

Une de ses missions consiste à veiller au **respect de la qualité de l'habitat aux abords des Monuments Historiques**. Il exerce dans chaque département au sein du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

Si vous êtes en secteur protégé (périmètre ABF), son avis sur les autorisations d'urbanisme est obligatoire. Vous pouvez le rencontrer sur rendez-vous :

- au Service urbanisme de la ville de Bressuire - 05 49 80 49 51,

- au STAP, le mercredi matin, 4 Rue du Guesclin 79027 Niort - 05 49 06 39 60.

La Fondation du Patrimoine



La Fondation du Patrimoine a pour objectif de sauvegarder et de valoriser le patrimoine rural non protégé (maisons, moulins, petit patrimoine...)

Une aide financière à la restauration du bâti ancien peut être possible sous forme d'une déduction fiscale ou une subvention.

Pour plus d'informations, contactez la délégation régionale au 05 49 41 45 54 ou consultez le site internet www.fondation-patrimoine.org.

Avant travaux

o Vous devez demander une autorisation préalable

Sur l'ensemble du territoire français, les règles d'urbanisme s'appliquent à **tous travaux** qui modifient l'**aspect du bâtiment** (création d'une porte, ravalement de façade...), qui changent sa **destination** (transformation d'une grange en logement...), ou qui ont pour effet de créer des **surfaces nouvelles**.

La déclaration préalable comme le permis de construire a pour objet de vérifier la conformité des travaux projetés avec les règles relatives à l'**occupation des sols** (Plan Local d'Urbanisme...).

Les **imprimés** sont à retirer auprès de votre mairie, ou sur www.service-public.fr.

Le formulaire est intitulé "Déclaration préalable Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions". Il est émis par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durable. Le formulaire est divisé en plusieurs sections :

- Informations nécessaires à l'instruction de la déclaration
- Informations nécessaires au calcul des impôts
- Informations nécessaires en application de l'article R. 433-34 du code de l'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, aire d'accueil de gens du voyage, ...) de faible importance soumis à simple déclaration.
- Vous réalisez des travaux (construction, transformation de construction existante, ...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration.
- Vous projetiez des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera le cas échéant redevable des taxes d'urbanisme.

Vous êtes un particulier : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Le présent dossier est transmis à la mairie du lieu du projet.

La présente demande a été reçue à la mairie le _____

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France ou Directeur du Parc National

• La déclaration préalable

Elle est obligatoire pour :

- les travaux ayant pour effet de **modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant** (ex : réfection de couverture, changement de menuiseries...),
- les constructions (neuves ou en extension), comprises **entre 5 m² et 20 m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol. Dans certains cas, cette surface peut être portée à 40 m², renseignez-vous auprès de votre mairie,
- la transformation d'un **garage en pièce de vie**,
- la réalisation de **clôtures**, dans certaines communes seulement.

Le dossier peut être établi par vous ou par un professionnel.

• Le permis de construire

Il est nécessaire principalement dans deux cas de figures :

- les **constructions** (neuves ou en extension), d'une surface supérieure aux seuils de la déclaration préalable,
- le **changement de destination d'un bâtiment existant**, avec modification de son aspect extérieur (ex : transformation d'une grange en maison).

Une fois accordée, l'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.



Point règlementaire

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour tous les travaux soumis à un permis de construire sauf dans certains cas.

Plus d'informations : www.service-public.fr.

o Le devis

Lorsque **vous avez bien défini votre projet**, le choix de l'entreprise se fait sur la base de **plusieurs devis**.

Au-delà du critère financier, il faut tenir compte de la description des travaux pour décider. Le devis doit énumérer en détail les interventions à réaliser et être le plus précis possible.

Avant de signer votre devis, attendez que l'autorisation de commencer les travaux vous soit donnée.

L'entreprise doit être couverte par une assurance professionnelle **pour les travaux à réaliser**. Elle doit obligatoirement mentionner sur son devis : l'assurance souscrite au titre de son activité, les coordonnées de l'assureur ou du garant, la couverture géographique du contrat ou de la garantie.

Toutes ces phases bien définies sont l'**assurance d'une exécution sans surprise**.



Point de vigilance

Avant de signer votre devis, attendez que l'**autorisation** de commencer les travaux vous soit donnée et que la notification de subvention, si vous en avez fait la demande, vous soit adressée.

o Les subventions possibles

Des aides peuvent vous être octroyées pour des travaux, que vous soyez propriétaire bailleur ou propriétaire occupant sous certaines conditions.

Pour tous renseignements :

- Service habitat** : 05 49 81 12 12 - habitat@agglo2b.fr
- Espace Info Énergie** : 05 49 81 19 45 - info.energie@agglo2b.fr



Après travaux

À la fin des travaux, **réceptionner le chantier** afin de vérifier, **avec les artisans**, le parfait achèvement des travaux et leur bonne exécution et cela **avant d'effectuer le solde du paiement**.

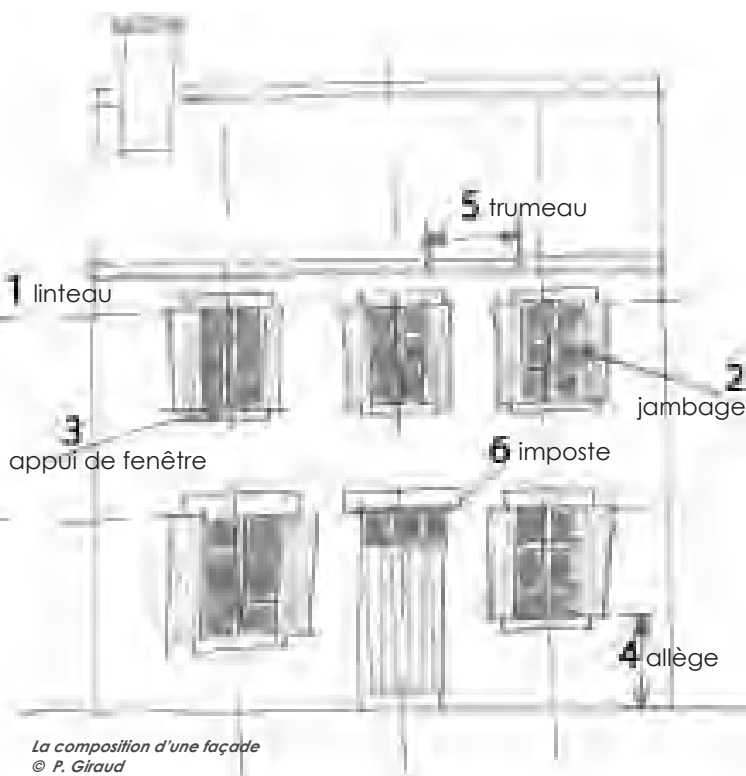
Si vous constatez des désordres après la réception des travaux dans votre logement, vous pouvez encore agir en actionnant des garanties (garantie de parfait achèvement, garantie décennale...).

LES MODIFICATIONS DE LA FAÇADE

Les modifications de la façade doivent respecter la composition de la façade et les proportions des ouvertures existantes. Il n'existe pas de réponse toute faite, chaque projet doit être étudié individuellement.

Composition d'une façade

D'une manière générale, dans notre région, les ouvertures sont alignées verticalement. Ainsi, la maçonnerie porteuse ne s'interrompt pas entre la charpente et le sol.

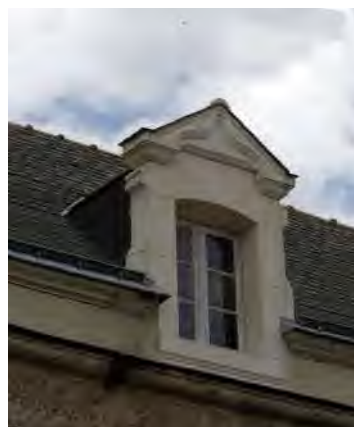


o Sur une toiture en ardoises

Les **lucarnes** sont à privilégier. Elles sont une réponse historique à l'éclairage des combles.

Les fenêtres de toit peuvent être tolérées mais elles posent souvent un souci d'étanchéité. Elles doivent être impérativement encadrées et être positionnées en respectant l'organisation de la façade.

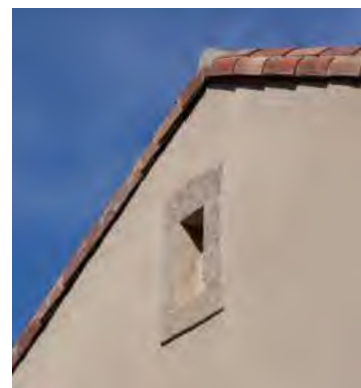
Esthétiquement, il est souvent préférable de mettre en place une verrière plutôt que de multiplier les petites ouvertures.



o Sur une toiture en tuiles

Les fenêtres de toit sont à éviter. La tuile est **peu adaptée aux raccords de toiture** (risque d'infiltrations).

Esthétiquement, la qualité des toits de tuiles, liée à ses ondulations et à sa coloration chaude, est très altérée par la mise en place de fenêtres de toit même encadrées. Des **ouvertures en pignon** sont des solutions possibles à l'apport de lumière sous les combles.



Point réglementaire

Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit faire l'objet d'une **autorisation préalable** à déposer en Mairie (cf fiche n°2) **avant travaux**.

Créer une ouverture



o En façade

Il convient de préserver l'harmonie de la façade :

- en respectant sa composition générale (axialité, symétrie, type d'entourage de baie...),
- en respectant l'organisation et la répartition des ouvertures (fenêtres plus hautes au RDC qu'à l'étage, linteaux alignés, fenêtres axées verticalement...),
- en conservant l'aspect et les proportions des ouvertures existantes pour celles qui seront créées (fenêtres plus hautes que larges, découpage des ouvrants ex : 3 carreaux , volets battants...).

Supprimer une ouverture

Si vous souhaitez supprimer une ouverture, il est nécessaire de ne pas déstructurer la composition de la façade.

Si la façade est symétrique, supprimer une fenêtre ou une porte d'un seul côté déséquilibrera l'ensemble. La solution peut être de laisser visible une trace de cette ouverture.



Agrandir une ouverture

Agrandir une ouverture peut perturber l'esthétique d'une façade, il faut être vigilant à la composition originale. Cela peut modifier une symétrie, déséquilibrer une organisation. Il faut réfléchir en prenant en compte **la globalité de la façade modifiée et pas seulement l'ouverture**. Son positionnement, sa dimension, son découpage peuvent permettre de lier ce nouvel élément à l'ensemble existant.



© CAUE 79

Les interventions contemporaines

Les interventions contemporaines sur les bâtiments anciens peuvent être une solution adaptée. En effet, elles permettent de répondre aux exigences de la vie moderne en matière de lumière, de fonctionnement interne et de rapport à la nature en inventant un autre modèle architectural.



© P. Wall

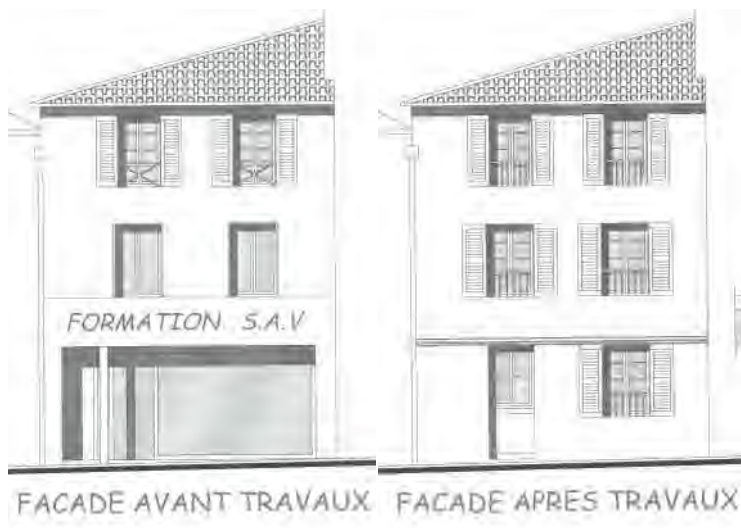
Changement de destination

Changer la destination d'un bâtiment implique souvent une modification des ouvertures de la façade. Il est alors souhaitable de **conserver les dimensions d'origine de la baie** et d'y adapter des menuiseries conçues sur mesure.



La grande surface vitrée maintient l'esprit de la grange d'origine.

On peut aussi pour une **ancienne vitrine commerciale** située au rez-de-chaussée d'un immeuble, reprendre le dessin des ouvertures de l'étage :



© P. Giraud

Énergie et climat



Par souci d'économie d'énergie, **l'isolation par l'extérieur** peut parfois être préconisée. Avant de choisir cette solution, **il faut être conscient qu'elle modifiera complètement l'aspect extérieur** de la maison en faisant disparaître les entourages de baies, les modénatures et les décors.

Cette solution n'est pas conseillée si la maison est en alignement sur la rue. Dans certains secteurs, elle peut même être refusée afin de conserver la qualité urbaine.



Point de vigilance

Il n'y a pas de solution toute faite, ce ne sont que des exemples. Il est nécessaire de faire appel à un professionnel de l'architecture.

Préconisations

- Avant tout projet de modification de façade, n'hésitez pas à faire appel à la compétence d'un professionnel.
- L'architecte conseiller du CAUE peut vous apporter les premiers conseils (RDV gratuit) (cf fiche n°2).

LES MENUISERIES

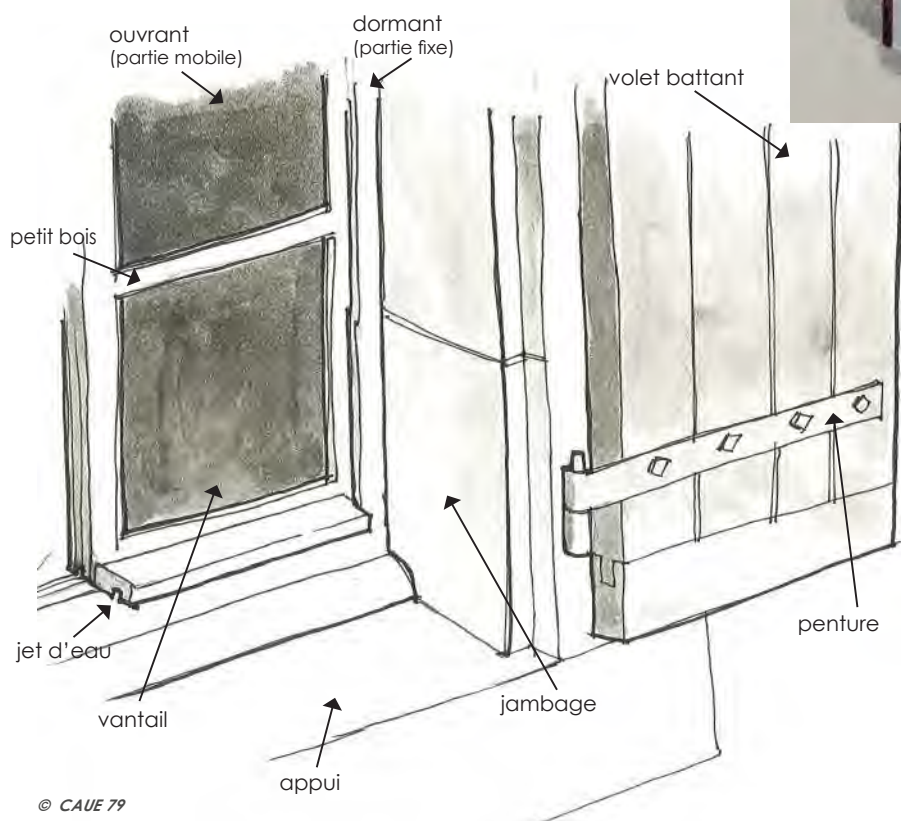
Les menuiseries sont un élément essentiel de la qualité esthétique d'une façade. Il faut être attentif à leur dessin, leur couleur et leur relief.

Un élément important de la façade

Les menuiseries par leurs matériaux, leurs dessins et moulures apportent une **réelle valeur esthétique au bâti ancien**.

Les ouvertures traditionnelles sont **plus hautes que larges**. Chaque vantail est divisé en carreaux rectangulaires et verticaux avec des petits bois saillants donnant du relief à la fenêtre.

Le vocabulaire employé



© CAUE 79



En centre-ville, les façades étant en alignement, on occultait souvent les fenêtres par des **volets repliables** ou des **volets intérieurs**.

Éviter la pose de volets roulants.

Les coffrets de volets roulants placés sous linteau **suppriment une partie de la surface éclairante de l'ouverture et altèrent la proportion de la baie**.

Si volet roulant il y a, le caisson sera encastré dans le linteau ou installé à l'intérieur de la pièce à occulter, de façon à ne pas être visible de l'extérieur.



Les volets

Les volets peuvent être **battants en bois peint**, à lamelles ou pleins.

Le contreventement est alors assuré par deux barres encastrées dans le volet sans écharpes obliques. Les pentures seront peintes de la même couleur que les volets.

Supprimer les volets battants sur une maison traditionnelle **modifie l'harmonie de la façade**.



© P. Wail

Remplacement ou conservation ?

Pour des raisons de recherche d'économie d'énergie ou d'entretien, le remplacement des menuiseries est souvent la solution proposée.

Cependant, quelques techniques simples peuvent vous permettre de **conserver vos menuiseries plus longtemps**, d'autant plus si celles-ci présentent un **caractère patrimonial** (fenêtres avec moulures, portes avec ferronnerie...) :

- l'installation de rideaux épais,
- la pose de nouveaux joints,
- la pose de survitrages,
- le doublage des fenêtres.

L'**entretien reste primordial** pour assurer une conservation durable des menuiseries (orifices d'évacuation à déboucher, mise en peinture...).



Point réglementaire

Le changement des menuiseries fait l'objet d'une autorisation préalable en mairie (cf fiche n°2).

Prenez contact avec votre mairie avant toute intervention.

Le remplacement des menuiseries

Afin de préserver la qualité esthétique de la façade, veillez à :

- respecter, dans la mesure du possible, le **dessin des anciennes menuiseries**,
- **éviter les châssis de rénovation** (l'ancien dormant est conservé et recouvert) qui alourdissent le dessin des fenêtres et diminuent la surface vitrée et donc l'éclaircement de la pièce,
- privilégier plutôt la **dépose totale des anciennes menuiseries** et la pose en feuillure,
- être attentif à la **mise en œuvre** et notamment au traitement de la liaison dormant / feuillure en cas de faux aplomb.

Énergie et climat



Choisissez des menuiseries performantes en vous appuyant sur les coefficients **Uw** (coefficient de transmission thermique) et **Sw** (facteur solaire) précisés par les constructeurs. La certification Acotherm garantit les performances thermiques et phoniques des menuiseries.



Point de vigilance

Le changement de menuiserie doit impérativement s'accompagner d'une ventilation adaptée :

- une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), qui peut être hygroréglable, dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, toilettes),
- des grilles de ventilation aux fenêtres pour les autres pièces.

o Remettez de la couleur

Traditionnellement, les menuiseries étaient peintes dans des teintes moyennes à sombres. (cf fiche n°13)



o Les matériaux : comment bien choisir ?

Quels critères de sélection prendre en compte ?

- Esthétique (largeur des profilés, mise en couleur...),
- luminosité (largeur des profilés, pas de coffrets de volets roulants sous le linteau...),
- isolation thermique et phonique ,
- coût (bon rapport qualité/prix),
- durée de vie et entretien,
- santé et environnement.

Avantages	Inconvénients
Le bois	
· Bonne performance thermique, · bon rapport Qualité / Prix, · adapté aux baies vitrées, · produit bio-sourcé et recyclable, · bien adapter à la rénovation, · mise en couleur facile.	Entretien régulier nécessaire (environ tous les 5 ans).
Le PVC	
· Bonne performance thermique, · bon rapport Qualité / Prix, · facilité d'entretien, · produit recyclable.	· Les produits bas de gamme ont des profilés plus épais (diminuant la surface d'éclaircement et altérant la qualité architecturale de la façade), · pour les grandes baies, volets, portes et portails, ce matériau n'est pas satisfaisant, · coût de recyclage élevé et produit encore peu recyclé, · usure accélérée sous exposition solaire, · peu de choix de couleur.
L'aluminium	
· Bonne performance thermique pour les modèles à rupture de pont thermique, · profilés esthétiques, · bonne durabilité et facilité d'entretien, · bien adapté pour des grands vitrages de type baies vitrées (profilés fins et bonne résistance), · choix de couleur important, · facilité d'entretien.	· Matériau conducteur de chaleur, · éviter les modèles sans rupture de pont thermique, · un peu plus cher que le bois ou le pvc.
Combinaison bois et aluminium (menuiseries dites mixtes)	
· Bonne performance thermique, · bonne durabilité et facilité d'entretien, · produit recyclable, · choix de couleur.	Un peu plus onéreux mais à étudier en cas de remplacement complet des menuiseries.
L'acier (type atelier d'artiste)	
· Finesse des menuiseries, · bonne durabilité et facilité d'entretien, · produit recyclable, · bien adapté pour des grands vitrages.	· Matériau conducteur de chaleur (éviter les modèles sans rupture de pont thermique).

Préconisations

- Conserver les menuiseries de qualité patrimoniale et les adapter (survitrages...) si besoin,
- Conserver les proportions verticales des baies et se rapprocher du dessin des menuiseries traditionnelles,
- En cas de remplacement des menuiseries, éviter les châssis de rénovation (perte de lumière),
- Le choix de vos matériaux peut être limité par certaines réglementations (le PVC est souvent interdit en secteur protégé),
- Préférer les volets battants pleins ou à lamelles en bois, de couleur.

LE DIAGNOSTIC DE RAVALEMENT

Avant tous travaux de ravalement

Il est important d'établir un diagnostic de l'état de la maçonnerie et de la construction dans son ensemble. Il définira la nature et l'étendue des travaux à mettre en œuvre.



Vérifier la bonne stabilité des murs

La présence de fissures est un signe que la structure du bâtiment a bougé.

Ces fissures peuvent être liées :

- **à des problèmes de fondations**
 - murs pas assez ou pas fondés,
 - fondation mal adaptée à la nature du sol (soumis à des variations importantes : argiles gonflantes, sols peu stables...).
- **à des problèmes de structure**
 - mauvais chaînage des murs,
 - charpentes trop lourdes ou mal positionnées ou mal fabriquées (mauvaise répartition des poussées),
 - mauvaise cohésion des matériaux mis en œuvre.
- **à la mise en œuvre d'un enduit ciment non adapté au support ancien**



Pour déterminer si un bâtiment fissuré continue à bouger, il convient de mettre en place des **témoins** (plot de plâtre, lame de verre mis sur la fissure) afin d'observer dans le temps l'évolution des fissures.

Vérifier qu'il n'y a pas d'infiltration d'eau dans les murs

Les **dégradations de l'enduit** peuvent être dues à l'humidité (infiltrations, remontées capillaires) ou aux efflorescences (salpêtre, mousses, lichens...).

Avant d'entreprendre des travaux de ravalement, il faut rechercher les **causes de ces dégradations**. Il faut donc vérifier :

- l'étanchéité de la toiture, des chéneaux et des descentes d'eaux pluviales,
- la bonne ventilation de la maison,
- les bas des murs permettant l'évaporation des remontées capillaires.

Des solutions existent pour assainir des murs (cf fiche n°6).

Après 6 mois minimum (laisser passer des saisons sèches et pluvieuses), on vérifie ces témoins :

- S'ils sont intacts, c'est que la fissure n'évolue plus. On peut alors la boucher et la masquer,
- s'ils sont eux-mêmes fissurés, c'est que le bâtiment continue à se déformer. Il faut donc déterminer la raison de ces mouvements et apporter une réponse au cas par cas.

Faites appel à un professionnel architecte, ingénieur structure, maçon spécialisé dans la restauration...

Interpréter les fissures



Il convient de **distinguer** :

- les **fissures superficielles** de celles qui résultent d'un réel désordre dans la structure du bâtiment,
- les **fissures superficielles** (2 à 3 cm de profondeur) n'affectent que l'enduit. Ces fissures ne sont pas graves et se peuvent se traitent facilement lors de la réfection de l'enduit,
- les **fissures plus profondes** sont quant à elles le résultat d'un mouvement de la structure et peuvent demander des travaux plus lourds si celles-ci évoluent (pose d'un témoin de fissuration).

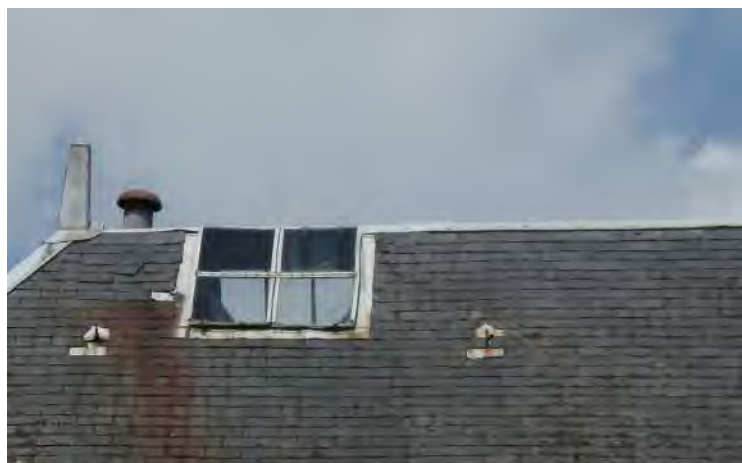
Examiner l'état et la composition de l'enduit existant

Les **décollements d'enduit** peuvent être dus à une mauvaise mise en œuvre de l'enduit, à une qualité inadaptée au support ou tout simplement au vieillissement naturel.



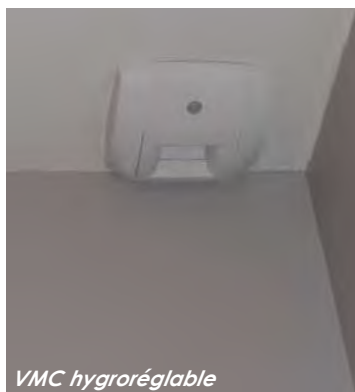
Contrôler l'état des menuiseries extérieures

Le bon état des menuiseries extérieures contribue aussi à la conservation de l'édifice (isolation, étanchéité à l'eau...) (cf fiches n°4 et n°6).



Vérifier l'aération du logement

L'aération des logements a pour but de préserver la qualité sanitaire de l'air intérieur et d'éviter les dégradations du bâtiment liées notamment à l'humidité (cf fiche n°6).



VMC hygroréglable

Étudier la nature du sol avant d'entreprendre des travaux

o En secteur argileux, le risque "argiles gonflantes"

Certains **sols argileux** se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

• Argiles gonflantes et végétation

Il ne faudra pas planter d'arbre à une distance inférieure à ce que sera la hauteur de cet arbre à maturité. En effet, en puisant de l'eau pour se nourrir, il provoque des variations saisonnières de l'humidité du sol ce qui provoque des mouvements de terrain qui sont sources de fissures.

Si l'arbre est déjà présent, il faudra créer un écran anti-racines.

• Argiles gonflantes et drainage

De la même façon, les drains devront être placés au moins à deux mètres des fondations.

Si un pompage est prévu, il faudra également le faire à bonne distance.

Pour des raisons inverses, il convient d'être vigilant sur d'éventuelles infiltrations d'eau pluviale ou usée.

o En secteur granitique, le risque "radon"

Le radon est un **gaz d'origine naturelle** qui accroît les **risques de cancer** du poumon. Lié à la radioactivité naturelle, le risque radon concerne l'air mais peut aussi concerner les eaux.

En **Bocage Bressuirais**, le risque radon est bien réel et a été cartographié par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) pour l'ARS (Agence Régionale de la Santé).

Des techniques efficaces existent pour empêcher le radon d'entrer et de se concentrer dans les habitations :

- Veiller à la **bonne ventilation** des pièces par un renouvellement d'air régulier,
- **ventiler le sol en dessous du bâtiment et les vides sanitaires.**



Pour en savoir +

Consultez les cartes d'aléas retrait - gonflement des sols argileux sur le site internet : www.georisques.gouv.fr

Consultez la rubrique santé environnement sur le site internet de l'ARS : www.ars.aquitaine-limousin-poitou-charentes.sante.fr .

Préconisations

- Avant d'entamer des travaux de ravalement, s'assurer du bon état des maçonneries, toiture, zinguerie, menuiseries...
- Prendre en compte l'environnement du bâti et notamment la géologie du terrain afin de réaliser des travaux adaptés.

LA MAÇONNERIE DE MOELLONS

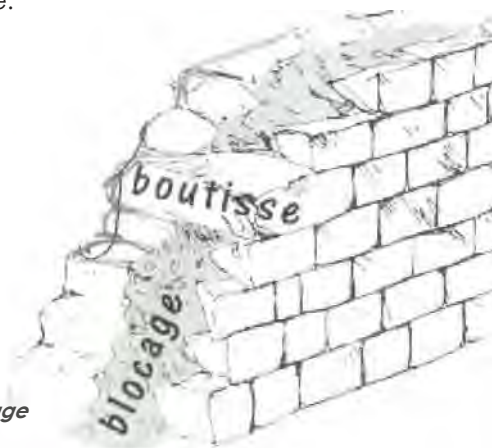
Matériaux de base des murs anciens, les moellons sont des blocs de pierre plus ou moins réguliers.

Qu'est-ce qu'un mur de moellons ?

Le mur de moellons est souvent constitué de **deux parements de pierres solidarises ponctuellement** par des pierres traversantes appelées boutisses.

Les moellons de parements sont liés par un mortier de chaux naturelle et de sable de pays

Le remplissage entre les parements est un mélange de petits moellons, d'argile, de sable argileux, de sable ou de terre grasse additionnée de paille.



Ces grès, granites, ou calcaires durs plus ou moins aptes à la taille, ont permis l'édification de murs grâce à un savoir-faire complexe, **l'art de la limousinerie** (art de mettre en œuvre divers appareillages de pierres).



Les matériaux employés

Les **matériaux** étaient souvent extraits ou produits **localement**. Ainsi selon les secteurs, les murs peuvent être composés de roches magmatiques (granite), de roches métamorphiques (schiste), de roches sédimentaires (calcaire, grès) voire de briques (à base d'argile).

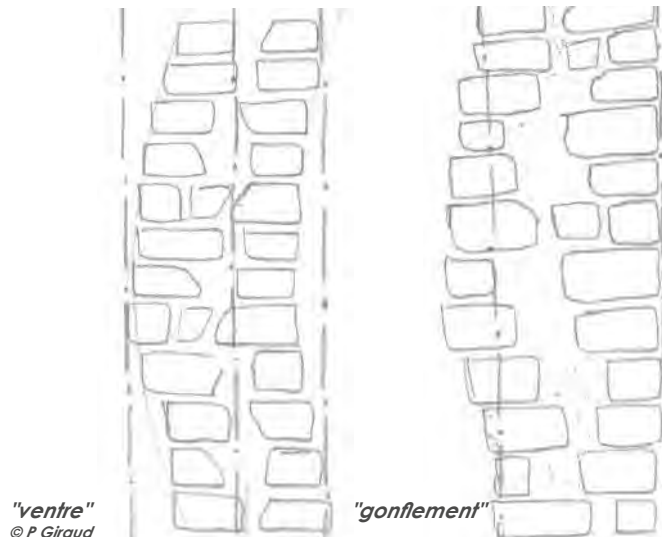
Patrimoine local



Les pierres étaient souvent "tirés" (extraits) sur le lieu même de l'édification, d'où la création de petites carrières qui deviendront ensuite des points d'eau pour les bêtes.

Les briques et les tuiles étaient aussi fabriquées à proximité. Ainsi, à la fin du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle, Noirterre a connu une activité importante liée à cette fabrication de briques et de tuiles (jusqu'à 6 briquetteries). La présence d'un filon d'argile blanche en est la raison.

Les désordres d'un mur de moellon



Les **ventres**, **fissures** et **mouvements** peuvent être causés :

- par l'infiltration d'eau par la toiture, par les murs de moellons fragilisés (absence d'enduit, disparition du liant), par des remontées capillaires, par une zinguerie défectueuse,
- par une surcharge, une poussée latérale (toiture mal conçue ou mal transformée, coulage d'une dalle à l'étage...),
- par un mouvement du sol,
- par la modification de la teneur en eau du mur (causée par des années de sécheresse, des enduits ciment...),
- par un liant qui a séché et est devenu poussière,
- par la présence excessive de végétation.



Comment y remédier ?

Il faut démonter tout ou partie du parement, regarnir l'intérieur du mur avec des matériaux appropriés, refaire le parement avec les pierres d'origine, puis enduire.

S'il n'existe plus aucun liant dans le mur, l'injection d'un mélange à base de chaux et de sable est nécessaire (coulis à chaux naturelle hydraulique).

Le mur de moellons doit rester enduit

Les murs des maisons d'habitation étaient enduits afin d'assurer une meilleure protection (cf fiche n°7).

Par souci d'économie, les moellons alors utilisés étaient de moins bonne qualité et l'appareillage moins soigné.

Les moellons résistants étaient utilisés pour les bâtiments annexes (granges, remises...) ou les murs de clôture qui n'étaient pas enduits.

Un mur de moellons doit respirer

Le mur de moellons est un **matériau "vivant"**. Il faut le **laisser respirer** à l'extérieur comme à l'intérieur. L'enduit ne doit pas empêcher cette respiration, cela risque sinon d'occasionner des désordres (salpêtre notamment).

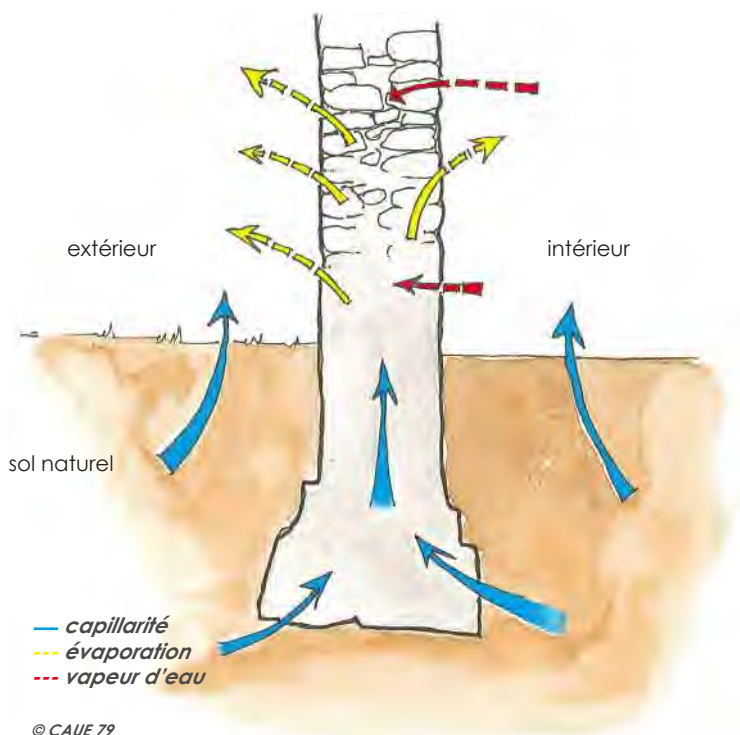
À l'extérieur, seul convient un enduit traditionnel à la chaux naturelle (cf fiche n°7).

À l'intérieur, l'isolation mise en œuvre devra être **perméable à la vapeur d'eau**. Technique possible : un ajout de laine d'isolant (ex : laine de bois) perméable à la vapeur d'eau sans pare-vapeur mais avec un film "frein vapeur" recouvert d'un enduit plâtre, à la chaux voire lambris bois...).

L'humidité, une des principales causes de dégradation des murs

o Les sources d'humidité

- l'humidité provenant du sol (**remontées capillaires**),
- les infiltrations d'eau de pluie à travers les murs (si fissures ...),
- la condensation de l'humidité contenue dans l'air,
- l'humidité d'origine accidentelle (fuite de gouttière, rupture de canalisation...),
- la combinaison de plusieurs sources.



Quelques définitions

· Remontées capillaires :

Eaux des sols s'élevant dans les fondations et les murs porteurs notamment constitués de matériaux poreux comme le calcaire, le grès.

· Salpêtre ou sel de pierre :

Substance blanche ou grisâtre qui se dépose sur la partie basse des murs intérieurs des maisons, plus précisément sur les fondations.

L'une des principales causes sont les remontées capillaires.

Préconisations

- Prendre l'appui de professionnels compétents notamment les maîtres d'œuvre architectes,
- déterminer les causes des désordres est impératif afin d'y apporter le remède qui convient,
- assurer un bon drainage des murs et une bonne ventilation des pièces,
- protéger le mur par des enduits "respirant" à base de chaux naturelle.

o Comment y remédier ?

Avant toute préconisation de traitement d'assèchement des murs, il est nécessaire d'établir un diagnostic précis et complet permettant d'identifier les sources d'humidité.

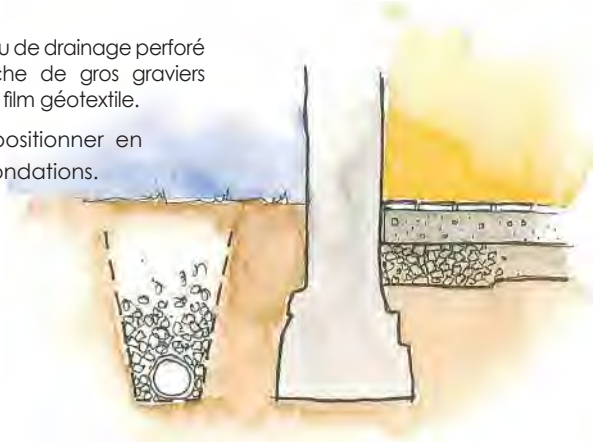
On peut citer quelques techniques :

• Pour lutter contre les remontées d'humidité provenant du sol et remontant par capillarité dans les maçonneries

- Retirer les enduits ciments pour laisser respirer les murs,
- poser un drain au pied des fondations pour assurer un meilleur drainage des eaux .

Installer un tuyau de drainage perforé dans une poche de gros graviers enrobés par un film géotextile.

⚠ Ne pas le positionner en dessous des fondations.



• Pour lutter contre la pénétration de l'eau de pluie

- évacuer les eaux pluviales du pied du mur (⚠ réseau distinct de celui du drainage),
- mettre le mur hors d'eau (haut du mur protégé, fissures réparées),
- protéger le mur avec un enduit imperméable à l'eau mais perméable à l'air (cf fiche 7),
- nettoyer et réparer les gouttières et descentes d'eaux pluviales...

• Pour lutter contre la condensation

- améliorer la ventilation naturelle (grilles de ventilation des menuiseries, ventilation de la cave...),
- installer une VMC dans la cuisine et les pièces d'eau ,
- choisir une isolation thermique respirante,
- chauffer la maison l'hiver.

• Pour lutter contre le salpêtre

- limiter les remontées capillaires,
- améliorer la ventilation des pièces,
- mettre en œuvre un enduit respirant à la chaux,
- brosser les zones concernées avec une brosse métallique ou une ponceuse.

Toutes ces techniques doivent être mises en œuvre après un diagnostic précis des causes d'humidité avec l'appui d'un professionnel compétent.



Pour en savoir +

Fiches ATHEBA : www.maisons-paysannes.org

LES ENDUITS

L'enduit est la peau du bâtiment, il le protège. Les constructions en maçonnerie de moellons étaient en général destinées à être enduites. Les façades recevaient un enduit plein laissant apparaître les pierres d'encadrement de baies, les chaînes d'angle, les corniches, les bandeaux et autres modénatures.

Qu'est ce qu'un enduit ?

Un enduit traditionnel sur le bâti ancien se réalise généralement en **deux ou trois couches de mortiers** :

- la couche d'accrochage ou gobetis,
- le corps d'enduit ou dégrossis,
- la couche de finition.

À chacune de ces couches correspond **un dosage de mortier différent**.

Avant l'enduisage, **une bonne préparation du support** est indispensable (piquetage complet de l'ancien enduit surtout si celui-ci était en ciment).

Les **enduits traditionnels** sont préparés **sur le chantier** avec un **mélange de sables, de chaux naturelle (liant) et d'eau**.

L'enduit doit suivre la surface du mur et doit **être amorti sur les pierres de taille**.

Il ne faut pas essayer de le rendre plan et les **baguettes d'angles** couramment utilisées en constructions neuves sont à bannir.


Enduit plein brossé

L'enduit traditionnel est fabriqué avec :

- **du sable**

Les **sables** seront choisis selon leur granulométrie et leur couleur (sable de Loire, sable de Mayenne, ...) et pourront être mélangés.

- **de la chaux naturelle**

• la **chaux hydraulique naturelle** (NHL 2 ou 3,5 selon la dureté de la pierre). Cette chaux, après gâchage, durcit au contact de l'air et de l'eau,

• la **chaux aérienne naturelle** (CL 90 ou DL 85). Cette chaux, après gâchage, durcit au contact de l'air.



Point de vigilance

Des **enduits industriels** sont vendus "**prêts à l'emploi**" contenant le liant et le sable déjà mélangés. Le contenu exact de ces produits est protégé par des droits et secrets de fabrication (dès lors qu'il s'agit de mélange, la norme de chaux n'est plus indiquée). On peut alors se retrouver face à des **produits aux noms évocateurs, mais contenant des quantités de ciments et adjuvants non négligeables et préjudiciables pour les maçonneries anciennes**.

Si vous optez pour un enduit industriel, choisissez-en un adapté à la maçonnerie ancienne (gamme patrimoine).

Les finitions d'enduit préconisées

La couche de finition donne son **aspect final** à la façade. Elle **affleure les pierres d'encadrement** et ne vient pas en surépaisseur.

Pour choisir la couleur de votre enduit, **observer les enduits anciens** encore présents à proximité afin d'obtenir une teinte assortie.

La couleur de l'enduit est apportée par les oxydes de fer ou les argiles, contenus dans le sable de carrière et la quantité de chaux utilisée dans le mortier. Cette **couleur** pourra être **nuancée par la texture de l'enduit** (couche de finition). L'enduit semblera plus clair pour un enduit taloché fin.

o Enduit brossé ou balayé

Finition d'un aspect granuleux obtenue par un brossage léger en fin de prise. Il est le plus adapté sur le bâti ancien.


Enduit plein brossé

o Enduit taloché fin

Aspect traditionnel, la surface est lissée avec une taloche ou à la frottasse de polystyrène.

o Enduit à pierres vues

Enduit ne laissant apparaître que **les irrégularités des pierres** (enduit largement recouvert au ras des pierres saillantes). L'habitation étant traditionnellement enduite, l'enduit à pierres vues est plus adapté pour les annexes.

⚠ Attention à sa mise en œuvre.


Enduit à pierres vues


Pour en savoir +

Des échantillons d'enduit sont disponibles au Service habitat de l'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Nettoyer ou peindre un enduit ?

Si l'**enduit est encrassé mais en bon état**, il suffit de le nettoyer soit :

- par ruissellement d'eau,
- par lavage à l'eau froide à faible pression.

Si le résultat obtenu n'est pas complètement satisfaisant, un simple badigeon à la chaux ou à défaut une peinture mate microporeuse (qui laisse respirer le support) peuvent être appliqués.

Composé de chaux, d'eau et de pigments, le **badigeon à la chaux** permet de redonner de l'éclat à un enduit et une unité à la façade. Pour que le badigeon à la chaux adhère, un fond poreux est nécessaire : mortier à la chaux, brique, pierre, parpaing, torchis...



Point de vigilance

Exclure l'utilisation de revêtements plastiques épais (RPE) sur les murs de moellons car ils **les empêchent de respirer**. Ces revêtements sont constitués principalement d'un mélange de liant synthétique, d'agréats et de charges minérales inertes avec ou sans pigment.

Réparer un enduit

Si l'**enduit est endommagé**, en cas de fissure, décollement ou tâche, la reprise d'enduit après **piquetage** est nécessaire.

Le support du nouvel enduit devra être solide, propre et rugueux pour une bonne accroche. L'enduit traditionnel pourra alors être appliqué.

Intégrer les éléments techniques présents en façade

Profiter des travaux de ravalement pour penser à l'intégration des éléments techniques présents sur la façade et souvent disgracieux. Les coffrets techniques pourront être cachés par une trappe en bois peinte de la couleur de l'enduit ou des menuiseries par exemple.



Point règlementaire

Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable à déposer en mairie (cf fiche n°2).

Pourquoi un enduit à la chaux naturelle sur un vieux mur ?

Les enduits à la chaux naturelle sont intéressants car la chaux naturelle :

- laisse passer la vapeur d'eau évitant ainsi la condensation. Elle **améliore** donc le **confort intérieur des bâtiments** en laissant respirer les murs et en permettant l'évacuation de l'humidité interne. L'enduit se mouille facilement mais sèche tout aussi vite (les murs ne se dégradent pas).

- protège efficacement le gros-œuvre,

- est souple et permet de limiter les fissures dans les enduits,

- a des **vertus bactéricides** et **assainit** ainsi les supports ce qui évite les encrassements prématurés liés aux mousses,

- **esthétiquement**, elle donne de très beaux enduits, qui vieillissent et se patinent très bien,

- à l'intérieur, associée au chanvre ou au lin, elle est **isolante** phoniquement et thermiquement,

Un enduit à la chaux doit être réalisé de préférence au printemps ou à l'automne (ni trop chaud ni trop froid).



Avec la disparition de l'enduit, les moellons se sont altérés.



Point de vigilance

Exclure tous les enduits imperméables de type plastique ou non microporeux.

Ne jamais utiliser un enduit ciment. Il empêche les murs de respirer, il enferme l'humidité à l'intérieur et ne supporte aucune déformation du mur sans se fissurer.

Parfois, avec l'idée de protéger le mur, les enduits traditionnels ont été remplacés par des enduits à base de ciment (surtout en partie basse des murs).

Ce qui aboutit en général à reporter le problème plus haut dans le mur avec parfois des conséquences dramatiques en particulier sur la maçonnerie de tuffeau.



Préconisations

- Pour éviter des problèmes d'humidité et de dégradation des murs de moellons liés à un enduit défectueux ou non adapté, réalisez un enduit traditionnel à la chaux naturelle.
- l'enduisage est une opération délicate et nécessite le recours à un professionnel qualifié pour un résultat satisfaisant.

LA PIERRE DE TAILLE

La pierre de taille se présente en blocs réguliers, ce qui accroît la solidité de la construction par l'appareillage des pierres entre elles.

Utilisation de la pierre de taille

La **pierre de taille** est toujours **apparente**. Elle était employée pour l'appareillage des murs mais plus fréquemment pour les soubassements, les chaînages d'angle, les encadrements des baies, les corniches...



Utilisation du granite pour le soubassement de cette maison

Les matériaux utilisés

Généralement, différentes qualités de pierres étaient choisies selon leur rôle dans la partie de l'ouvrage. Ainsi, les pierres demi-dures étaient utilisées pour les bandeaux et les jambages, les pierres très dures pour les soubassements, les pierres non gélives pour les parties plus exposées aux intempéries et les pierres tendres plutôt en remplissage.



Utilisation du tuffeau d'Anjou en soubassement (pierre plus dure)



Tuffeau utilisé pour cette façade

o Le granite, le grès ("grison")

Leurs qualités de résistance ont fait utiliser ces matériaux pour des constructions notamment pour les soubassements, les encadrements de baies, les corniches.

o Le calcaire notamment le tuffeau

Sa structure fine et sa tendreté ont permis son utilisation pour la création de moulures et de décors sculptés. La pierre se protège en créant à sa surface, une croûte dure appelée le **calcin** (du carbonate de calcium). Cette croûte dure assure une défense naturelle de la pierre.

L'enlever, c'est écorcher à vif le matériau. Il devient fragile et se détériore plus vite.

o La pierre des Plochères (particularité locale)

Présente sur le secteur de la Forêt sur Sèvre, cette pierre de taille singulière est utilisée pour les encadrements de baies, les corniches et connue pour sa résistance à l'altération.



Patrimoine local



"Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, les blocs de tuffeau étaient stockés à l'air libre pendant plusieurs années afin que l'eau emmagasinée dans les pores de la roche s'évapore. De la sorte, elle durcissait. A la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle, cette pratique est tombée en désuétude et les blocs de tuffeau étaient mis en œuvre encore humides ce qui a largement contribué à leur dégradation."

La pierre dans l'architecture traditionnelle en Pays Thouarsais, Syndicat du Pays Thouarsais, 2004.

Les altérations

Avec l'action de la pluie, du vent, des variations de températures et la pollution, les matériaux subissent des altérations plus ou moins importantes selon leur condition d'exposition, leur dureté et leur mise en œuvre.

Selon sa composition minérale et son emplacement dans la maçonnerie (soubassement, corniche...), la pierre s'altère plus ou moins rapidement, pouvant parfois développer de véritables maladies. Ces altérations sont plus marquées sur les pierres tendres comme le tuffeau. Exemples d'altération :

o Dissolution

L'attaque des pluies acides sur les pierres calcaires dissout le calcin protecteur qui peut aussi être éliminé par des ravalements parfois inadaptés (sablage, gommage, haute pression...).

o Gel

Certaines pierres poreuses sont sensibles au gel. Elles présentent, sous l'action répétée des intempéries, des éclatements, des ébrèchements d'angle ou une destruction par plaques.

o Altération différentielle

Lorsque la dureté de deux pierres est différente au niveau par exemple d'un encadrement de baie, la roche la plus tendre va subir une dégradation accélérée à proximité de la roche plus dure.

Altération différentielle de la pierre tendre liée à la présence de joints ciments et d'une roche plus dure en partie basse.



o Humidité et microfissures

Le granite peut parfois se désagréger sous l'action de l'humidité en provoquant l'altération de certains minéraux (biotite) ou éclater au niveau d'une microfissure sous l'effet de changement de température.



Comment nettoyer la pierre ?

Le nettoyage des pierres s'effectue en dehors des périodes de gel.

En fonction du degré de salissure de la façade et des caractéristiques de la pierre, différentes méthodes peuvent être utilisées :

o Ravalement par ruissellement d'eau

Un arrosage à l'eau froide entraîne le gros des salissures et un brossage doux complète le procédé, sans abîmer la pierre et son calcin pour la pierre calcaire (utiliser une brosse de nylon ou de chiendent et non pas métallique).

o Ravalement par projection d'eau froide sous faible pression

Les salissures sont ramollies par l'eau et évacuées par la pression, sans abîmer la pierre et son calcin. Ce procédé convient aux **pierres dures non poreuses et non altérées**.



Point de vigilance

Le sablage des pierres, le "chemin de fer", le nettoyage à haute pression, les nettoyants chimiques ou hydrofuges sont à éviter car ils abîment la pierre et la rendent plus fragile (la pierre perd son film protecteur et peut devenir sensible au gel et friable). Ces techniques de nettoyage ne sont pas adaptées au bâti ancien et favorisent l'apparition de mousses, lichens, algues et champignons.

Comment réparer la pierre ?

Les pierres de taille peu abîmées peuvent être laissées telles quelles, les petits accrocs témoignant de la vie passée du bâtiment.

o Quand la pierre calcaire est peu abîmée

Après avoir enlevé toutes les parties malades, on la reconstitue avec un mélange de sable, de poudre de pierre et de chaux aérienne.

On peut aussi réparer la pierre avec le même mortier que pour l'enduit, les réparations s'intégreront dans le parement.



o Quand la pierre est vraiment trop abîmée (fissurée, brisée)

On la remplace en totalité, par placage d'une pierre de la même provenance qui sera scellée au mortier de chaux aérienne ou on ne remplace que le morceau le plus abîmé (bouchonnage).

Cet ajout de pierre neuve devra avoir le même aspect, la même dureté, la même densité et la même couleur que le support ancien.

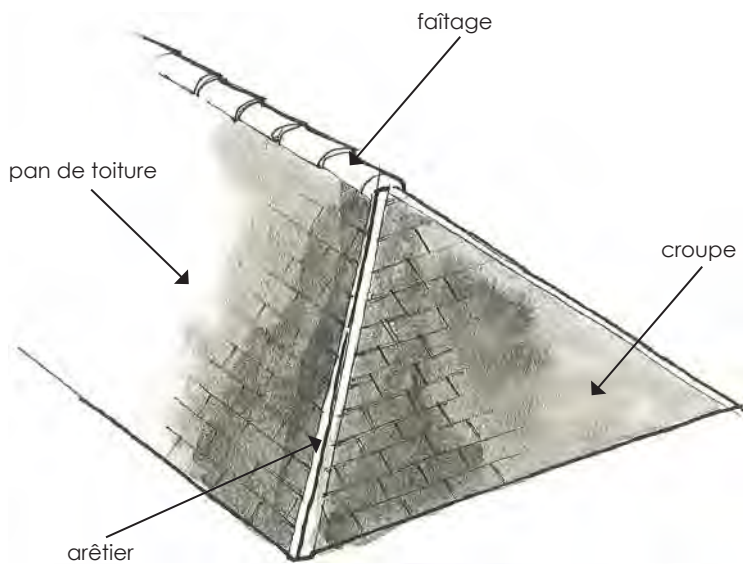
Préconisations

- La pierre de taille ne doit pas être enduite ou peinte,
- préférer un nettoyage doux afin de ne pas abîmer la pierre et ne pas la fragiliser,
- si ajout d'une pierre neuve, celle-ci aura le même aspect, la même dureté, la même densité et la même couleur que la pierre remplacée,
- la pierre calcaire se travaille à la chaux aérienne exclusivement.

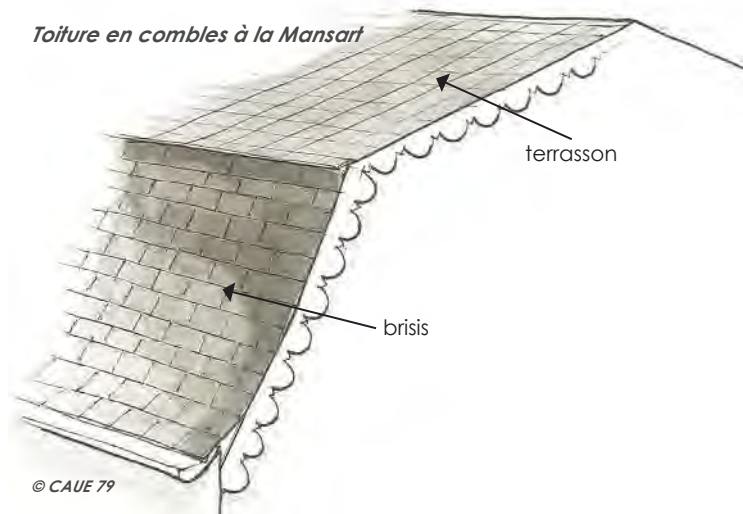
LES TOITURES

La toiture fait partie intégrante de l'architecture du bâtiment. Elle est souvent considérée comme la "5^{ème} façade" de la maison.

Le vocabulaire employé



Toiture en comble à la Mansart



© CAUE 79

o Les couvertures en tuiles

Les maisons rurales et les dépendances sont en grande majorité couvertes par des tuiles.



Les rives latérales étaient souvent **en débord du mur pignon**, la **tuile de rive** étant l'**élément courant** de la couverture (tuiles du dessous) ou l'élément couvrant (tuile du dessus) et non une tuile à rabat comme dans les constructions plus récentes.

Cette disposition est à conserver car elle protège le mur et anime le pignon par le jeu des ombres qu'elle procure.

Des génoises et des corniches accompagnent souvent le couronnement de la toiture.



Génoise



Corniche

Les types de toiture

o Les couvertures en ardoises

Les maisons de maître et les maisons de ville ont le plus souvent une couverture ardoise.

Pour la réfection de la toiture, utiliser des **ardoises naturelles** sans point d'oxydation. Elle seront soit clouées à l'ancienne, soit fixées par des **crochets inoxydables** de couleur sombre.

Le faitage pourra être réalisé en zinc, en plomb ou en terre cuite (maçonné au mortier de chaux).



Énergie et climat

Isolation de la toiture

Dans le bâti ancien, la toiture est responsable en moyenne de 30 % des déperditions. L'isolation en toiture est donc l'un des travaux prioritaires à effectuer.

Pour limiter la surchauffe estivale, surtout dans les combles aménagés, il faut préférer les matériaux à forte densité (ouate de cellulose, fibre de bois...) plus efficaces que les laines minérales. Évitez les isolants minces réfléchissants, les isolants étanches à l'air et à la vapeur d'eau.

Une isolation en rampant doit être faite en respectant plusieurs points : **sous-face de la couverture ventilée**, écran sous toiture **hautement perméable à la vapeur d'eau**, isolation en 2 couches croisées, frein-vapeur hygrovariable continu...

Les matériaux de couverture

Les matériaux utilisés pour les toitures de notre région sont l'ardoise ou la tuile. Les tuiles sont mises en œuvre sur des toits à longs pans à faible pente (15 à 20°) alors que l'ardoise est mise en œuvre sur des toits à plus forte pente (au delà de 20°).

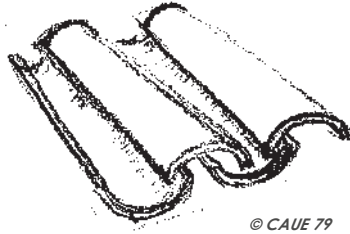
D'autre part, si les ardoises permettent des toitures assez complexes (lucarnes, à la Mansart, 4 pans...), les tuiles s'y prêtent difficilement, leur forme est peu compatible avec les découpes.

Les **toitures en tuiles** seront réalisées en tuiles traditionnelles dite tige de botte. Les courants et les couvrants seront courbes et séparés, de teinte rouge nuancé.

La tuile canal (ou tige de botte ou tuile creuse) :

Les tuiles du dessous étant les tuiles de courant, les autres les tuiles de dessus. Elle conserve les caractéristiques traditionnelles des tuiles anciennes.

Les tuiles faitières doivent être scellées au mortier de chaux.



La couleur des tuiles mises en place doit s'harmoniser avec celle des toitures environnantes. Il convient de respecter la couleur dominante dans le paysage proche. L'ondulation des tuiles apporte de la douceur aux toits les plus simples.



La zinguerie

Préférer une zinguerie en zinc ou en cuivre plus durable dans le temps et plus adapté au bâti ancien.

Éviter une zinguerie en alu ou en pvc sur du bâti ancien.



L'entretien et la réparation de la toiture

o Entretien la couverture

On peut nettoyer régulièrement la toiture afin d'éviter l'installation de la mousse, mais ne pas faire de nettoyage trop brutal (type nettoyeur à haute pression) ou utiliser des produits chlorés qui fragilisent la toiture à moyen terme.

Vérifier régulièrement l'étanchéité de la toiture (les crochets, les voliges...) et de la zinguerie. Celle-ci doit également être régulièrement nettoyée pour éviter les débordements.

o Réparer une couverture en tuiles

Pour réparer un toit partiellement abîmé, il faut utiliser des tuiles de même nature que celle de la couverture à traiter. Mélanger les tuiles rapportées avec les tuiles existantes uniformisera l'aspect du toit.

o Réparer une couverture en ardoises

L'ardoise est un matériau solide, la première réparation concerne souvent le changement des crochets de fixation afin de mettre en place des crochets en inox.

Lorsque des ardoises doivent être changées, il faut en respecter le format et la couleur.

o Contrôler et réparer les souches de cheminée

La souche de cheminée est un élément fragile de la toiture. Son étanchéité et le jointoiment des pierres doivent être contrôlés et réparés pour des questions d'étanchéité et de sécurité.

De la même manière, celle-ci ne doit pas recevoir une antenne TV ou parabole car cela risque de la fragiliser et d'augmenter sa prise au vent.



L'intégration de panneaux solaires

Le développement des énergies renouvelables doit être encouragé tout en s'intégrant dans l'environnement bâti et paysager.

Les couvertures en ardoises sont les plus adaptées pour recevoir ces panneaux : pente, couleur, matériau sans ondulations. Sur les couvertures en tuiles, l'impact paysager est beaucoup plus visible.



D'une façon générale, la mise en place des panneaux sur la totalité du pan de la couverture est à privilégier.

Des panneaux de couleur existent et peuvent être envisagés sur les couvertures tuiles.



Point réglementaire

Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable à déposer en mairie (cf fiche n°2).

Préconisations

- Préférer une zinguerie en zinc,
- pour les couvertures en tuiles, préférer la tuile "canal" en terre cuite,
- être vigilant à la mise en œuvre de la couverture, son isolation et sa ventilation,
- l'installation de panneaux solaires peut être limitée par certaines réglementations.

LES DÉCORS ARCHITECTURAUX

Carrefour de diverses influences (angevine, poitevine, vendéenne...), le territoire possède une multitude d'éléments de décors architecturaux, qui viennent caractériser le bâti ancien. Ils sont les témoins de la vie de leurs occupants d'autrefois ou de la fantaisie des artisans qui les ont bâtis. **Les garder, c'est conserver l'identité propre de votre maison et éviter de la banaliser.**

Les encadrements

Les encadrements des fenêtres et des portes sont des éléments structurants mais aussi décoratifs.

Qu'ils soient en bois, en pierre ou en brique, ils caractérisent l'architecture locale.



Encadrement de brique

Les génoises et corniches

La génoise ou la corniche est située entre le mur et la couverture. Elle rejette les eaux pluviales loin de la façade pour éviter le ruissellement le long des murs. Elle a un rôle fonctionnel mais aussi esthétique.



Génoise



Corniche en granite



Linteau sculpté dans le luffeau

Les menuiseries

Certaines menuiseries anciennes possèdent une véritable qualité esthétique avec des moulurations, des ferrures anciennes... **Elles jouent un rôle essentiel dans le caractère patrimonial du bâtiment.**



Patrimoine local



Certaines bâtisses témoignent de l'histoire locale. Il arrivait fréquemment que les habitants réutilisent des pierres provenant d'un ancien château en ruine situé à proximité pour construire leur habitation.

Les marquises



Autres décors architecturaux



Les décors en toiture



Énergie et climat

Le choix de la technique d'isolation dépendra étroitement de la façade et de ses caractéristiques architecturales.

Préconisations

- Ne pas enduire ou peindre les encadrements, les génoises ou les corniches. Ils doivent être nettoyés et rester apparents,
- conserver les éléments de décors architecturaux qui caractérisent votre bâti.

LES EXTENSIONS

L'extension d'une maison est un acte important qui modifie autant l'image extérieure de la maison que son fonctionnement intérieur. Il est donc important de bien réfléchir à son projet afin qu'il réponde au mieux à vos attentes.

Définir son projet

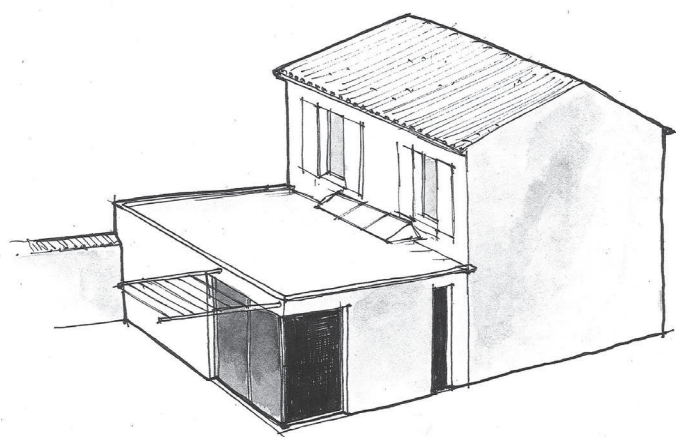
Réaliser une extension de son habitation modifie souvent considérablement l'**image extérieure** et l'**organisation intérieure** d'un bâtiment.

Afin que cette construction nouvelle réponde au mieux aux attentes, il convient de se poser **les mêmes questions que lors de la construction d'une habitation** (orientation, vues, topographie du terrain, organisation intérieure...).

Chaque projet sera différent selon le plan de composition initial, mais il est important de bien **repenser le lieu de vie dans sa totalité** afin de tirer le meilleur parti possible de l'extension.

Agrandir une maison modifie obligatoirement son esthétique. L'extension doit donc correspondre à la fois à une bonne organisation intérieure, mais aussi respecter le bâtiment sur lequel elle se greffe soit :

- en **se fondant dans son architecture initiale**,
- en **modifiant complètement son image**,
- en se juxtaposant en rupture avec le bâtiment existant.



Maison de ville avec extension contemporaine côté jardin
© CAUE 79

Les extensions conservant l'esprit de l'existant

Faire une extension dans le même style que la construction déjà existante peut être une solution si les volumes créés permettent d'en respecter parfaitement les proportions.

o En continuité du bâti existant

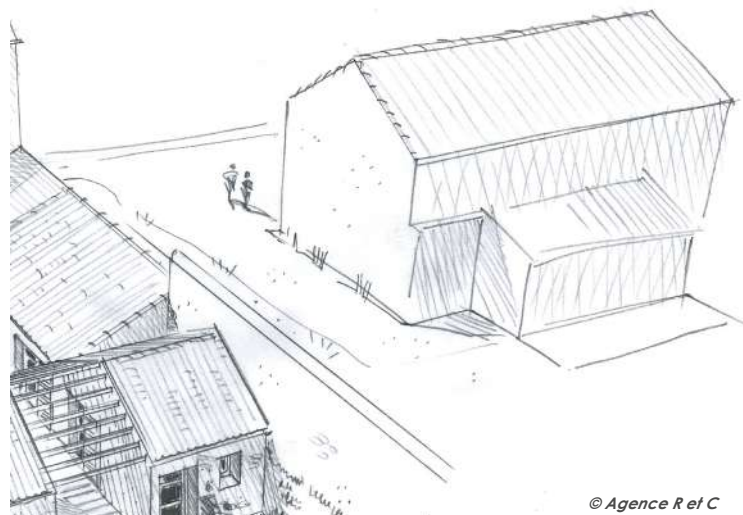
La pente de toit devra être identique et si l'extension est plus courte que le bâtiment existant, elle devra être plus basse ou à même hauteur.

Le type de percement utilisé dans cette construction devra respecter celui qui préexiste dans le bâtiment initial (hauteur des linteaux, rapport hauteur / largeur des ouvertures, matériaux et dessin des menuiseries, encadrement des baies).



© Agence R et C

o En appentis (réservé aux extensions de faible épaisseur)



© Agence R et C



Point réglementaire

Les extensions sont soumises à déclaration préalable lorsqu'elles sont comprises entre 5 et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Au-delà, un permis de construire est nécessaire. Dans certains cas, le seuil de 20 m² est porté à 40 m².

Par ailleurs, en cas de permis de construire, l'établissement du dossier par un architecte peut être obligatoire. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Il est souvent plus judicieux de laisser un espace entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le haut de la toiture de l'appentis.

Les ouvertures de l'extension pourront être de forme différente afin que celle-ci garde un caractère d'annexe mais les matériaux devront être cohérents.

Les extensions en rupture avec le bâtiment existant

La construction d'un bâtiment contemporain peut être une réponse adaptée à la problématique de l'extension.

Si l'architecture contemporaine peut s'affranchir de certaines contraintes typologiques, elle doit cependant tenir compte du bâti existant pour le mettre en valeur.



Cette solution peut permettre un "mode d'habiter" actuel qui corresponde aux exigences et aux souhaits des futurs habitants. Elle permet aussi de répondre plus facilement à un objectif d'utilisation des énergies renouvelables sans nuire à l'esthétique globale de la construction.



Les vérandas

La juxtaposition de véranda n'est pas traditionnelle dans l'architecture rurale. Certaines maisons bourgeoises en possédaient. Celles-ci étaient souvent de grande taille, en acier et toujours placées en partie arrière du bâtiment coté jardin.

Si vous prévoyez la création d'une véranda, soyez vigilant :

o Au choix des matériaux et de l'orientation

- Pour ne pas être soumis à une trop forte surchauffe ou un trop fort refroidissement,
- pour bénéficier d'un apport solaire intéressant.

o Au choix de la dimension de la construction

- Pour pouvoir l'utiliser comme une véritable pièce à vivre,
- pour ne pas déséquilibrer la volumétrie du bâtiment sur lequel elle s'appuie.

o Au type des profilés

- Pour éviter les problèmes de condensation (choisir des profilés à rupture de pont thermique pour l'aluminium),
- pour s'intégrer au mieux avec l'architecture ou le paysage avoisinant,
- pour éviter des profils trop épais ou trop clairs.

o Au choix du matériau de couverture

- Éviter les matériaux de synthèse clairs et brillants qui font une tache très visible et qui résonnent beaucoup plus que les produits verriers en cas de pluie ou de grêle,
- pour mettre en place des panneaux solaires. Il conviendra alors soit de couvrir la totalité de la toiture avec ces panneaux, soit de les positionner en tenant compte de la composition de la façade de la véranda, et d'utiliser en complément des panneaux de même couleur et de même brillance.



Énergie et climat



Si la véranda ou la serre est installée côté sud, elle permettra de capter naturellement la chaleur du soleil en hiver et de réduire les besoins en chauffage. Une protection sera toutefois nécessaire pour éviter la surchauffe estivale.

Préconisations

- Envisager une extension, c'est réfléchir à l'espace global qui en résultera,
- la réussite de l'intégration d'une extension est souvent liée à la simplicité des volumes créés, à la qualité et la couleur des matériaux employés et à la qualité de la liaison avec le bâtiment existant,
- n'hésitez pas à faire appel à la compétence d'un professionnel.

LES ABORDS

Les abords participent à la mise en valeur de la maison depuis l'espace public. Ils accompagnent les accès, marquent une entrée, soulignent un bâtiment... tout en apportant une qualité visuelle à la rue.

La clôture

La clôture borde la rue et annonce la maison.

Elle sépare l'**espace public de l'espace privé** et conditionne l'ambiance de la rue.

Il existe différentes façons possibles de se clore, du mur de clôture à la clôture végétale.

o Le mur de clôture

Le **mur massif** plutôt haut surmonté ou non d'un couronnement en tuile prolonge souvent l'habitation créant alors une cour fermée. Il permet de bien intégrer la construction dans son site.

Le couronnement de ces murs est traditionnellement soit maçonné en arrondi ou en V, soit fait avec des tuiles romaines.



Le **mur bahut** enduit surmonté ou non d'une grille est présent sur le territoire. Cette **clôture à claire voie** joue plutôt un rôle décoratif. La végétation habille la grille et préserve l'intimité.



Il peut s'agir d'un mur de pierres de taille ou d'un mur de moellons enduit ou non.

Les matériaux utilisés pour ces murs sont les mêmes que ceux utilisés pour le bâti (selon les secteurs : granite, tuffeau, schiste).

o Les portails et portillons

Ce sont souvent des ouvrages de ferronneries peints de couleur neutre ou foncée.

Ils sont généralement simples avec un couronnement horizontal et sont formés de demi-tubes métalliques.



o La clôture végétale : la haie champêtre

En pleine campagne, dans un environnement bocager, l'utilisation de la haie composée d'espèces locales s'intégrera au mieux au paysage environnant.

La haie bocagère reste la clôture la plus économique et la plus naturelle.

Les végétaux rencontrés traditionnellement dans une haie bocagère sont l'églantier, le fusain d'Europe, le noisetier, l'érable, le chèvrefeuille, l'épine noire, le troène.

Éviter les résineux (thuya, cupressus...). Ils sont sensibles à la sécheresse, ils poussent vite mais nécessitent rapidement un gros travail de taille; on les surnomme souvent "le béton vert". Ils acidifient le sol ce qui rend ensuite plus difficile les plantations.

Préférer plutôt des espèces végétales rustiques et champêtres, qui mélangées, donneront des haies variées et moins sujettes aux maladies. Une haie champêtre ne doit pas être taillée au carré. Elle conservera la forme naturelle des buissons.



Point réglementaire

Dans certaines communes, les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

La végétation sur la façade

La végétation fait partie intégrante de tous les aménagements. Elle est complémentaire à l'habitat.

La végétation participe à la polychromie de la façade en introduisant des contrastes de couleurs. Autrefois sur la maison, on plantait souvent une treille sur une façade bien exposée.



Des plantes grimpantes comme la glycine, le rosier, la vigne... habillent un mur, une façade, donnent de la couleur aux façades et aux abords immédiats de la maison. Si les plantes grimpantes habillent un mur, elles doivent être prévues sur un mur non fissuré.



Les pieds de façade marquent la transition entre le sol et l'habitation, ils soulignent la construction. Des fleurs vivaces (la pivoine, la marguerite, le pied d'alouette...) d'entretien facile peuvent être disposées le long des murs.

Préconisations

- Préserver les murs de clôture anciens et les restaurer,
- le mur bahut surmonté d'une clôture en pvc blanc est à éviter pour des raisons esthétiques,
- pour une haie végétale, préférer des espèces végétales rustiques et champêtres,
- éviter les surfaces étanches, les matériaux trop raides en pied de façade,
- un mur sain peut être agrémenté de plantes grimpantes.

Le sol

Bien observer l'environnement minéral de votre habitation vous permettra de déterminer la couleur à privilégier pour votre sol.

Pour les circulations (passage de voiture notamment), privilégier l'emploi de graviers fins et du sable pour les zones privées et piétonnes.

Pour les accès sans circulation "lourde", des espaces enherbés peuvent être maintenus.

Les pavages en pierres non jointifs sont une réponse esthétique adaptée en cas de problèmes d'humidité dans les sols.

Comme pour les haies, il est important d'utiliser des espèces locales pour conserver le caractère des lieux: préférer un tilleul à un prunus...



Il n'y a pas besoin forcément de beaucoup de plantations mais il suffit qu'elles soient bien placées et plantées au moins à 3 mètres de l'habitation.



Pour délimiter les massifs ou les stationnements, utiliser la pierre du pays ou des bordures de bois en châtaignier par exemple.

LES COULEURS

La couleur souligne l'identité de la maison et doit composer avec la palette des nuances des maisons voisines et la végétation des abords.

La couleur des façades

Remettre de la couleur sur les façades, c'est redonner une ambiance à la rue, réintroduire des variations, des surprises.

Le jeu de couleurs donne du relief à la façade, la rend plus gaie et plus accueillante. Nuancer la couleur de votre enduit par rapport à la maison voisine donnera du **rythme à la rue** et **valorisera votre bâti**.



Des communes ont mis en place une politique de colorisation des façades en centre urbain. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les règles spécifiques.

La couleur des enduits

C'est le sable **non lavé** ajouté à la chaux naturelle qui va donner sa couleur à l'enduit (cf fiche n°7).

Utiliser des sables locaux permet de sauvegarder les couleurs de la région et donc son identité. Si des sables locaux ne peuvent être utilisés, il est possible de mélanger plusieurs sables : sable de rivière et sable de carrière. Le **sable de carrière** va apporter sa **coloration naturelle** à l'enduit. Légèrement argileux et colorés, ces sables présentent une grande variété de couleurs.

Pour choisir la couleur de votre enduit, observer **les enduits anciens encore présents** dans l'environnement proche.

Les enduits seront d'un **ton pierre soutenu dans des tonalités** en relation directe avec la géologie locale et l'environnement paysager et bâti. Limiter les contrastes brutaux et les couleurs trop franches ou trop claires.

Echantillons d'enduits anciens :



Peinture et badigeon à la chaux

o Le badigeon à la chaux

Beaucoup utilisé autrefois, le badigeon à la chaux permet de protéger et de redonner de l'éclat à un enduit et une unité à la façade.

Appliquer un badigeon à la chaux, c'est déposer une fine pellicule de calcaire sur un mur, ce qui donne un aspect minéral au mur badigeonné.



Trace de badigeon sur un enduit ancien

o La peinture

Il faudra privilégier une **peinture mate microporeuse** qui laisse respirer le support et évite l'accumulation de l'humidité dans le mur. Une peinture minérale à fort pourcentage en silicates (taux > 80%) est recommandée.

Ne pas choisir une peinture trop claire, préférer un ton pierre soutenu surtout en milieu bocager pour une bonne intégration dans le paysage.



Point de vigilance

Exclure l'utilisation de revêtements plastiques épais (RPE) sur des murs de moellons car ils les empêchent de respirer (cf fiches n°6 et 7).

La couleur des toits

Les toitures en tuiles ou en ardoises jouent aussi un rôle dans la mise en couleur du bâti et l'intégration dans son environnement.



La couleur des menuiseries

Sur notre territoire, les couleurs qui prédominent pour les volets et les ouvertures sont de tonalités moyennes ou sombres.

La porte pourra être peinte dans une tonalité un peu plus sombre afin d'être identifiée comme l'entrée de la maison.

Nous vous proposons un nuancier de couleurs qui vous aidera dans votre choix :

o Les rouges



RAL 3003 RAL 3004 RAL 3005 RAL 3011

o Les bleus



RAL 5000 RAL 5001 RAL 5003 RAL 5007 RAL 5014

o Les verts



RAL 6004 RAL 6012 RAL 6020 RAL 6028

o Les gris



RAL 7001 RAL 7030 RAL 7038 RAL 7042

Ce nuancier a une valeur indicative. Il ne peut être assimilé à une reproduction certifiée du registre original RAL.

La couleur sur les menuiseries anime la façade et souligne sa composition : les pleins (les murs) et les vides (les baies).



La végétation

La végétation en pied de mur, sur la façade anime le bâtiment. Elle offre ainsi des variations de couleurs, de feuillages, de senteurs toute l'année.



Le saviez-vous ?

Qu'est ce que le RAL ?

Le RAL (Reichs Ausschuss für Lieferbedingungen) est une palette ou carte des couleurs normalisée. À chaque numéro de RAL correspond une teinte précise.

Préconisations

- Observer votre environnement pour une intégration harmonieuse de votre bâtiment,
- éviter les vernis, les lasures de couleur bois pour les menuiseries,
- éviter les teintes trop claires pour les enduits ou peintures.

ÉNERGIE ET BÂTI ANCIEN

Les spécificités thermiques du bâti ancien

Plus sobre que les maisons des trente glorieuses, mais sensiblement moins que les constructions neuves, le bâti ancien a des qualités indéniables. Il "respire", gère son air, régule son humidité et lisse sa température, grâce à sa ventilation naturelle, à ses matériaux perméables à la vapeur d'eau et à son inertie. Après étude approfondie, **le bâti ancien mérite une rénovation intelligente**, atténuant ses faiblesses et renforçant ses atouts.

o La toiture

Perte d'énergie : 30 %

Priorité : ●●●●

L'isolation de la toiture constitue la **priorité**. Des matériaux denses (ouate de cellulose, fibre de bois...) isolent contre le froid tout en apportant un bon confort d'été. Une bonne étanchéité à l'air, des matériaux perméables à l'humidité et un espace tampon préservé constituent de bonnes solutions pour rénover.

o Les murs

Perte d'énergie : 13 %

Priorité : ●●●●

Frais l'été mais froids l'hiver, les murs peuvent être couverts d'un **correcteur thermique** (enduit chaux-chanvre, lambris...) pour réduire l'effet de paroi froide et augmenter le confort. Deux autres solutions : l'**isolation** par l'extérieur pour profiter de l'**inertie** des murs épais et minimiser les ponts thermiques, ou l'isolation par l'intérieur pour préserver la qualité architecturale.

⚠ Évitez les produits imperméables et privilégiez des **matériaux capillaires et perméables à la vapeur d'eau** pour préserver la capacité du mur ancien à "respirer" et à gérer l'humidité ambiante ainsi que d'éventuelles remontées d'humidité du sol.

⚠ Pensez à la **continuité de l'isolant** aux jonctions murs-fenêtres-planchers-sol.

o Le chauffage

Priorité : ●●●●

Après **réduction des besoins** et **calcul de dimensionnement**, les anciens radiateurs en fonte peuvent s'adapter sur une **chaudière à haut rendement**. Autre possibilité, la cheminée peut être tubée et réutilisée pour un insert ou un **poêle** efficace. Un chauffage récent et une bonne **régulation** apportent 20 à 30 % d'économie d'énergie.

o Les infiltrations

Perte d'énergie : 30 %

Priorité : ●●●●

Naturellement très ventilée, la maison ancienne évite les problèmes d'humidité, assure un air sain, mais perd énormément de chaleur. Il y a plusieurs sources d'infiltrations et de fuites d'air qu'il faut traiter (**fenêtres**, **planchers** haut et bas, **cheminée**...) et qu'on peut identifier grâce au test de la porte soufflante.

o Le sol

Perte d'énergie : 15 %

Priorité : ●●●●

La cave ou le vide sanitaire sont des espaces tampons ventilés évacuant l'humidité et une éventuelle présence de radon. Ils méritent d'être conservés. Les sols sur terre-plein régulent l'humidité et peuvent nécessiter la mise en œuvre d'un hérisson ventilé avant d'isoler en cas de remontées capillaires.

o L'homme

Priorité : ●●●●

Hier, le bâtisseur, plein de bon sens, avait prévu une bonne orientation, des espaces tampons, un abord drainé... Il avait des gestes simples et efficaces (volet, rideau, pull, régulation/gestion, ventilation nocturne, entretien...) pour améliorer son confort. Aujourd'hui, l'habitant actuel peut adopter ces mêmes **éco-gestes** (10 à 20 % de gain), prendre le temps de mieux **connaître sa maison** et rénover intelligemment avec un professionnel du bâti ancien.

o Les ouvertures

Perte d'énergie : 12 %

Priorité : ●●●●

Peu isolantes et sources d'infiltration d'air, les ouvertures méritent d'être rénovées. Trois stratégies de travaux :

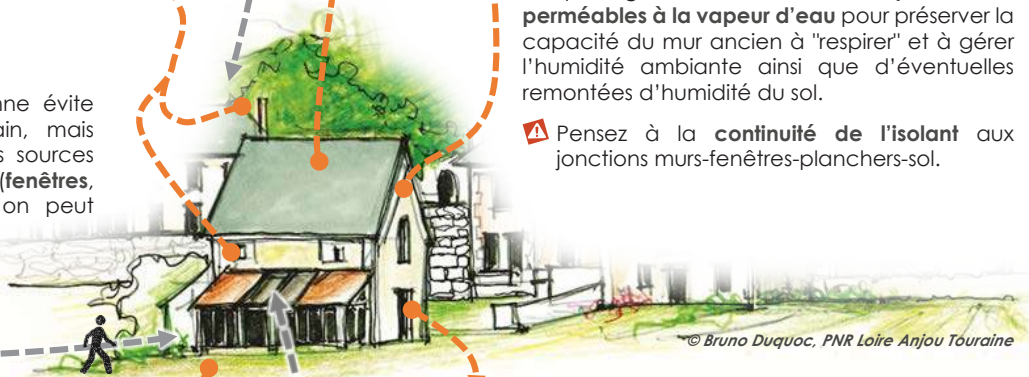
- **Une solution corrective** en installant des rideaux épais, de nouveaux joints et des volets,
- **une solution de changement** des menuiseries existantes,
- **une solution de conservation** en posant des verres isolants, des survitrages ou une 2^{ème} série de fenêtres à l'intérieur.

⚠ Le remplacement d'ouvertures doit s'accompagner de la gestion de l'humidité et de la ventilation (installation d'une VMC par exemple).

o Le solaire

Priorité : ●●●●

Bien orientée, en phase avec son environnement, la maison ancienne est depuis sa construction le 1^{er} **capteur solaire**. Aujourd'hui, d'autres capteurs solaires existent pour profiter encore davantage de l'**énergie inépuisable** du soleil et couvrir jusqu'à 60 % des besoins en eau chaude (voir les intégrations possibles au verso).



© Bruno Duquoc, PNR Loire Anjou Touraine

Le solaire

L'énergie renouvelable est une énergie dont la source est inépuisable à l'échelle humaine (soleil, vent, bois géré durablement...). C'est une alternative à l'utilisation et à l'épuisement des énergies fossiles. Le recours aux énergies renouvelables prend tout son sens en s'inscrivant dans une réflexion globale de maîtrise et de sobriété énergétique. Le solaire en particulier est une solution intéressante qui peut parfaitement s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager.

Thermique ou photovoltaïque ?

L'énergie solaire permet de produire de la chaleur ou de l'électricité, de façon renouvelable. Il existe deux types de capteurs qui ont chacun un usage bien spécifique : les **panneaux thermiques** (capteurs plans ou tubes sous vide) utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, et les **panneaux photovoltaïques** utilisés pour la production d'électricité pour l'éclairage et l'électroménager.

Quelle intégration architecturale ?

En fonction du site (rural, centre bourg, secteur protégé...), du voisinage (orientation, absence de masques solaires, distance au ballon de stockage...) et des volumes bâtis, différentes implantations peuvent être envisagées, selon des critères à la fois énergétiques et architecturaux :

- au sol : adossé à un élément paysager, clôture, talus...
- sur une annexe : garage, serre, abri de jardin, auvent de protection, pergola, véranda, extension...
- sur le bâtiment principal : en façade, en toiture en respectant les lignes de composition des façades, le rythme des ouvertures...

Si l'intégration est techniquement ou architecturalement impossible, d'autres sources d'énergie renouvelable peuvent être privilégiées (bois, géothermie...).



Pour en savoir +

Bâti ancien : Fiches ATHEBA, cahiers HYGROBA et étude BATAN sur www.maisons-paysannes.org.

Solaire : www.photovoltaique.info, www.gppep.org, guide solaire sur www.ademe.fr.

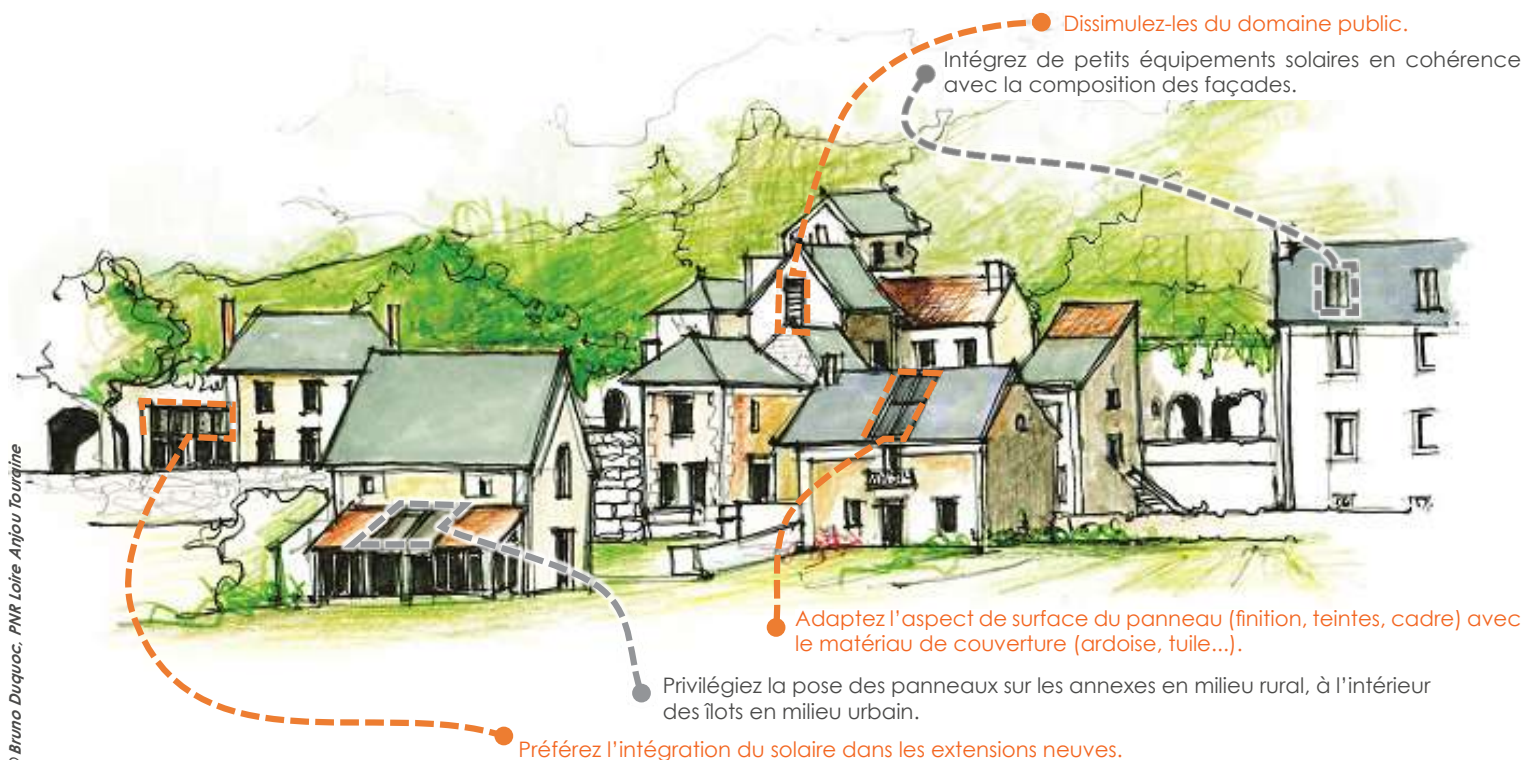
Transversal : Economies d'énergie, subventions, conseils neutres et gratuits à l'**Espace Info Energie** : 05 49 81 19 45.



Point réglementaire

Urbanisme : Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant travaux, à déposer en mairie.

Réglementation thermique : Tous les travaux de rénovation énergétique sont soumis à la Réglementation Thermique des bâtiments existants. Le bâti ancien d'avant 1948 dépend de la "RT existant par élément" (arrêté du 3 mai 2007).



Les mots pour le dire

Couverture

Tuile Couvrante
Tuile Courante

Volige
Chevron

Charpente

Panne Faîtière
Panne Intermédiaire

Ferme Arbalétrier
Poinçon
Contrefiche
Entrai

Plancher

Planche ou parquet
Solive
Poutre

Murs

Appareillage Parement Extérieur
Blocage Intérieur
Boutisses
Chaînage d'angle

Ouverture

Linteau
Jambage
Appui
Allège
Embrasure
Menuiserie
Dormant
Ouvrant

Enduit

Sols

Seuil
Revêtement
Radier
Fondation

© CAUE 79

Quelques mots de vocabulaire

Bandeau : moulure pleine horizontale et de section rectangulaire séparant souvent les différents niveaux de l'habitation.

Châtière : ouvrage destiné à la ventilation des combles (permettait autrefois le passage des chats).

Chéneau : conduit qui longe le toit, recueille les eaux de pluie et les conduit au tuyau de descente.

Corniche : couronnement horizontal d'un mur, formé de moulures.

Dauphin : élément de réseau de zinguerie situé en partie basse d'une descente d'eaux pluviales. En contact avec le sol, il doit résister aux chocs. Celui-ci est souvent en fonte.

Epi de toiture ou de faîtage : décoration ornant le poinçon, rencontre entre le faîtage et les arêtières d'une toiture (traditionnellement, un bouquet était attaché par le couvreur à l'épi de toiture à la fin de son chantier).



Génoise : couronnement horizontal d'un mur formé d'un ou plusieurs rangs de tuiles creuses renversées. Elle évite le ruissellement le long des murs.

Ilot urbain : unité de l'espace urbain composé d'un ou plusieurs bâtiments et délimité de chaque côté par des rues.

Imposte : partie fixe ou mobile de la menuiserie d'une porte placée au dessus des battants, souvent vitrée.



Noe : ligne d'intersection rentrante entre deux faces de toitures.



Rive : extrémité de la toiture (sur un pignon, on l'appelle rive latérale).



o Vocabulaire technique (énergie)

Bio-sourcé : matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale.

Effet paroi froide : Sensation d'inconfort dû à des parois plus froides que la température ambiante de la maison, obligeant à surchauffer pour compenser.

Ponts thermiques : Zone où l'isolant n'est pas continu et qui entraîne des pertes de chaleur et des risques de condensation.

Remontés capillaires : Remontées normales et naturelles d'eau dans les murs en matériaux poreux.

Résistance thermique : caractérise le pouvoir isolant d'un matériau. Son unité est le mètre carré kelvins par watt ($m^2.K/W$)

VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée.

o Vocabulaire technique (urbanisme)

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher : somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction, des surfaces avec une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m, des vides afférant aux escaliers, de l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des surfaces de garage et de combles non aménageables.

Pour aller plus loin

o Références bibliographiques

• Sur l'architecture traditionnelle

L'architecture rurale et bourgeoise en France, Charles MASSIN et Cie

L'architecture rurale française, Poitou et Pays Charentais, Suzanne JEAN.

L'habitat en Poitou-Charentes. Vocabulaire et datation, DRAC Poitou-Charentes.

Observer, restaurer, habiter les maisons poitevines : Guide à l'usage des propriétaires et des artisans du bâtiment, association Vivre au Pays.

Ouvrages de maçonnerie, Ministère de la culture et de la communication.

Recommandations pour la restauration du bâti ancien, Petites Cités de Caractère Deux-Sèvres.

• Sur les matériaux

La Pierre dans l'architecture traditionnelle en Pays Thouarsais, Syndicat du Pays Thouarsais.

Tendre comme la pierre, Monuments en tuffeau. Guide pour la restauration et l'entretien, Ouvrage collectif sous la direction de Michel RAUTUREAU.

• Sur l'amélioration thermique du bâti ancien

Fiches ATHEBA, Maisons Paysannes de France et le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) de l'Est. Disponibles sur le site internet de Maisons Paysannes de France

CAHIERS HYGROBA, CETE de l'Est, Disponibles sur le site internet de www.developpement-durable.gouv.fr

Construire avec le climat, CAUE 79.

Guides pratiques pour la maîtrise de l'énergie dans l'habitat, ADEME.

o Des sites internet

www.caue79.fr

www.maisons-paysannes.org

www.anah.fr

www.ademe.fr

www.tuffeau.com

www.institut-de-la-pierre.com



© CAUE 79

27 bd du Colonel Aubry BP 90184
79304 Bressuire Cedex
05 49 81 19 00
contact@agglo2b.fr

Parc économique | Rorthais
à Mauléon
05 49 81 12 12
habitat@agglo2b.fr

Parc économique | Rorthais
à Mauléon
05 49 81 12 12
urbanisme@agglo2b.f

25 rue Lavoisier | ZI Saint-Porchaire
à Bressuire
05 49 81 19 45
info.energie@agglo2b.fr

15 rue Thiers 79000 Niort
05 49 28 06 28 - www.cave79.fr

**Service Territorial de
l'Architecture et du Patrimoine**
4 rue Duguesclin CS 68711
79027 Niort Cedex
05 49 06 39 60

Agence Départementale
d'Information sur le Logement
28 rue du Bas Paradis
79000 Niort
05 49 28 08 08 - www.adil79.org

[illegible]

www.agglo2b.fr

Comprendre avant d'agir

En cœur de ville de Cerizay, votre maison raconte une histoire. Prenez le temps de l'observer avant d'envisager des travaux : elle est sans doute représentative d'un moment crucial de son histoire. Si la commémoration du funeste bombardement est un devoir de mémoire important, les efforts de la reconstruction et les choix des Cerizéens de l'époque le sont tout autant.

Un peu d'histoire...



Destruction volontaire de Cerizay par les Allemands le 25 août 1944

Ville martyre : après un bombardement de trois heures, les Allemands en retraite incendièrent méthodiquement la cité, ne laissant derrière eux que ruines calcinées et six cent soixante-quatre habitants complètement démunis.

Reconstruction de la ville jusqu'en 1960

Cerizay qui n'était qu'un gros bourg essentiellement agricole, a été transformé par les architectes en une véritable ville moderne, et ce, en moins de quinze ans. Temps nécessaire pour décider d'une reconstruction plutôt que d'une reconstitution, pendant laquelle les sinistrés sont logés dans des baraquements en bois situés sur les places et autres espaces qui ne sont pas en travaux.

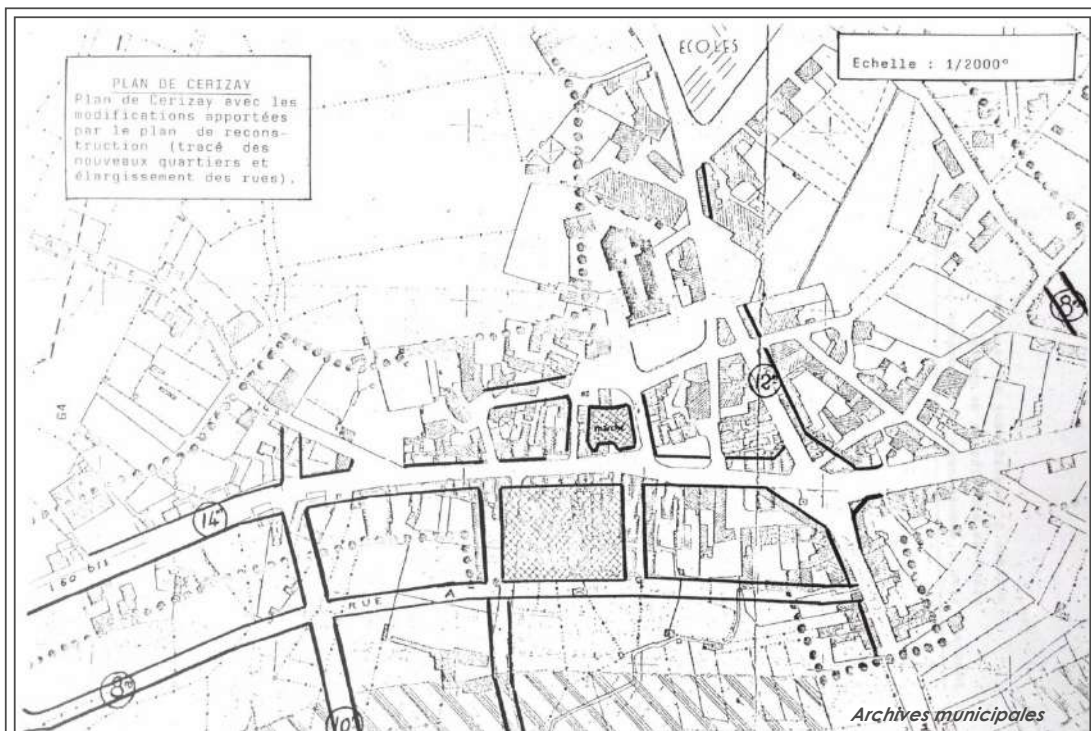
Un plan d'aménagement concerté

Tout est planifié pour faire du centre-ville de Cerizay, un quartier où les constructions sont uniformes, basées sur les mêmes caractéristiques, afin de :

- corriger les défauts d'urbanisme que Cerizay pouvait avoir autrefois,
- établir les normes selon lesquelles la ville sera reconstruite (hauteurs de bâtiments, espacement entre les habitations ...).

"Cerizay dépourvu de vestiges ou sites susceptibles de retenir le touriste doit renaître en cité moderne. L'amélioration des conditions sanitaires d'habitation, jointe à la construction souhaitable d'un service de distribution d'eau et d'un réseau d'évacuation d'eaux usées, devrait faire de Cerizay une **cité renaissante modèle**."

Extrait des conclusions du rapport



Sources documentaires:

Archives départementales et municipales

"La destruction volontaire de Cerizay par les allemands le 25 août 1944 et la reconstruction de la ville jusqu'en 1960" J.Y Charbonneau - Angers - 1994



Pour aller plus loin ...

D'autres villes prestigieuses de la reconstruction méritent d'être visitées:

Le Havre



St Malo



Royan



Patrimoine local



Le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme de l'époque a confié à Mr Delaunay le projet d'Aménagement et de Reconstruction. Il est aussi l'architecte de plusieurs **bâtiments publics** : le Groupe Communal constitué de la Mairie et de la Salle, La Poste et Télégraphe.

Avec d'autres architectes habilités comme Léon et Roland Le Sauter ou Raphaël Barbarit, il a aussi certainement réalisé plusieurs **bâtiments privés**.

La qualité de cette architecture, harmonieuse, plus qu'uniforme, contribue grandement au patrimoine de la ville de Cerizay.



Archives municipales

Reconstruction à l'identique ou moderne ?

Si le choix s'est porté sur la modernité, certains éléments traditionnels sont repris, non sans un soupçon de nostalgie.



L'**œil de bœuf** se transforme en **hublot**.



La **Pierre de taille** s'installe dans un registre plus moderne.



La **génoise** se déplace parfois de manière purement décorative pour agrémenter les façades un peu austères.



Points de repère

L'architecture de la reconstruction se reconnaît à différents **indices** qu'il convient de préserver afin de reconnaître cet effort de la reconstruction pour une **ville moderne** et un avenir radieux : types de bâtiments (volumétrie), matériaux et éléments d'architecture (modénatures).

Types de bâtiments

Selon que l'on se situe plus ou moins dans le centre, on trouvera différents types selon la densité.



L'immeuble

De deux à trois niveaux, le premier est occupé par un commerce. Les corniches, bandeaux, et balcons filent, les soubassements et pilastres se répètent pour créer un ensemble encore bien perceptible.



La maison de ville

Encore mitoyenne, elle se présente sur deux ou trois travées et deux niveaux avec un grenier que l'on reconnaît à ses petites ouvertures. Les corniches sont souvent alignées. Elle se distingue par ses "modénatures" : entourages de portes et fenêtres, hublot, casquette ...



La villa

Isolée ou en bout d'îlot, sur deux niveaux et en retrait de l'alignement, la clôture est aussi un élément caractéristique. Certains éléments traditionnels sont revisités comme la "génoise", le "péron", ou le mur "bahut".

Préconisations

Afin de maintenir un **ensemble architectural à l'échelle urbaine**, toutes ces caractéristiques devront être **préservées et valorisées** : chaque élément d'une même matière recevra un même traitement, ce qui soulignera les différences de composition, et chaque immeuble se distinguera par le choix de sa couleur.

Les modénatures

Elles permettent à la fois de percevoir l'ensemble urbain d'une rue et de singulariser l'architecture de chaque bâtiment reconstruit.

Le béton

Matériau emblématique de la période de la reconstruction, il exprime la modernité par de nouvelles formes architecturales.

Il s'agit d'éléments porteurs ou autoportants qui demandent l'expertise de professionnels en cas de dégradation (porosité, fers apparents, éclats ...).



La **casquette** et la **jardinière**, sont des éléments qui agrémentent et participent à la composition de la façade.



Les **balcons** représentent des éléments de confort et de prestige. On y retrouve les mêmes dessins de garde-corps qui seront peints en noir.

Le ciment

De différentes textures : les enduits sont appliqués "à la tyrolienne" et les modénatures sont lisses.

Les enduits pourront recevoir une peinture mate microporeuse (minérale de préférence) et les différents éléments seront peints en blanc.



Les **entourages** soulignent les baies généreuses qui apportent la lumière naturelle, par un fin bandeau de ciment qui se retourne dans les tableaux.



Les **bandeaux**, comme les corniches, filent d'un immeuble à l'autre. Ils marquent les étages et assoient les appuis de fenêtre.

Les pierres de taille

En granite local, leur taille rustique et les joints creux en ciment contrastent avec le dessin des autres modénatures.

Elles seront nettoyées avec soin et conservées dans leur aspect naturel (voir Fiche Conseil 8).



Les **piliers** accentuent les verticales, et apportent une échelle monumentale à l'ensemble du carrefour par leur répétition.



Le **soubassement**, en pierre naturelle de granite, assoit la façade et donne un aspect "solide" à la construction.



Les **corniches**, en pierre de taille sur les immeubles prestigieux, se retrouvent parfois en éléments moulés de béton. Ils seront conservés dans leur aspect naturel.



La **génoise** remplace les corniches dans les immeubles plus modestes, souvent d'habitation.

Les menuiseries et occultations

Les menuiseries en bois d'origine, seront réparées ou remplacées, en bois de préférence ou en aluminium.

Le plastique est à proscrire. Si les portes d'entrée pourront recevoir une couleur, les fenêtres et les occultations seront de couleur blanche.



Les **portes et fenêtres** pourront être réparées ou remplacées en conservant le dessin d'origine, et les grilles récupérées et replacées.



Les **persiennes**, métalliques le plus souvent, seront peintes en blanc. Comme parfois les **volets battants** que l'on trouvera plutôt aux étages.

Les ferronneries

Contrairement aux garde-corps, on retrouve une grande diversité de dessins qui se déclinent sur un même immeuble.

Elles seront conservées comme de véritables trésors : réparées et peintes de couleur afin de les mettre en valeur comme la porte d'entrée.



Les **grilles** : sur le vitrage de la porte d'entrée, le fenestron souvent en forme de hublot pour indiquer la présence de la salle d'eau ou de la cage d'escalier, la grille de clôture sur mur bahut, la grille d'entrée de la cour sur la rue, voire en potences de marquise ... , elles témoignent d'un savoir-faire devenu rare.





Point réglementaire

Sur l'ensemble du territoire français, les règles d'urbanisme s'appliquent à **tous travaux** qui modifient l'**aspect du bâtiment** (création d'une porte, ravalement de façade...), qui changent sa **destination** (transformation d'un commerce en logement ...), ou qui ont pour effet de créer des **surfaces nouvelles**.

La déclaration préalable, comme le permis de construire, a pour objet de vérifier la conformité des travaux projetés avec les règles relatives à l'occupation des sols (Plan Local d'Urbanisme ...). Les **imprimés** sont à retirer auprès de votre mairie, ou sur www.service-public.fr.

Un peu d'histoire



Le plan d'aménagement de la reconstruction était déjà doté d'un règlement qui aura grandement participé à une **harmonie architecturale** qui tend aujourd'hui à disparaître, par manque d'attention.



Archives municipales

Un ravalement exemplaire

La gouttière nantaise permet de bien dégager la génoise.

Les génoises sont réparées : tuiles de terre cuite naturelle et scellement au ciment peint en blanc.

L'enduit au ciment d'origine est conservé et peint avec une peinture mate et microporeuse (minérale de préférence).

Les menuiseries ont été remplacées au plus proche du dessin d'origine, en bois de préférence ou en aluminium, avec du double vitrage et de couleur blanche.

Les persiennes métalliques d'origine ont été réparées et peintes de couleur blanche.



La potence d'alimentation électrique et les descentes d'eaux pluviales sont conservées en acier et zinc naturels.

Les tableaux des fenêtres sont peints en blanc comme les appuis.

Le bandeau en haut de colonne et l'entourage du hublot sont aussi peints en blanc, de même que la tête du muret de soubassement.

Les garde-corps d'origine ayant disparu, ils sont remplacés par un modèle très simple et peints en noir.

Le soubassement est conservé en pierres naturelles, les joints en creux au ciment sont nettoyés et laissés dans leur aspect naturel.

Les couleurs

Les enduits ciment d'origine étaient probablement teintés dans la masse avec des **couleurs d'époque**. Elles ont été recouvertes par les ravalements successifs. Il est recommandé de les colorer à nouveau avec une peinture minérale à choisir avec l'**architecte-conseil**.

Illustration source web: <https://www.sherwin-williams.com/homeowners/color-through-the-decades/1950s>



Conception: @AgglomérationduBocageBressuirais
Crédits photo: @AgglomérationduBocageBressuirais, Ville de Cerizay, département des Deux-Sèvres, Google street map.
Impression: Ville de Cerizay

Fil conducteur

Blanc Les bandeaux et les baies (menuiseries, occultations, tableaux et entourages) seront peints en blanc, comme les barres d'appui.

Noir Les garde-corps métalliques des balcons seront eux peints en noir.



Archives départementales



Point de vigilance

Avant de signer votre devis, attendez que l'**autorisation** de commencer les travaux vous soit donnée et que la notification de subvention, si vous en avez fait la demande, vous soit adressée.

Préconisations

Opter pour la **colorisation différenciée** de chaque immeuble et participer à l'**animation** de cette urbanisation singulière.

Traiter uniformément certains éléments qui serviront de **fil conducteur exclusif** afin de distinguer cette architecture de la reconstruction des autres bâtiments qui n'ont pas été détruits ou construits postérieurement.

PALETTE références CHROMATIC

ton clair

Rose Célosie efcaba
CH2 0188/p38

Vert Charcoal d3daa7
CH2 0355/p71

Vert Mido d9efec
CH2 0321/p65

Jaune Aguéli f0e7c0
CH2 0363/p73

Bleu Dordogne bccbde
CH2 0256/p52

Rose Lambada f0dbdc
CH2 0222/p45

Vert Tilleul c9ddc4
CH2 0766/p154

Bleu Mi d0e5f2
CH2 0294/p59

Jaune Sinding e6d58d
CH2 0826/p166

Mauve Jacana d9d2e2
CH2 0246/p50

Beige Opale d8ccc3
CH2 0946/p190

Gris Gemini cbcbc2
CH2 1146/p230

ton moyen

Rose Campanule db8d79
CH2 0443/p89

Vert Aristana b2b67b
CH2 0773/p155

Bleu Manche 7eafb4
CH2 0726/p146

Jaune Peské e8c566
CH2 0828/p166

Bleu Buru 90a5d2
CH2 0259/p52

Rose Limbo e8b2bf
CH2 0224/p45

Vert Chêne 8db291
CH2 0751/p151

Bleu Stromboli 98a8b8
CH2 0274/p55

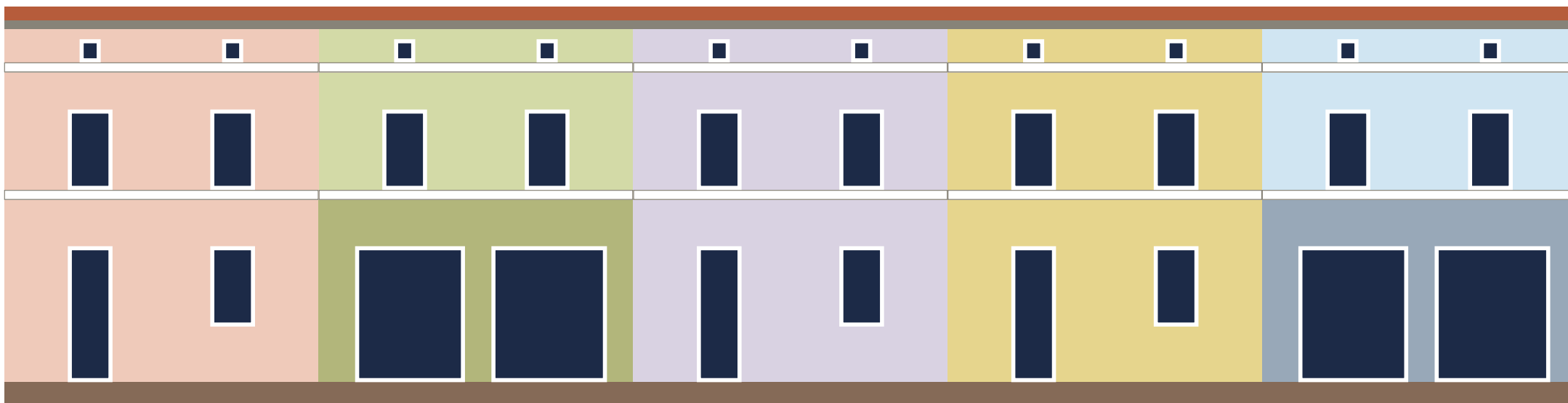
Jaune Egedius d3be7b
CH2 0812/p163

Fleur de Violette c2b1bf
CH2 0234/p47

Beige Statue c7aca1
CH2 0200/p40

Vert Bourrache b0ae9d
CH2 1147/p230

Disposition des différents tons



ton clair pour les habitations et les étages en général

ton moyen pour les rez de chaussée occupés par une activité

Le ton clair et le ton moyen sont coordonnés afin d'avoir une même couleur sur l'immeuble entier



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°5.4 :

**Liste des bâtiments de la période de la
"reconstruction" de Cerizay**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

N°VOIE	LIBELLE VOIE	N°PARCELLE
21	AV DE LA GARE	CD0022
1	AV DU 25 AOUT 1944	CE0236
2	AV DU 25 AOUT 1944	BX0096
3	AV DU 25 AOUT 1944	CE0083
4	AV DU 25 AOUT 1944	BX0098
6	AV DU 25 AOUT 1944	BX0099
8	AV DU 25 AOUT 1944	BX0100
9	AV DU 25 AOUT 1944	CE0075
10	AV DU 25 AOUT 1944	BX0101
11	AV DU 25 AOUT 1944	CE0074
12	AV DU 25 AOUT 1944	BX0226-228
15	AV DU 25 AOUT 1945	CE0066
16	AV DU 25 AOUT 1944	BX0125
17	AV DU 25 AOUT 1944	CE0064
18	AV DU 25 AOUT 1944	BX0128
19	AV DU 25 AOUT 1944	CE0063
21	AV DU 25 AOUT 1944	CE0062
22	AV DU 25 AOUT 1944	BX0140
23	AV DU 25 AOUT 1944	CE0172
24	AV DU 25 AOUT 1944	BX0141
25 B	AV DU 25 AOUT 1944	CE0206
25 T	AV DU 25 AOUT 1944	CE0209
25	AV DU 25 AOUT 1944	CE0207
27	AV DU 25 AOUT 1944	CE0045
28	AV DU 25 AOUT 1944	BX0143
29	AV DU 25 AOUT 1944	CE0044
30	AV DU 25 AOUT 1944	BX0144
31	AV DU 25 AOUT 1944	CE0177
32	AV DU 25 AOUT 1944	BW0097
33	AV DU 25 AOUT 1944	CE0042
34	AV DU 25 AOUT 1944	BW0098
35	AV DU 25 AOUT 1944	CE0041
36	AV DU 25 AOUT 1944	BW0099
37	AV DU 25 AOUT 1944	CE0037
39	AV DU 25 AOUT 1944	CE0036
41	AV DU 25 AOUT 1944	CE0032
42	AV DU 25 AOUT 1944	BW0101
43	AV DU 25 AOUT 1944	CE0234
44	AV DU 25 AOUT 1944	BW0102
46	AV DU 25 AOUT 1944	BW0103
49	AV DU 25 AOUT 1944	CE0026
50	AV DU 25 AOUT 1944	BW0155
53	AV DU 25 AOUT 1944	CE0022
54	AV DU 25 AOUT 1944	BW0109
55	AV DU 25 AOUT 1944	CE0021
58	AV DU 25 AOUT 1944	BW0117
59	AV DU 25 AOUT 1944	CE0020
62	AV DU 25 AOUT 1944	BW0118
64	AV DU 25 AOUT 1944	BW0119
65	AV DU 25 AOUT 1944	CE0017
67	AV DU 25 AOUT 1944	CE0016
70	AV DU 25 AOUT 1944	BW0121
72	AV DU 25 AOUT 1944	BV0117
76	AV DU 25 AOUT 1944	BV0118
78	AV DU 25 AOUT 1944	BV0207
80	AV DU 25 AOUT 1944	BV0123

N°VOIE	LIBELLE VOIE	N°PARCELLE
1	AV DU GEN DE GAULLE	BY0175
2	AV DU GEN DE GAULLE	CD0176
3	AV DU GEN DE GAULLE	BY0173
4	AV DU GEN DE GAULLE	CD0003
5	AV DU GEN DE GAULLE	BY0172
6	AV DU GEN DE GAULLE	CD0004
8	AV DU GEN DE GAULLE	CD0005
9	AV DU GEN DE GAULLE	BY0168
11	AV DU GEN DE GAULLE	BY0168
12	AV DU GEN DE GAULLE	CD0007
20	AV DU GEN DE GAULLE	CD0042
27	AV DU GEN DE GAULLE	BY0154
29	AV DU GEN DE GAULLE	BY0152
44	AV DU GEN DE GAULLE	CD0072
46	AV DU GEN DE GAULLE	CD0073
1	PLACE JEAN MONNET	CE0053-54
3	RUE DES BOULANGERS	BX0140
8	RUE DES BOULANGERS	BX0229
15	RUE DES BOULANGERS	BX0122
1	RUE DES COQUELICOTS	BY0086
1 bis	RUE DES COQUELICOTS	BY0086
1 ter	RUE DES COQUELICOTS	BY0086
2	RUE DES COQUELICOTS	BY0086
2	RUE DES HALLES	BX0228
11	RUE DES VOUTES	CE0108
20	RUE DES VOUTES	CE0048
3	RUE D'ONGAR	CE0060
5	RUE D'ONGAR	CE0059
7	RUE D'ONGAR	CE0058
9	RUE D'ONGAR	CE0057
2	RUE DU GUE DE L EPINE	CE0034
4	RUE DU GUE DE L EPINE	CE0035
1	RUE JOSEPH LERAT	BX0124
3	RUE JOSEPH LERAT	BX0230
2 B	RUE MONTEMOR O VELHO	CE0051
4	RUE MONTEMOR O VELHO	CE0050
6	RUE MONTEMOR O VELHO	CE0049
2	RUE SAINT MICHEL	BX0097
4	RUE SAINT MICHEL	BX0095



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.0 :
REGLEMENT GRAPHIQUE - SOMMAIRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

SOMMAIRE

1	LEGENDE	4
	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	4
2	SIGNIFICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	5
2.1	ZONE URBAINE : U.....	5
2.2	ZONE A URBANISER : AU	6
2.3	ZONE AGRICOLE : A	7
2.4	ZONE NATURELLE : N.....	8
3	PIECE 6.1 ATLAS DES BOURGS	10
4	PIECE 6.2 ATLAS DES COMMUNES.....	10

1 LEGENDE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

(cf Dispositions générales – Chapitre 2 du règlement écrit)

	Limite de commune
	Espace boisé classé à conserver (L113-1 du Code de l'Urbanisme)
	Emplacement réservé
	Servitude de projet (gel de 5 ANS) (L151-41 du Code de l'Urbanisme)
	Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Parc à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 2 ^o du Code de l'Urbanisme)
	Patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Patrimoine bâti à protéger après guerre Cerizay (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Tourisme (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Equipements (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Zone d'Aménagement Concerté (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Petit patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Mur à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R151-40 du Code de l'Urbanisme)
	Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L151-16 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Marge de recul
	Marge de recul du bât
	Patrimoine archéologique et archéologie préventive
	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)
	Aléa tassement faible
	Secteur desservi par l'assainissement collectif

2 SIGNIFICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

2.1 ZONE URBAINE : U

Secteurs	Vocation principale	Sous-secteur	Sous-secteurs et précisions complémentaires
Ua	Centralités Habitat et activités compatibles avec l'habitat	Ua1	Centralités des communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ua2¹	Centralités des pôles structurant, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie
		Ua3	Centralité de Bressuire
		Ua3c	Centralité commerciale de Bressuire
Ub	Extensions contemporaines des bourgs Habitat et activités compatibles avec l'habitat	Ub1	Communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ub2	Pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie
		Ub3	Ville centre de Bressuire
Uj	Fonds de jardins des parcelles bâties		Pour abri de jardin, assainissement non collectif, piscine uniquement
Ue	Equipements collectifs		Scolaires, sportifs, culturels, paramédicaux...
Uh	Equipements collectifs autour de la santé		Hôpital
Ut	Hébergements touristiques de type camping et village vacances.		Campings Pescalis...
Ux	Activités économiques	Uxa	Parcs d'Activité Economiques Majeurs (PAEM),
		Uxa1	Bocapôle dont la vocation principale porte sur la thématique des loisirs, des activités nocturnes...
		Uxb	Zones d'activité structurantes,
		Uxc	Zones d'activités de proximité,
		Uxcc	Zones commerciales,
		Uxcs	Zone de services route de Thouars.
Usm	Sport mécanique		Secteur spécialisé pour l'accueil équipements ayant une vocation de loisirs en lien avec les sports mécaniques.

¹ Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

2.2 ZONE A URBANISER : AU

Secteurs	Vocation principale	Sous-Secteurs et sous-sous secteurs	Précisions complémentaires
1AU	Zones ouvertes à l'urbanisation, dotées d'OAP	1AUh	Secteur à vocation principale d'habitat
		1AUhzg	ZAC des Vallons du Golf de Bressuire
		1AUe	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics à usage sanitaire et médico-sociale
		1AUet	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics à usage de centre de tri des déchets recyclables
		1AUxa 1AUxa1 1AUxa2 1AUxb 1AUxc 1AUxcc	Secteur à vocation économique
2AU	Zones fermées à l'urbanisation (nécessite une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi pour être ouverte)	2AUh 2AUe	Mêmes destinations que les secteurs 1AU correspondant

2.3 ZONE AGRICOLE : A

Secteurs	Vocation principale	Éléments complémentaires
A	Zone agricole « classique »	Constructions liées aux exploitations agricoles autorisées Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous condition Constructibilité limitée pour les habitations existantes
An	Zone agricole non constructible	Enjeux paysagers : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
At	Zone agricole non constructible à usage d'ISDI	Secteur destiné au stockage des déchets inertes, destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Aet	ISDI du Pin	Partie constructible (STECAL), destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Ap	Zone agricole faiblement constructible	Enjeux de continuité écologique : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
Aeol1	Secteurs liés à la destination « équipements d'intérêt collectifs et service public » et particulièrement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Ouvert à l'urbanisation
Aeol2		Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergies renouvelables sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Fermé à l'urbanisation (nécessite une évolution du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)

2.4 ZONE NATURELLE : N

Secteurs	Vocation principale	Eléments complémentaires
N	Zone naturelle « classique »	Constructibilité limitée pour les habitations existantes
Secteurs à vocation de protection des richesses naturelles et de gestion des risques, où la constructibilité est inexistante ou très limitée, non constitutifs de STECAL		
Nfs	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion et réservoir de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Ns	Autres réservoirs de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Nf	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion	
Nx	Secteur destiné à identifier les secteurs à risque minier et d'anciennes décharges totalement inconstructible	
Nj	Secteur naturel à vocation de jardin vivrier au sein ou en continuité des zones U	
Secteurs liés à la destination « habitat » :		
Nh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à permettre des constructions nouvelles dans des villages	
Secteurs de protection du patrimoine bâti		
Np	Le secteur Np identifie des ensembles patrimoniaux de grand intérêt complémentaires à l'AVAP de Mauléon	
Secteurs liés à la destination « Equipements d'intérêt collectifs et service public » :		
Nep	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des équipements collectifs et du service public	
Nv	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage	
Nenr1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol	
Nenr2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol / Fermé à l'urbanisation (nécessite une adaptation du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)	

Secteurs liés à la destination « Hébergements touristiques » et aux loisirs :	
NL	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique
NLz	Secteur naturel à vocation de golf
NLp	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique à Pescalis
NLc1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'aire naturelle de camping
NLc2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des campings et parcs résidentiels de loisirs
NLc2-a	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'expérimentation environnementale et sociale (hébergement réversible et atypique, tourisme, pédagogie...) prévoyant la possibilité de changement de destination du bâtiment existant.
NLsm	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques
Nrp	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant une ouverture au public à vocation pédagogique et touristique
Naa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil d'activités touristique type artisanat d'art
Nhh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil de migrants
Secteurs liés à la destination « Autres activités secondaires et tertiaires » :	
Nhx	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.
NLb	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'Agility
Nc	Secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL

3 PIECE 6.1 ATLAS DES BOURGS

VOIR DOSSIER CORRESPONDANT

4 PIECE 6.2 ATLAS DES COMMUNES

VOIR DOSSIER CORRESPONDANT



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.1 :
REGLEMENT GRAPHIQUE – ATLAS-BOURGS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

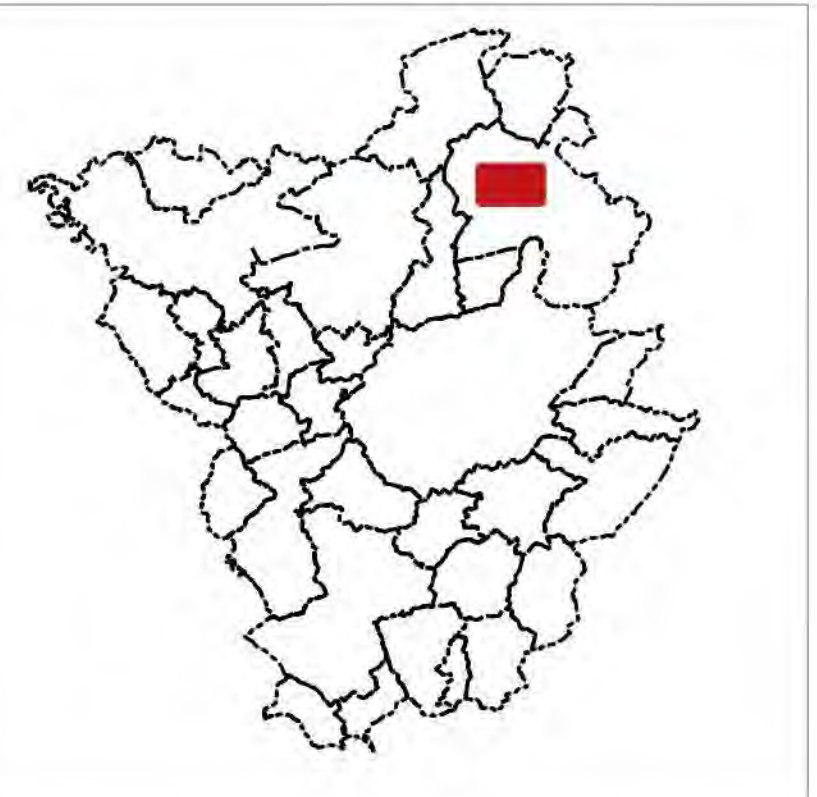
01 - ARGENTONNAY - ARGENTON-LES-VALLEES

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place
Charles de Gaulle à Foye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3

- Espace boisé (deval à conserver) (R113-4 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Bâtiment à protéger (R155-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (R155-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (R151-11-2° du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle soumise à orientation d'aménagement et de programmation "secteur de" - Habitat (R155-6 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle soumise à orientation d'aménagement et de programmation "secteur de" - Activité (R155-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone inondable à protéger (R151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Autre à protéger (R155-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (R155-23 du Code de l'Urbanisme)
- Urbanisme en site à conserver (R151-38 et R151-40 du Code de l'Urbanisme)
- Site inscrit au titre des monuments historiques (R151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Site inscrit au titre des monuments historiques (R151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur classé pour l'aménagement culturel

NUMÉRIQUE	NATURE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité patrimoniale	Commune	531
2	Continuité patrimoniale	Commune	60
3	Continuité patrimoniale	Commune	140



PLAN DE ZONAGE APPROBATION

08 - BRESSUIRE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet important mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place
Charles de Gaulle à Foye l'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3



NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
4	Continuité douce	Commune	1537
18	Continuité douce	Commune	300
19	Continuité douce	Commune	410
20	Aménagement de carrefour	Commune	30
21	Continuité douce	Commune	458
22	Continuité douce	Commune	1181
23	Équipement de voirie	Commune	54
28	Continuité douce	Commune	814



PLAN DE ZONAGE APPROBATION

18 - CERIZAY

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place
Charles de Gaulle à Foy l'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3

- Emplacement réservé
- Batiment à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme)
- Parcelles isolées à protéger après guerre (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelles soumises à ventilation d'aménagement et de programmation "secteur" - Habitat (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelles soumises à ventilation d'aménagement et de programmation "secteur" - Activités (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone tampon à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Autre à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle soumise à conservation (L.151-38 et L.151-40 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle soumise à protection après guerre (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Parcelle soumise à ventilation d'aménagement et de programmation "secteur" - Activités (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur désigné par l'association cultuelle

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
2	Aménagement de sécurité, amélioration du stationnement et circulation douce	Commune	4249
2	Aménagement de sécurité, amélioration du stationnement et circulation douce	Commune	1721
4	Gestion des eaux pluviales - Courne d'Or	Commune / Agglo28	208
5	Cheminement piétons du Bono et gestion des eaux pluviales	Commune / Agglo28	300
6	Les Hautes Maitelleries - Concession sentiers randonnées - 8m de large	Commune	3579
8	Contrôle d'usage - La Maison Neuve	Commune	1433
9	Cimetière Poly-Guyon	Commune	144
11	Deviser réseau et pignons - Jardins poly-Guyon - 8m de large	Commune / Agglo28	2104
10	Gestion des eaux des réseaux d'assainissement - Vallon des cressons	Commune / Agglo28	141
11	Deviser réseau et pignons - Jardins poly-Guyon - 8m de large	Commune / Agglo28	42
3	Aménagement carrefour de l'axe de la Mairie	Commune	48
12	Fossés-Peiss - Concession sentiers randonnées - 8m de large	Commune	1990
12	Fossés-Peiss - Concession sentiers randonnées - 8m de large	Commune	2844
13	Rue Guyon à Bois Froide - Concession sentiers randonnées - 8m de large	Commune	1273
15	Vallée d'usage aux chemins piétons - Gestion des eaux pluviales	Commune / Agglo28	707
17	Requête de réajustement et assiette réseau - Rue de la Croix Verte	Commune / Agglo28	407



Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES

28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique

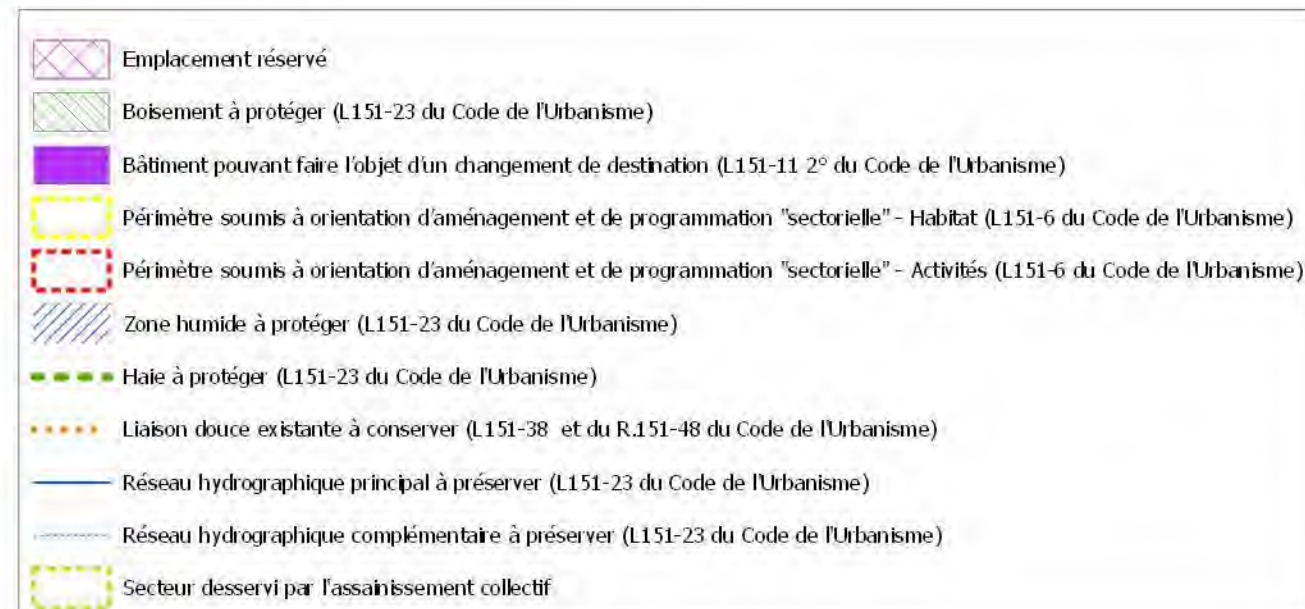
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRA

02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Foye l'Abbesse

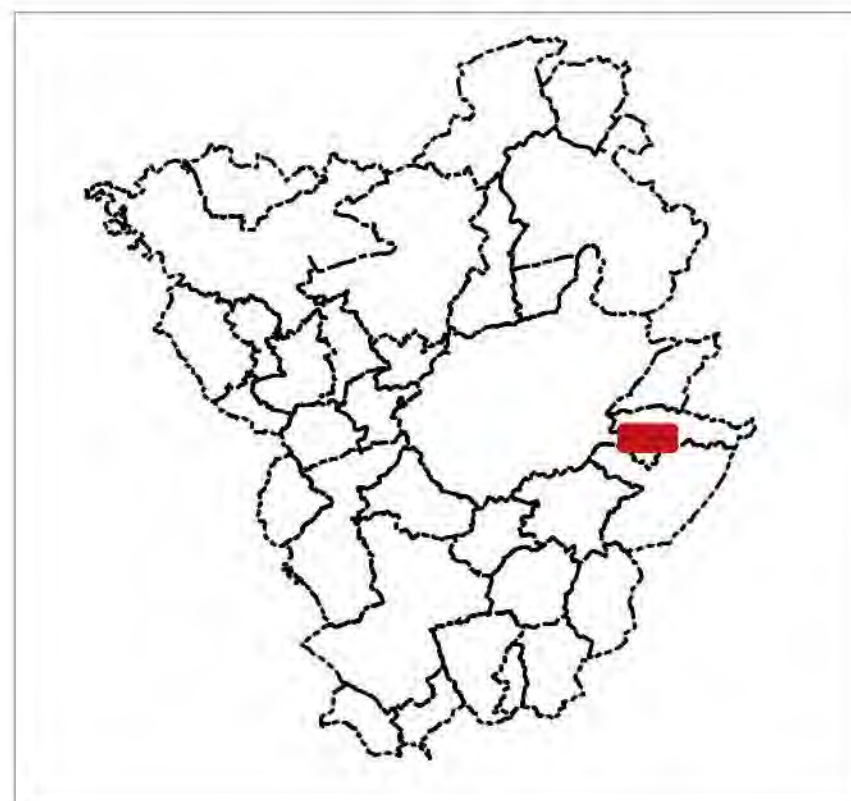
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1

03.02.2026 : Révision allégée n°1

03.03.2026 : Modification simplifiée n°3



NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité douce vers zone 2AUh	Commune	363
2	Accès 2AUh	Commune	695
3	Élargissement de voirie	Commune	141



PLAN DE ZONAGE APPROBATION

53 - MONCOUTANT-SUR-SEVRE -
MONCOUTANT

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place
Charles de Gaulle à Foye l'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3

	Emplacement réservé
	Batiment à protéger (R.151-21 du Code de l'Urbanisme)
	Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (R.151-11-2° du Code de l'Urbanisme)
	Prévision soumise à orientation d'aménagement et de programmation "secteur de habitat" (R.151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Prévision soumise à orientation d'aménagement et de programmation "secteur de activités" (R.151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Prévision soumise à orientation d'aménagement et de programmation "secteur de équipements" (R.151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Zone inondable à protéger (R.151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Haut à protéger (R.151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Lignes d'eau existantes à conserver (R.151-38 et du R.151-40 du Code de l'Urbanisme)
	Lignes de préservation de la diversité commerciale (R.151-36 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique principal à préserver (R.151-21 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique secondaire à préserver (R.151-21 du Code de l'Urbanisme)
	Prévision soumise à orientation d'aménagement et de programmation "secteur de équipements" (R.151-6 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur désigné par l'aménagement urbain

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
8	Accès au secteur 1Auh	Commune	118
5	Contrainte douce	Commune	777
6	Contrainte douce	Commune	350
7	Contrainte douce	Commune	533
4	Création d'une déviation ouest de l'agglomération (environ 360m²/20m)	Commune	3148
2	Contrainte douce	Commune	308
1	Ligne douce (100m²/m), contrainte du chemin existant	Commune	424
3	Création d'une zone de noullon et la route de la genèse	Commune	7542



PLAN DE ZONAGE APPROBATION

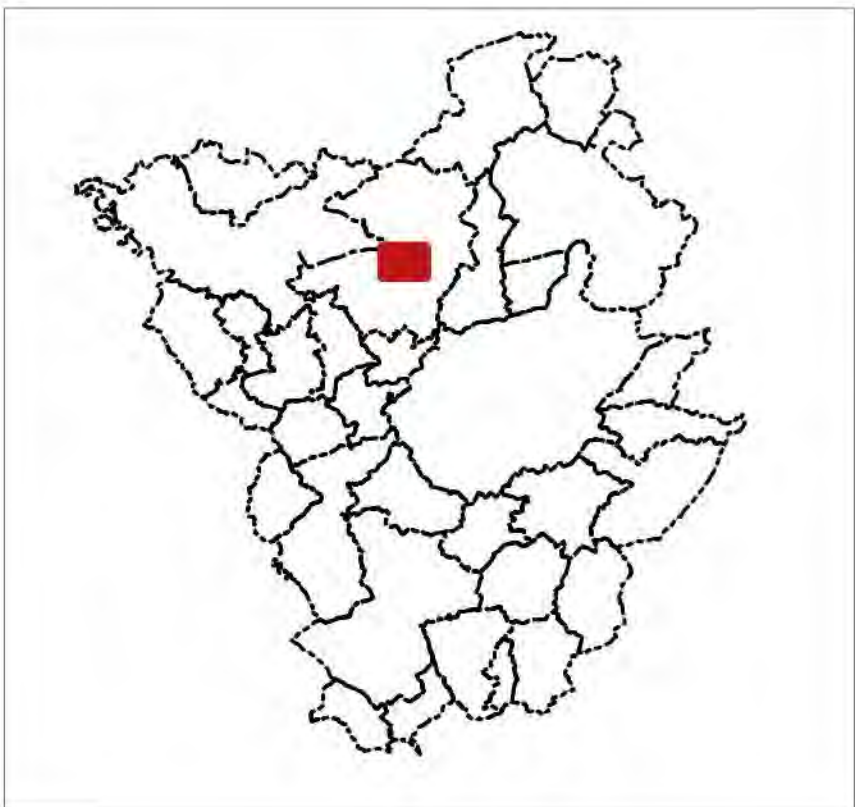
61 - NUEIL-LES-AUBIERS - Sud

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2023 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNTRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place
Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Modification simplifiée n°3

- Espace boisé classé à conserver (L151-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Attre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-36 et/ou L151-46 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine architectural et archéologique préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
106	Continuité douce ven équipements sportifs	Commune	84
105	Continuité douce	Commune	114
11	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	581
18	Cheminement piéton	Commune	1989
29	Cheminement piéton	Commune	4634
31	Cheminement piéton	Commune	5250
32	Cheminement piéton	Commune	3404
34	Cheminement piéton	Commune	22150
40	Cheminement piéton	Commune	335
43	Cheminement piéton	Commune	122
3	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1054
5	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	4214
6	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1817
49	Cheminement piéton	Commune	334
60	Cheminement piéton	Commune	1237
64	Cheminement piéton	Commune	267
70	Cheminement piéton	Commune	1774
75	Cheminement piéton	Commune	7237
76	Cheminement piéton	Commune	1818
78	Cheminement piéton	Commune	972
79	Cheminement piéton	Commune	2494
80	Cheminement piéton	Commune	1872
89	Cheminement piéton	Commune	14060
90	Cheminement piéton	Commune	348
96	Cheminement piéton	Commune	1931
18	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1092
100	Cheminement piéton	Commune	582
101	Cheminement piéton	Commune	65926
20	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	167
21	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	487



PLAN DE ZONAGE APPROBATION

62 - SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place
Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Modification simplifiée n°3

- Emplacement réservé
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Établissement pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur 1" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur 1" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone inondée à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Autre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Habitat à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Unité d'habitat existante à conserver (L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Déviations poids lourds et engins agricoles	Commune	57914
2	Accès secteur 1AUh	Commune	21



0 100 200 m



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.2 :
REGLEMENT GRAPHIQUE – ATLAS-COMMUNES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

PLAN DE ZONAGE APPROBATION
01 - ARGENTONNAY -
ARGENTON-LES-VALLEES

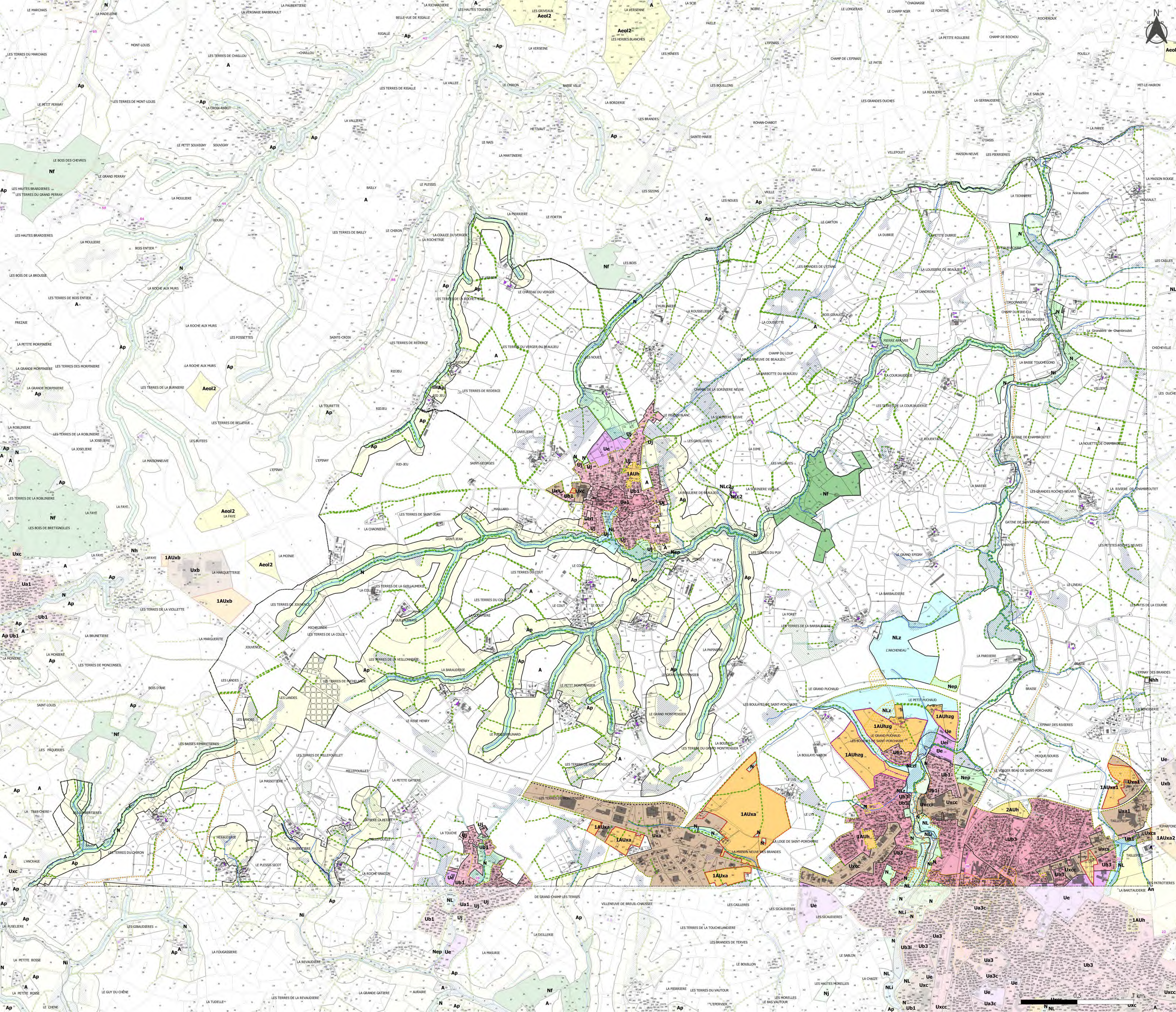
Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Foye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Modification simplifiée n°3



NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité platiorme	Commune	351
5	Continuité platiorme	Commune	63
7	Continuité platiorme	Commune	167





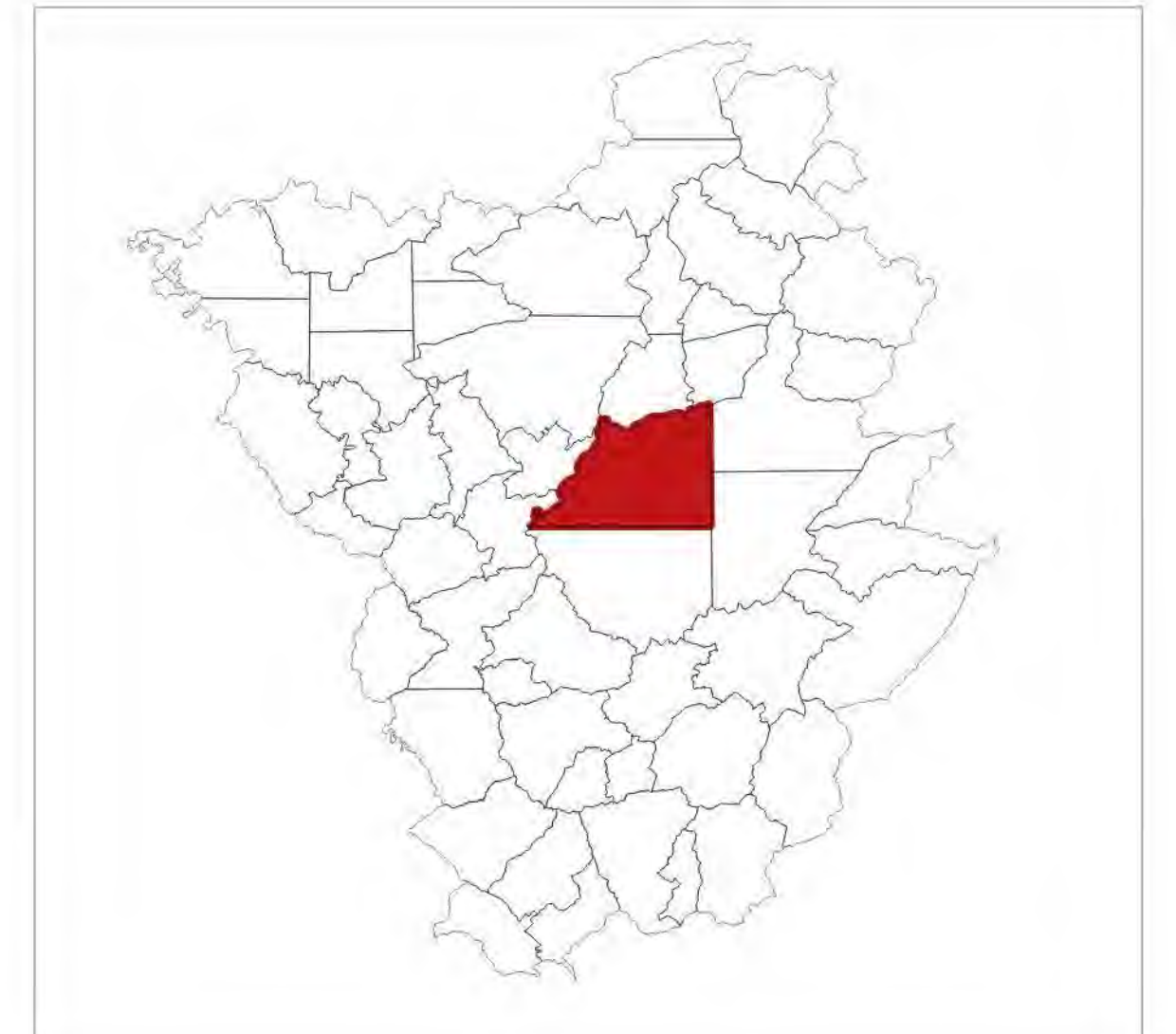
PLAN DE ZONAGE APPROBATION
09 - BRESSUIRE-NORD-OUEST

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNTRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye l'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3

- Limite de commune
- Espèce bois classé à conserver (L151-4 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Servitude de projet (p.d. de S.A.S.) (L151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11-2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur" - Zone d'Aménagement Concerne (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Hérédité à protéger (L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Lignes d'eau existantes à conserver (L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Marge de recul
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
21	Continuité douce	Commune	420
24	Aménagement de carrefour et d'entrée de bourg	Commune	2804
28	Continuité douce	Commune	814
29	Continuité douce	Commune	490
25	Continuité douce	Commune	6137
33	Continuité piétonne	Commune	190



PLAN DE ZONAGE APPROBATION
13 - CERIZAY

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNTRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3

	Ligne de commune
	Emplacement réservé
	Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Parc à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
	Patrimoine bâti à protéger après guerre Cérizay (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation 'Secteur de l'habitat' (L151-4 du Code de l'Urbanisme)
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation 'Secteur de l'habitat' (L151-4 du Code de l'Urbanisme)
	Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Aire à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Lignes douces existantes à conserver (L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Secteur soumis par aménagement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Aménagements de sécurité, amélioration du stationnement et circulation douces	Commune	4249
2	Aménagements de sécurité, amélioration du stationnement et circulation douces	Commune	1721
3	Gestion des eaux pluviales - Goutte d'or	Commune / Agglo28	508
4	Cheminement piétons du Bono et gestion des eaux pluviales	Commune / Agglo28	300
5	Les routes Nationales - Connexion sentiers randonnées - 6m de large	Commune	2079
6	Continuité douce - La Maison Neuve	Commune	1622
7	Carrefour Puy-Guyon	Commune	144
8	Desserte réseaux et piétons - Jardins puy Guyon - 6m de large	Commune / Agglo28	2104
9	Gestion des eaux pluviales/régulation paysagère - Vallon des carreaux	Commune / Agglo28	141
10	Desserte réseaux et piétons - Jardins puy Guyon - 6m de large	Commune / Agglo28	48
11	Aménagement carrefour de l'axe du Midi	Commune	42
12	Fuzellée-Plessis - Connexion sentiers randonnées - 6m de large	Commune	1990
13	Fuzellée-Plessis - Connexion sentiers randonnées - 6m de large	Commune	2844
14	Puy Guyon à Bois Fréty - Connexion sentiers randonnées - 6m de large	Commune	1273
15	Connexion sentiers randonnées de Cérizay à Cérizay - 6m de large	Commune	9294
16	Liaison douce sur chemin privé existant - Gestion des eaux pluviales	Commune / Agglo28	707
17	Régulation de retournement et desserte réseaux - Rue de la Croix Verte	Commune / Agglo28	607
18	La Rivière - Connexion sentiers randonnées - 6m de large	Commune	2985
19	Désenclavement zone NA	Commune	4641





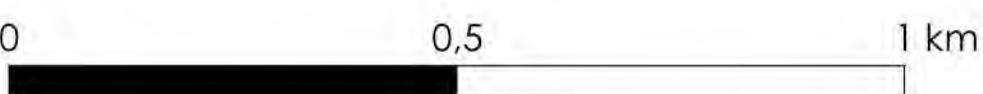
PLAN DE ZONAGE APPROBATION
20 -FAYE-L ABBESSE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Modification simplifiée n°3



NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité douce vers zone 2Auh	Commune	363
2	Accès 2Auh	Commune	695
3	Elargissement de voie	Commune	141



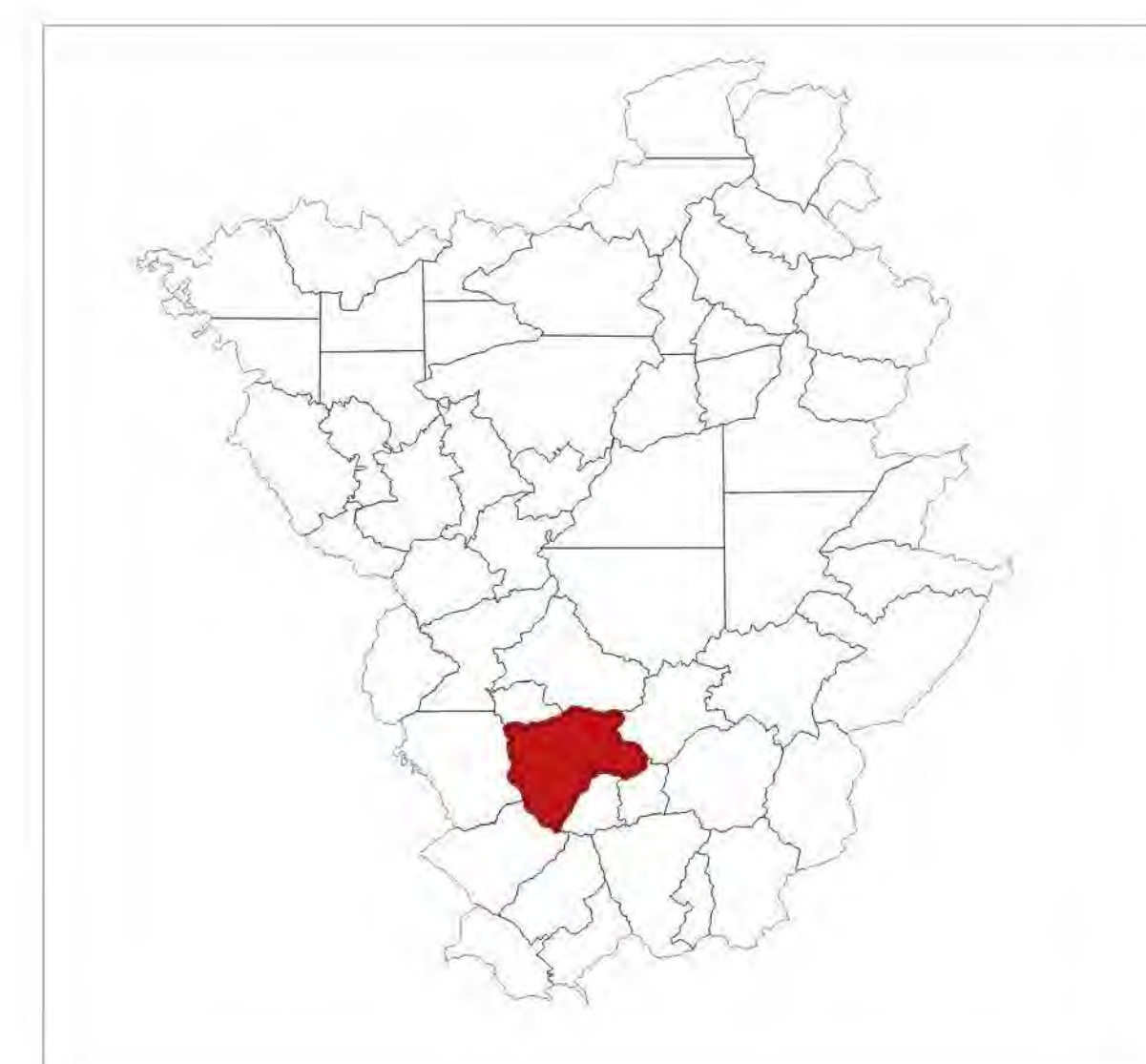
PLAN DE ZONAGE APPROBATION 38 - MONCOUTANT-SUR-SEVRE - MONCOUTANT

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCÉDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNTRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2024 : Révision allégée n°1
03.03.2024 : Modification simplifiée n°3

---	Limite de commune
---	Emplacement réservé
---	Bornement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
---	Édifice pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
---	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Secteurs" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
---	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Secteurs" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
---	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Secteurs" - Équipements (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
---	Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
---	Habit à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
---	Liens d'axe existants à conserver (L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme)
---	Liens d'axe de préservation de la diversité commerciale (L151-16 du Code de l'Urbanisme)
---	Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
---	Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
---	Patrimoine architectural et archéologique préventif
---	Secteur soumis pour aménagement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
8	Accès au réseau TAD	Commune	118
5	Continuité douce	Commune	777
6	Continuité douce	Commune	320
7	Continuité douce	Commune	523
4	Création d'une déviation ouest de l'agglomération (environ 3400m²)	Commune	8148
2	Continuité douce	Commune	308
1	Liens d'axe (100m²/m), continuité du chemin existant	Commune	424
3	Création d'une entée entre la zone du Noullon et la route de Largesse	Commune	7342



PROCÉDURES

28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique

21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNIRI

02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse

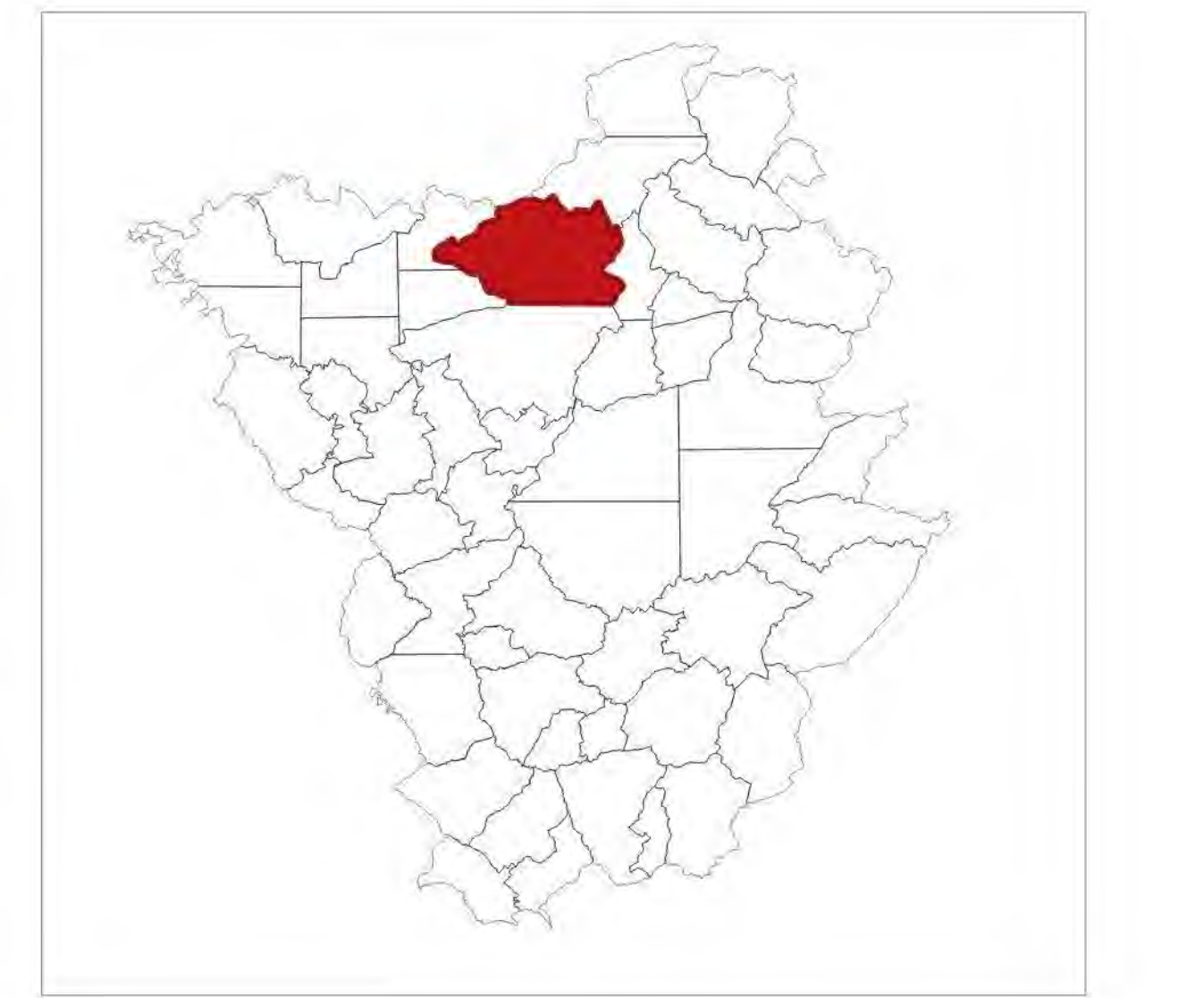
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1

03.02.2026 : Révision allégée n°1

03.03.2026 : Modification simplifiée n°3



NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)
10	Extension crèche	Commune	3047
25	Crépiement pavillon	Commune	553
27	Crépiement pavillon	Commune	1244
34	Crépiement pavillon	Commune	22150
36	Crépiement pavillon	Commune	2064
39	Crépiement pavillon	Commune	3120
41	Crépiement pavillon	Commune	8338
4	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	4139
45	Crépiement pavillon	Commune	90
46	Crépiement pavillon	Commune	1814
47	Crépiement pavillon	Commune	2147
48	Crépiement pavillon	Commune	1172
50	Crépiement pavillon	Commune	333
51	Crépiement pavillon	Commune	933
52	Crépiement pavillon	Commune	657
53	Crépiement pavillon	Commune	155
54	Crépiement pavillon	Commune	362
55	Crépiement pavillon	Commune	309
56	Crépiement pavillon	Commune	2292
57	Crépiement pavillon	Commune	1189
58	Crépiement pavillon	Commune	153
61	Crépiement pavillon	Commune	139
63	Crépiement pavillon	Commune	532
7	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	430
71	Crépiement pavillon	Commune	4139
72	Crépiement pavillon	Commune	3325
73	Crépiement pavillon	Commune	7237
11	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	569
12	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	301
82	Crépiement pavillon	Commune	23232
86	Crépiement pavillon	Commune	582
87	Crépiement pavillon	Commune	1241
89	Crépiement pavillon	Commune	1450
13	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	242
14	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	491
15	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	984
18	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1092
104	Crépiement pavillon	Commune	4940
110	Concombrement Ouest de l'agglomération	Commune	28624
112	Concombrement Ouest de l'agglomération	Commune	2317



PLAN DE ZONAGE APPROBATION 46 - SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Foye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Modification simplifiée n°3



NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Déviations poids lourds et engins agricoles	Commune	27914
2	Accès secteur 1AUh	Commune	21





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS MRAE, PPA, COMMUNES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3		
Prescription		Approbation
23 septembre 2025		03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Bocage
Bressuirais (79)**

Avis conforme NA-2025-007300/KK AC PLU

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79), reçu le 17 octobre 2025 relatif à la modification simplifiée n°3 de son PLUi, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 29 octobre 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (33 communes regroupant en 2022 74 140 habitants sur un territoire de 1 319 km²), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une troisième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 4 septembre 2021 et a été approuvé le 9 novembre 2021 ;

Considérant que la modification du PLUi a pour objet de :

- définir des mesures réglementaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers dans l'enveloppe de l'objectif de production des logements du PLUi en vigueur ;
- créer un « linéaire de préservation de la diversité commerciale » au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre sur la base de son schéma stratégique de revitalisation ;
- définir des règles relatives à l'architecture de la « reconstruction » sur la commune de Cerizay, « ville martyr » ;
- ajuster des zonages entre les différentes vocations sur des secteurs urbains U pour permettre la création où l'extension d'activités économiques et commerciales ;
- supprimer des emplacements réservés dont les emprises foncières ont été acquises ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Il sera publié sur le portail des publications de l'évaluation environnementale <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#!/public/portalReviews>

Le présent avis conforme ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 10 décembre 2025.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégataire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le préfet

Service Prospective Planification Habitat
Unité Planification de l'urbanisme - Risques
Aff. suivie par : Sonia Baron

Monsieur Pierre-Yves Marolleau

Président de la communauté d'agglomération du
bocage bressuirais
27 boulevard du colonel Aubry
BP 90184
79034 Bressuire Cedex

Niort, le 4.12.25

Monsieur le président,

Par courriel en date du 17 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais.

Le dossier comprend plusieurs objets dont la modification du règlement du PLUi et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de renforcer la servitude de mixité sociale et assurer la compatibilité de votre PLUi avec les objectifs de production de logements sociaux définis dans le second Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 du Bocage Bressuirais (article L.131-4 du code de l'urbanisme).

La notice de présentation doit démontrer la compatibilité du PLUi modifié avec les objectifs du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux. Or, cette analyse n'apparaît pas dans le document. Il conviendra donc de compléter la notice de présentation sur ce point

En l'état, au regard des surfaces identifiées au PLUi et avec l'application des prescriptions et des densités prévues, mes services estiment que le PLUi modifié organiserait une production d'environ 200 logements sociaux publics ce qui est très inférieur à l'objectif fixé au PLH de production de 591 logements sociaux publics sur le territoire de l'agglomération du bocage bressuirais d'ici 2030.

Ainsi, en l'absence dans le dossier que vous m'avez transmis d'une évaluation du nombre de logements sociaux que pourrait produire la modification de votre PLUi et au regard de l'évaluation réalisée par mes services, je ne peux en l'état qu'émettre un avis défavorable sur le projet de modification simplifiée n°3 de votre PLUi.

Pour améliorer votre projet, outre l'analyse évoquée ci-dessus, il serait pertinent notamment :

- d'analyser les possibilités d'étendre les secteurs concernés par l'obligation de production de logements sociaux et d'augmenter le pourcentage minimum de logements sociaux par opération en vous assurant que cela permettrait d'atteindre les objectifs du PLH ;
- d'imposer systématiquement les opérations d'ensemble en zone 1AUh et dans certains secteurs des zones Ua et Ub, afin de permettre la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale ;
- d'examiner l'opportunité de mobiliser d'autres outils dans le PLUi, prévus au PLH, tels que la création d'emplacements réservés ou l'augmentation des densités sur certains secteurs.

Je vous rappelle par ailleurs que le PLH prévoit, au titre de son action 1.1, une évolution du PLUi concernant le développement de nouvelles formes d'habitat et l'accueil des gens du voyage. À ce titre, il conviendra d'engager une réflexion sur une adaptation des règles et du zonage du PLUi relatifs à ces thématiques, notamment en tenant compte du futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui devrait être adopté en 2026.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

En outre, la consistance du PLUi sur ces questions sera d'importance pour la conduite à venir des procédures prévues par l'article 55 de la loi "SRU" et la décision de carence ou non les 4 communes concernées.

Simon FETET



Je vous invite donc d'autant plus à examiner sérieusement la piste d'adhésion suggérée -

Copie : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

Agglomération du Bocage Bressuirais
À l'attention de Monsieur le Président
27 boulevard du Colonel Aubry – BP 90184
79304 BRESSUIRE CEDEX

Cognac, le 4 novembre 2025

V/Réf.: Fabrice THÉVENET
fabrice.thevenet@agglo2b.fr

Objet : modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 17 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais dans le département des Deux-Sèvres.

Le territoire est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Maine-Anjou », « Beurre Charentes-Poitou », « Chabichou du Poitou » et des indications géographiques protégées (IGP) « Brioche Vendéenne », « Gâche Vendéenne », « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Bœuf du Maine », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans », « Volailles de Cholet », « Volailles de Vendée », « Volailles du Val de Sèvres », « Bœuf de Vendée », « Oie d'Anjou », « Porc du Sud-Ouest » et de l'IGP viticole « Val de Loire ».

Les communes classées en AOP et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire est concerné par ces SIQO, y compris les zones modifiées par le projet.

La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais accueille 284 sièges d'exploitations habilitées pour la production des SIQO énumérés ci-dessus.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

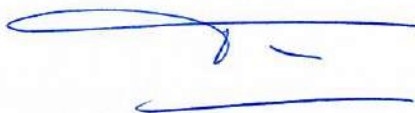
La modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais concerne :

- La mise en place de mesures supplémentaires pour les logements sociaux sur 4 communes ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" à Moncoutant-sur-Sèvre ;
- Le caractère opposable de la fiche conseil sur l'architecture de la "reconstruction" de la commune de Cerizay ;
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs urbains (zone U) ;
- La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise. Il est ainsi envisagé de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Ces adaptations ne concernent pas les zones agricole et naturelle (A et N).

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Copie : DDT(M)



CCI
DEUX-SEVRES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BOCAGE BRESSUIRAIS
Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU
27, Boulevard du colonel Aubry
79300 BRESSUIRE

Niort, le 19 novembre 2025

Dossier suivi par : Delphine LETHIELLEUX et Sylvie RAYMOND
Tél. 06 02 14 62 83 / 06 16 44 71 06
d.letthielleux@cci79.com / s.raymond@cci79.com

Objet : Avis sur les révisions allégées N°2 et 3, et sur les modifications simplifiées N°2 et N° 3
du Plan Local d'Urbanisme du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour consultation, les dossiers des révisions allégées N°2 et 3, ainsi que celui des modifications n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, et nous vous en remercions.

Après les avoir étudiés avec intérêt, nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous émettons des avis favorables sur ces 4 dossiers.

En effet, je tiens à saluer la dynamique engagée par votre agglomération à travers les nombreux projets structurants présentés dans ces révisions et modifications. Ils témoignent d'une vision d'aménagement cohérente, ambitieuse et soucieuse d'un développement équilibré du territoire, répondant aux enjeux actuels de transition écologique, d'attractivité économique et de qualité de vie.

Cependant, nous attirons votre vigilance dans la mise en œuvre de la révision allégée N°3, afin d'assurer une cohabitation optimale et d'éviter les conflits, sur l'antériorité de l'activité économique existante, par rapport aux futures habitations.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre parfaite considération.

Christelle ABATUT
Présidente

De: GDP-district-Poitiers (Instruction des demandes liées à la gestion du domaine publique) - DIRCO/District Poitiers emis par FIBICH Ludovic (Responsable du Pôle Technique) - DIRCO/District Poitiers <gdp-district-poitiers.dirco@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: mardi 9 décembre 2025 10:00
À: Fabrice THEVENET
Cc: COSTA Pascal (Chef du District de Poitiers) - DIRCO/District Poitiers
Objet: Re: notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du bocage bressuirais pour avis

Bonjour,

Suite à votre sollicitation concernant la consultation du **Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, nous vous remercions de nous avoir transmis les éléments nécessaires à l'analyse du dossier.

Après examen des documents fournis, nous vous informons que :

Notre avis est favorable au projet tel que présenté.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement.

Ludovic FIBICH
Responsable du Pôle Technique
District de Poitiers
Direction Interdépartementale des Routes Centre-Ouest

1 rue Irène Joliot Curie 86000 POITIERS
Pôle Technique
Tel : +33 549305241 - Mobile : +33 637647831
www.ecologie.gouv.fr



**MINISTÈRE
DES TRANSPORTS**

Direction Interdépartementale des Routes Centre-Ouest

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le 17/10/2025 à 17:00, > fabrice.thevenet (par Internet) a écrit :

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais, prescrite lors du Conseil communautaire du 23 septembre 2025. Le dossier, ainsi que les pièces constitutives de la demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe, sont consultables et téléchargeables par l'intermédiaire du lien suivant pendant 14 jours :

https://fromsmash.com/_uMrps2vBW-ct

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser la mise à disposition du dossier au public du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

Nous comptons sur votre bienveillance pour prendre en compte ces échéances dans la transmission de vos avis éventuels.

Restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires ou en cas de difficultés d'accès aux documents transmis.

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, mes salutations les plus sincères.



Fabrice THÉVENET

Chargé de missions PLUi et observatoire territorial et foncier

Pôle Aménagement Environnement et Ingénierie Territoriale

Direction de la Planification, de l'Aménagement et de l'Habitat

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

BP 90184 - 27 Boulevard du Colonel Aubry - 79304 Bressuire Cedex

Tél. 05 49 81 19 00

fabrice.thevenet@agglo2b.fr - www.agglo2b.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

Agglomération du Bocage Bressuirais
À l'attention de Monsieur le Président
27 boulevard du Colonel Aubry – BP 90184
79304 BRESSUIRE CEDEX

Cognac, le 4 novembre 2025

V/Réf. : Fabrice THÉVENET

fabrice.thevenet@agglo2b.fr

REÇU LE
2025/10/05 080
10 NOV. 2025

Objet : modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais

**AGGLOMÉRATION DU
BOCAGE BRESSUIRAIS**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 17 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais dans le département des Deux-Sèvres.

Le territoire est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Maine-Anjou », « Beurre Charentes-Poitou », « Chabichou du Poitou » et des indications géographiques protégées (IGP) « Brioche Vendéenne », « Gâche Vendéenne », « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Bœuf du Maine », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans », « Volailles de Cholet », « Volailles de Vendée », « Volailles du Val de Sèvres », « Bœuf de Vendée », « Oie d'Anjou », « Porc du Sud-Ouest » et de l'IGP viticole « Val de Loire ».

Les communes classées en AOP et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire est concerné par ces SIQO, y compris les zones modifiées par le projet.

La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais accueille 284 sièges d'exploitations habilitées pour la production des SIQO énumérés ci-dessus.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais concerne :

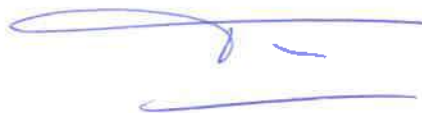
- La mise en place de mesures supplémentaires pour les logements sociaux sur 4 communes ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" à Moncoutant-sur-Sèvre ;
- Le caractère opposable de la fiche conseil sur l'architecture de la "reconstruction" de la commune de Cerizay ;
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs urbains (zone U) ;
- La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise. Il est ainsi envisagé de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Ces adaptations ne concernent pas les zones agricole et naturelle (A et N).

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial

Laurent FIDELE



Copie : DDT(M)

Fabrice THEVENET

De: sage <sage.thouet@valleeduthouet.fr>
Envoyé: jeudi 20 novembre 2025 14:42
À: Fabrice THEVENET
Cc: 'SAGE THOUE'
Objet: RE: notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLUI du bocage bressuirais pour avis

Bonjour,

Suite à la transmission du projet de modification simplifiée n°3 du PLUI du Bocage Bressuirais, nous tenions à vous informer ne pas avoir de remarques particulières quant à cette modification.

Très cordialement



Pierre PÉAUD
Animateur SAGE Thouet
Responsable cellule animation SAGE
05.49.64.85.98 / 06.45.10.36.62

SAGE Thouet
26 rue de la Grille
79600 SAINT-LOUP-LAMAIÉ
<http://www.sagethouet.fr/>



De : Fabrice THEVENET [mailto:fabrice.thevenet@agglo2b.fr]
Envoyé : vendredi 17 octobre 2025 17:01
Objet : notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLUI du bocage bressuirais pour avis
Importance : Haute

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier le projet de modification simplifiée n°3 du PLUI du Bocage Bressuirais, prescrite lors du Conseil communautaire du 23 septembre 2025.
Le dossier, ainsi que les pièces constitutives de la demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe, sont consultables et téléchargeables par l'intermédiaire du lien suivant pendant 14 jours :

https://fromsmash.com/_uMrps2vBW-ct

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser la mise à disposition du dossier au public du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

Nous comptons sur votre bienveillance pour prendre en compte ces échéances dans la transmission de vos avis éventuels.

Restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires ou en cas de difficultés d'accès aux documents transmis.

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, mes salutations les plus sincères.



Fabrice THÉVENET

Chargé de missions PLUi et observatoire territorial et foncier

Pôle Aménagement Environnement et Ingénierie Territoriale

Direction de la Planification, de l'Aménagement et de l'Habitat

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

BP 90184 - 27 Boulevard du Colonel Aubry - 79304 Bressuire Cedex

Tél. 05 49 81 19 00

fabrice.thevenet@agglo2b.fr - www.agglo2b.fr

L'an deux mille vingt-cinq, le 04 décembre à 20h30, le conseil municipal de FAYE L'ABBESSE s'est réuni sous la présidence de Monsieur Gérard PIERRE, Maire, à la suite de la convocation faite le 27 novembre 2025.

Etaient présents : Mme Anna BACOUËL, Mme Aurore BERTHELOT, Mme Martine BILLY, M. Edward BURON, M. Hubert GARNIER, Mme Vanessa GONNORD, Mme Sandra GUILLOTEAU, Mme Marie-Thérèse PENINON, M. Gérard PIERRE, Mme Dominique REGNIER, M. Clément THIBAUDEAU.

Etaient absents / excusés : M. Jean-Marie CHAUVENSY, M. Michel DOMINAULT, Mme Messaouda ELOY, M. Mathieu SAUVAGEAU

Pouvoirs : M. Michel DOMINAULT à Mme Dominique REGNIER, M. Mathieu SAUVAGEAU à M. Clément THIBAUDEAU

Secrétaire de séance : Mme Sandra GUILLOTEAU

AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DCM N° 04-16/10/2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants,

Vu la délibération n°DEL-CC-2025-143 du conseil communautaire de l'agglomération du Bocage Bressuirais prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal,

Vu le dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal reçu en mairie le 17 octobre 2025,

Monsieur le Maire expose,

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi propose la suppression de l'emplacement réservé n°3, il est noté que « *Ledit emplacement réservé numéroté 3 au PLUi bénéficie à la commune et vise une sécurisation de l'avenue. La commune de Faye L'Abbesse a ainsi acquis certaines des propriétés concernées. Toutefois compte tenu de l'arrêté préfectoral en date du 11 janvier 2023, classant au titre des monuments historiques la maison située au 3 place Charles De Gaulle et de la mise à jour du PLUi associée, la commune a retravaillé le projet d'aménagement de l'avenue et l'emplacement réservé peut être supprimé* ».

En effet, la collectivité a acquis quelques biens qui étaient dans l'emplacement réservé. En revanche, le projet d'aménagement de sécurisation de l'Avenue de Ségora est toujours d'actualité et la commune n'a pas encore acquis l'ensemble des biens afin de le réaliser.

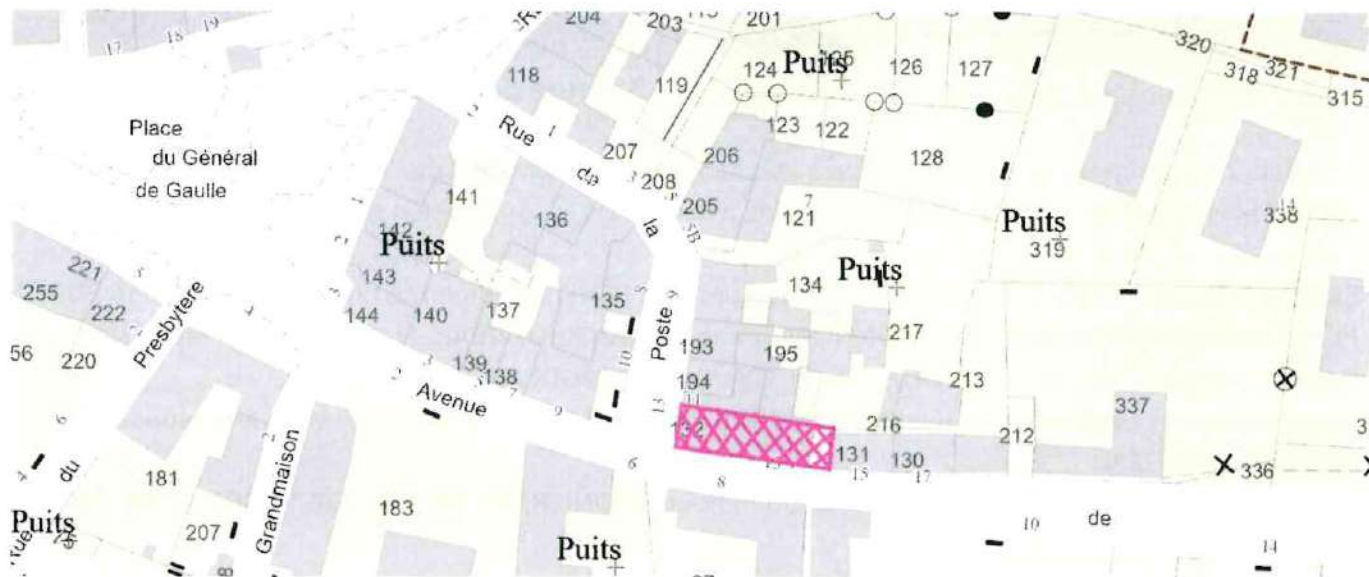
Ce projet d'aménagement et de sécurisation de l'Avenue de Ségora avait été validé par l'architecte des bâtiments de France.

Au vu des acquisitions faites par la commune et le classement de la maison sis 3 Place du Général de Gaulle, l'emplacement réservé pourrait être diminué et s'étendre de la Rue de la Poste au 13 Avenue de Ségora.

Après délibération, le Conseil Municipal

- **Donne** un avis défavorable à la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

- **Propose** que l'emplacement réservé soit maintenu entre la Rue de la Poste et le 13 Avenue de Ségora comme mentionné sur le plan ci-dessous.



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,

Le secrétaire de séance,
Sandra GUILLOTEAU

Le Maire,
Gérard PIERRE



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les deux mois à compter de sa notification.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-079-217901164-20251204-DCM_2025120

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL 251103/ 095

DEL 251103/ 095 – Agglo2b : Avis sur les projets de révisions allégées du PLUi n°2, 3 et 4 et sur le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal du bocage bressuirais**Nombre de voix exprimées : 27**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 20

Nombre d'absents excusés : 13

Nombre de pouvoirs : 7

Quorum : 17

Le lundi 3 novembre 2025, le Conseil Municipal de la commune de Moncoutant-sur-Sèvre, régulièrement convoqué, par le Maire Roland MOREAU s'est réuni salle du conseil ;

Secrétaire de séance : Estelle BOSSARD

Date de convocation : le mardi 28 octobre 2025

Membres : 33 – Quorum : 17

Etaient présents : AYRAULT NICOLAS - BERTHELOT ERIC - BILHEU CHRISTIAN - BILLAUD DAMIENE - BILLY JACQUES (Maire délégué de Moutiers-sous-Chantemerle) - BOCHE PATRICE (Adjoint) - BOSSARD ESTELLE (Adjointe) - FAZILLEAU STANISLAS (Maire délégué de Pugny) - HERAULT STELLIE - MAINARD CYRIL (Conseiller délégué) - MARSAULT MARIE-CLAUDE - MERCERON CHRISTIAN (Adjoint) - MOINEAU MARIE-JOSE - MOREAU ROLAND (Maire) - MOUILLER PHILIPPE - PETRAUD GILLES (Adjoint) - RENAUDIN SYLVIE (Adjointe) - SIBILEAU VIVIANE - TALBOT MALVINA - TOUCHARD CLAUDE (Conseillé délégué)

Nombre de présents : 20

Etaient excusés : BAUDIN ELISABETH - BELAUD AMELIE a donné pouvoir à MARIE-JOSE MOINEAU - BODET SANDRINE a donné pouvoir à ESTELLE BOSSARD - BOULANGER PHILIPPE (Maire délégué de La Chapelle-Saint-Etienne) a donné pouvoir à JACQUES BILLY - DALLA BARBA ANNE a donné pouvoir à MARIE-CLAUDE MARSAULT - DAVID STEPHANIE - FUZEAU GUILLAUME - GANDRILLON ELISE - GIRAUD VALERIE a donné pouvoir à ERIC BERTHELOT - HERBRETEAU EMMANUELLE (Maire déléguée de Le Breuil-Bernard) a donné pouvoir à NICOLAS AYRAULT - PROUD SEBASTIEN - SOULARD MAXIME - VRIGNAUD CECILE (Maire déléguée de Moncoutant) a donné pouvoir à ROLAND MOREAU

Nombre d'absents excusés : 7 pouvoirs - 13 absents

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire Roland MOREAU**EXPOSE DES MOTIFS** :

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

DEUX-SEVRES
ARRONDISSEMENT DE BRESSUIRE

Conseil municipal du 03.11.2025

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiées n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant les projets arrêtés des révisions allégées n°2,3,4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais **tels qu'annexés** ;

Considérant le projet de modification simplifiée n°3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais **tel qu'annexé** ;

Pour rappel, **la révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 et arrêtée le 23 septembre 2025 porte sur l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques**.

Elle permet d'accompagner une quinzaine de porteurs de projets touristiques sur l'ensemble du territoire, faisant évoluer le zonage du PLUI de manière ponctuelle et ciblée. Cette révision allégée amène de nouvelles possibilités de transformation du patrimoine vernaculaire pour l'accueil du public, ainsi que des opportunités de développement de l'offre en habitations légères de loisirs, démontables et réversibles.

Sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre, seul le gîte de groupe de La Loge appartenant à l'Agglo2b est concerné par cette procédure

La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 concerne quant à elle **l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or**, sur la commune de Cerizay. Cette extension, positionnée sur un secteur initialement voué à l'habitat, est rendue nécessaire pour l'agrandissement d'une entreprise déjà sur site.

La révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 permet de proposer un zonage plus adapté à des entreprises isolées, c'est-à-dire situées en zones agricoles ou naturelles. Cinq entreprises sont concernées à l'échelle du territoire de l'Agglo2b, aucune sur la commune de Moncoutant -sur-Sèvre.

Enfin, **la modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 porte sur :

- L'adaptation des servitudes de mixité sociale sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;

DEUX-SEVRES
ARRONDISSEMENT DE BRESSUIRE

Conseil municipal du 03.11.2025

- Renforcer la mise en valeur et la protection de l'architecture après-guerre de la "reconstruction" sur la commune de Cerizay.
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression de plusieurs emplacements réservés

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 au mois de décembre 2025. La révision allégée n°4 fera l'objet d'une enquête publique ultérieure (1^{er} trimestre 2026).

Le dossier de modification simplifiée n°3 n'est pas soumis à enquête publique mais fera l'objet d'une mise à disposition du public, également au cours du mois de décembre 2025.

**Après avoir entendu l'exposé du Maire
et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide avec 26 voix POUR et
1 abstention de :**

- **DONNER un avis favorable** sur les projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 et sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés ;

en séance les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait conforme

Publié ce jour

Moncoutant sur Sèvre, le 04.11.2025

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.

Estelle BOSSARD Secrétaire de séance

Roland MOREAU Maire



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT MAURICE ETUSSON**

Séance du 17 décembre 2025

Convocation du 10/12/2025

Conseillers en exercice : 17
Conseillers présents : 15
Quorum : 9

Conformément à l'article
L 121-17 du code des
Communes, un extrait du
procès-verbal de la
présente séance a été
affiché à la porte de la
Mairie le 22/12/2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 17 décembre à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr LAGOGUÉE Pascal, Maire.

Etaient présents : M. LAGOGUÉE Pascal, MM. POISSON Christelle, M. GIRAUD Éric MM. DESLANDES Sabrina, MM. DURET Murielle, MM. LACAZE Delphine, MM. VERGNAUD Laurence, M. BELLEANNEE Damien, M. CAILLAUX Jacky, M. COCHARD Emmanuel, M. DE PUINEUF Gilles, M. MAROLLEAU Bastien, M. MICHAUD Etienne, M. PASQUIER Arnaud, M. POIRON Emmanuel.

Etaient absents excusés : M. COPPET Jacques, , M. LE FOLL Damien,

Etait absent et donnant pouvoir://

A été nommée secrétaire de séance : Mme POISSON Christelle

N° 2025-12-17/93

**OBJET : Modification simplifiée N°2 du PLUi- inscription dépendances
château de la Fougereuse cadastré n°C 0713 quartier de la Fougereuse**

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant les projets arrêtés des révisions allégées n°2,3,4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais tels qu'annexés ;

Considérant les projets de modifications simplifiées n°2 et 3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais tel qu'annexé ;

Pour rappel, la révision allégée n°2 prescrite le 2 juillet 2024 et arrêtée le 23 septembre 2025 porte sur l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques.

Elle permet d'accompagner une quinzaine de porteurs de projets touristiques sur l'ensemble du territoire, faisant évoluer le zonage du PLUI de manière ponctuelle et ciblée. Cette révision allégée amène de nouvelles possibilités de transformation du patrimoine vernaculaire pour l'accueil du public, ainsi que des opportunités de développement de l'offre en habitations légères de loisirs, démontables et réversibles.

Sur la commune de SAINT MAURICE ETUSSON, cette procédure concerne les dépendances du château de la Fougereuse cadastré n°C 0713 quartier de la Fougereuse

La modification simplifiée n°2 prescrite le 8 juillet 2025 pour la correction d'erreurs matérielles concernant des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUI.

Sur la commune de SAINT MAURICE ETUSSON Inscription par le conseil, des dépendances du château de la Fougereuse cadastré n° C 0713 quartier de la Fougereuse

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 se déroule du 1er au 17 décembre 2025. La révision allégée n°4 fera l'objet d'une enquête publique ultérieure (1er trimestre 2026).

Les dossiers de modifications simplifiées n°2 et 3 ne sont pas soumis à enquête publique mais font l'objet d'une mise à disposition du public, également du 8 décembre au 9 janvier 2026.

Le conseil municipal est invité à :

- DONNER un avis sur les projets de révisions allégées n°2, 3, 4, et sur les projets de modifications simplifiées n°2 et 3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés ;

Le conseil municipal après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de :

- **DONNER un avis favorable sur** les projets de révisions allégées n°2, 3, 4, et sur les projets de modifications simplifiées n°2 et 3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés – intégration des dépendances du château de la Fougereuse cadastrées parcelle C0713 dans la modification simplifiée N°2

- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Suivent les signatures,

Pour copie conforme,
Le Maire,



La secrétaire de séance,

Pascal LAGOGUÉE

Accusé de réception en préfecture
079-200054898-20251217-20251217 DEL 03-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

Christelle POISSON.

	Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de BRESSUIRE	n° d'ordre 25162
---	--	----------------------------

SEANCE du : 17 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 novembre à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de BRESSUIRE s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Madame Emmanuelle MENARD, Maire, à la suite de la convocation faite le 10 novembre 2025.

ETAIENT PRESENTS

Anne-Marie BARBIER	Sandra CAILTON, de 18h30 à 20h41 et de 20h47 à 20h55	Etienne HUCAULT	Alain ROBIN
Philippe BARON	Yannick CHARRIER	Marie JARRY	Anne ROUX
Thierry BAUDOUIN	Bruno COTHOUIS	Emmanuelle MENARD	Marinette TALLIER
Bérangère BAZANTAY	Sandrine DELUGEAU	Jean-François MOREAU	Véronique VILLEMONTAIX
Bruno BODIN	Pascale FERCHAUD	Nathalie MOREAU	
Hélène BROSSEAU	Stéphanie FILLON	Jean-François MORIN	
Pierre BUREAU	Pascal GABILY	Pierre MORIN	

POUVOIRS / ABSENTS / EXCUSES

Jamel CHENIOUR	Philippe ROBIN	Constance MACKOW, pouvoir à Rodolph THIBAudeau
Arnaud PRINTEMPS, pouvoir à Yannick CHARRIER	Marie-Laure FOUILLET-MERLEAU, pouvoir à Bruno BODIN	Florence BAZZOLI
Anita BRIFFE	Rodolph THIBAudeau	Sandra CAILTON, de 20h41 à 20h47

Secrétaire de séance : Marinette TALLIER, assistée des services de la Ville

Assistaient également : Delphine CHESSERON, Directrice Générale des Services
Yoan FONTENEAU, Directeur des Services Techniques



Modification simplifiée n°3 du PLUI

Document annexé et présenté en séance.

Dossier présenté par Anne-Marie BARBIER

L'AGGLO2B lance une procédure de modification simplifiée n° 3 du PLUI. Le conseil municipal est appelé à donner son avis avant la mise à disposition du dossier au public prévue du 08/12/2025 au 09/01/2026.

Cette procédure vise à intégrer de nouvelles dispositions sur les servitudes de mixité sociale, de créer des périmètres de préservation de diversité commerciale à Moncoutant et Cerizay, d'introduire une protection du patrimoine architectural à Cerizay, d'effectuer des ajustements de la zone U, de supprimer ou réduire des emplacements réservés.

La commune de BRESSUIRE est concernée par les points ci-dessous :

- Pour la mixité sociale l'obligation passe de 20 à 30 % logements sociaux pour les zones Ua et Ub. Pour les OAP en zone AU, pour les terrains de plus d'un hectare, l'obligation passe de 20 à 30 % à Bressuire et de 20 à 25 % dans les communes déléguées (voir notice jointe page 15 à 17)
- Pour les ajustements en zone U, il s'agit de passer une parcelle située 1 rue des hardrevins en Zone Ue pour donner la possibilité de construire un bâtiment de formation (page 55 notice jointe) et pour le 46, bd de Thouars changer le zonage de UXc en Ub3 (page 57 notice jointe)

Accusé de réception en préfecture
079-217900497-20251121-DG_DEL_2025_162-DE
Date de télétransmission : 21/11/2025
Date de réception préfecture : 21/11/2025

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal décide :

- **DE DONNER** un avis favorable à la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLUi
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération, notamment les actes notariés.

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,

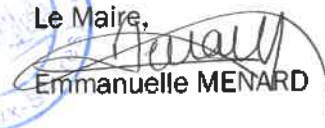
Le Secrétaire de séance,

Marinette TALLIER




Le Maire,

Emmanuelle MENARD



Accusé de réception en préfecture
079-217900497-20251121-DG_DEL_2025_162-DE
Date de télétransmission : 21/11/2025
Date de réception préfecture : 21/11/2025



Commune de Cerizay

Délibération du conseil municipal

Séance du lundi 15 décembre 2025

Sont présents : 23

M. Johnny BROSSEAU, M. Sébastien GRELLIER, Mme Rachel MERLET, M. Jean-Pierre BODIN, Mme Stéphanie BOYARD, M. Yannick FORTIN, Mme Marie-Line BOTTON, M. Jacky AUBINEAU, Mme Pierrette AUGER, Mme Rosa-Maria MACHADO, Mme Renée SICAUD, M. Jean-Marie MERLET, M. Patrick ROBIN, M. Arnaldo PEREIRA, M. Régis BAUDOUIN, M. Gilles CLOCHARD, Mme Lurdes LOPES, Mme Carole DE FREITAS, Mme Katy MORELLE, M. Cédric VION, Mme Aurélie ALLOUY, Mme Chantal APPARAILLY, M. Aurélien DUFRESE.

Sont absents ou excusés : 4

M. Dobromir DOSEV, Mme Nathalie MUNAR, M. Benoît BELGY, Mme Isabelle MOINET.

Ont donné pouvoirs : 1

M. Dobromir DOSEV à Yannick FORTIN

Secrétaire de séance :

Mme Marie-Line BOTTON

Envoi de la convocation :

Le mardi 09 décembre 2025

2025 12 15 - Del - 21 - Évolutions du PLUi

La délibération est adoptée,

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiées n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant les projets arrêtés des révisions allégées n°2,3,4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais tels qu'annexés ;

Considérant les projets de modifications simplifiées n°2 et 3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais tels qu'annexés ;

Considérant que la révision allégée n°3 porte sur l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 procède à l'ajustement de zonage de l'entreprise Vion Environnement ;

Considérant que la modification simplifiée n°3 consiste à renforcer la mise en valeur et la protection de l'architecture après-guerre de la "reconstruction", à ajuster le zonage des parcelles cadastrées BZ 178 et 179 sises Le Plessis, et à supprimer les emplacements réservés n°1 (étang de la Roche) et n°16 (accès au domaine de la Roche par la rue de la Garenne) ;

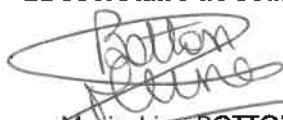
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Donner un avis favorable sur les projets de révisions allégées n°2, 3, 4, et sur les projets de modifications simplifiées n°2 et 3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tels que présentés ;

Donne tout pouvoir à monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,


Marie-Line BOTTON

Le Maire,

Johnny BROSEAU



« Conformément aux dispositions de l'article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le contrôle de légalité. »