Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2026-176

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations
MARDI 19 MAI 2026
AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le dix-neuf mai deux mille vingt-six, à 18h00, le Conseil Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Madame Emmanuelle MENARD, Présidente.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (66) : Emmanuelle MENARD, Pascal LAGOGUEE, Yves CHOUTEAU, Roland MOREAU, Sylvie BAZANTAY, Dany GRELLIER, Jérôme BARON, Magali HERISSE, Johnny BROSSEAU, François MARY, Nathanaël DE FOMBELLE, Philippe BARON, Bruno BODIN, Pierre BUREAU, Sophie BESNARD, Cécile VRIGNAUD, Denis PRISSET, Christine SOULARD, Jean-Claude METAIS, Chantal APPARAILLY, Jean-Baptiste FORTIN, Rodolphe ROUE, Serge BOUJU, Philippe AUDUREAU, Jean-François PAULET, Jean-Marc BERNARD, Christophe GODET, Frédéric BARANGER, Dominique BAUDOUIN, Olivia BAUDRY, Audrey BELAUD, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Patrice BOCHE, Jean-Pierre BODIN, Edward BURON, Sandra CAILTON, Yannick CHARRIER, Olivier DOYEN, Michel-Pierre DUBOIS, Florence ERISSE, Pascale FERCHAUD, Sylvie FOUILLET, Maryline GABORIEAU, Vianney GARREAU, Virginie GIL, Laurent GOBIN, Aurélie GREGOIRE, Etienne HUCAULT, Benjamin HUVELIN, Dominique MALLAISE, Joël MICHENEAU, Annie MORIN, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Luc POIROT, Anne-Marie POITOU, Elina PREAULT, Cédric RAFFIN, Thomas RICARD, Séverine ROBIN, Nathalie ROUSSELOT, Malvina TALBOT, Véronique VILLEMONTEIX, Cédric VION, Patricia YOU

Pouvoirs (8) : Bérangère BAZANTAY pouvoir à Véronique VILLEMONTEIX, Marie-Line BOTTON pouvoir à Chantal APPARAILLY, Jean-Louis LOGEAIS pouvoir à Nathalie BERNARD, Jean-François MOREAU pouvoir à Yannick CHARRIER, Nathalie MOREAU pouvoir à Elina PREAULT, Pierre MORIN pouvoir à Florence ERISSE, Damien SIMONNEAU pouvoir à Michel-Pierre DUBOIS, Antoine TRANCHET pouvoir à Etienne HUCAULT

Absents (9) : Bérangère BAZANTAY, Marie-Line BOTTON, Jean-Louis LOGEAIS, Vincent MAROT, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Pierre MORIN, Damien SIMONNEAU, Antoine TRANCHET

Date de convocation : 13-05-2026

Secrétaire de séance : François MARY

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais : approbation de la révision allégée n°4 (création de zonages économiques adaptés, entreprises isolées)

Annexes :
0-Bordereau-pièces_RA4-Appro, 0-pièces-administratives-RA4-appro, 1-Notice-explicative-RA4-appro, 2-evaluation-environnementale&résumé-non-technique, 3.1-Règlement-RA4-approbation, 3.2-Atlas-bourgs-ra4-appro, 3.3.1-Atlas-communes-ra4-appro, 3.3.2-Atlas-

communes-ra4-appro, 3.3.3-Atlas-communes-ra4-appro, 4-avis PPA-cdpenaf-mrae-pv-examen-conjoint-RA4_appro, 5-Rapport-enquête-publique-RA4&5.

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 DEL-CC-2021-201 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-2023-022 relative à 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 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 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 les délibérations respectives du Conseil communautaire n°2026-043, 2026-044, 2026-045, et 2026-046 du 03 mars 2026, approuvant respectivement les révision allégée n°2, la révision allégée n°3, modification simplifiée n°2 et modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire DEL-CC-2025-086 et DEL-CC-2025-141 relatives à la prescription et à l'arrêt de la Révision allégée n°4 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° 5 à 9, et de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Considérant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine n°2025-006608/A PP du 16 décembre 2025, soulignant que le projet de révision allégée n°4 du PLUi n'appelle pas d'observations particulières ;
Considérant l'avis favorable avec réserves de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 29 octobre 2025 ;
Considérant la consultation des personnes publiques associées, les avis transmis ainsi que ceux exprimés lors de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025 ;
Considérant l'enquête publique organisée du 6 février au 11 mars 2026 inclus conformément aux termes de l'arrêté A-2026-01 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 06 janvier 2026 ;
Considérant le procès-verbal de MME Eléonore BIDAUD, commissaire-enquêtrice ainsi que son rapport et ses conclusions motivées ;
Considérant les remarques et les avis recueillies lors la phase d'approbation ;
Considérant le projet de révision allégée n°4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais ainsi ajusté et annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé ;

La révision allégée n°4 du PLUi a été prescrite pour permettre la pérennité et l'évolution de 5 entreprises isolées - c'est à dire situées en dehors d'une zone urbaine et/ou en dehors d'une zone d'activités économiques – par la création de zonages économiques adaptés.

Une mission préalablement conduite par le bureau d'étude « Biotope », spécialisé en environnement, s'est assurée de la compatibilité de ces évolutions avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité.

Ce travail préparatoire a notamment permis de questionner les projets, de délimiter des emprises d'évolutions en fonction des enjeux environnementaux repérés, et d'identifier de nouveaux éléments paysagers (haies, arbres) à protéger au sein des documents graphiques du PLUi.

Cette procédure prévoit également de compenser ces créations et extensions de secteurs à vocation économique, par la réduction d'une surface équivalente prise sur la zone économique de Rorthais. Cette surface est incorporée à la zone agricole adjacente.

Les changements induits par cette procédure portent donc sur :

- ✓ le règlement graphique via l'extension, la création ou la réduction de secteurs à vocation économique,
- ✓ l'inscription sur de nouvelles haies et arbres remarquables identifiés lors des études environnementales menées sur chaque site,
- ✓ l'adaptation du règlement écrit pour compléter les destinations autorisées dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nhx dédiées aux activités économiques isolées et limiter l'étalement des constructions dans ces mêmes secteurs.

La phase d'approbation s'est organisée sur 6 mois et a permis de recueillir conformément au cadre réglementaire les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), des personnes publique associées et les remarques du public.
Sur ce dernier point, il est à noter qu'aucune remarque n'a été formulée durant l'enquête publique.

Le dossier de révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais, tel qu'annexé à la présente délibération, maintient ses ambitions d'accompagner l'évolution des 5 sites concernés, tout en prenant en compte les contraintes règlementaires, enjeux environnementaux et les avis émis.
Ainsi, les adaptations principales entre le projet arrêté et le dossier approuvé de la révision allégée n°4, portent sur l'ajout de dispositions réglementaires limitant l'étalement des nouvelles constructions.

En définitive, la révision allégée n°4 conduit à faire évoluer les pièces du PLUi suivantes :

- ✓ Le rapport de présentation à travers la notice explicative et l'évaluation environnementale qui viennent le compléter ;
- ✓ Le règlement écrit ;
- ✓ Les documents graphiques (plans de zonage).

La procédure sera réputée opposable une fois que l'ensemble du plan local d'urbanisme intercommunal et de la délibération qui l'approuve, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Le conseil communautaire est invité à :

- ***approuver le projet de révision allégée n°4 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 Madame la Présidente ou son représentant à signer l'avenant concerné ainsi que 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,
La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Emmanuelle MENARD,



Transmis en préfecture le 27 MAI 2026

Notifié ou publié le 27 MAI 2026

La Présidente,
-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.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°4 approuvée le 19 mai 2026

Sommaire du dossier

0. Pièces administratives

Délibération de prescription
Délibération d'arrêt tirant le bilan de la concertation
Délibération d'approbation
Bilan de concertation

1. Notice explicative de la révision allégée n°4

2. Evaluation environnementale

3. Pièces du PLUi modifiées par la révision allégée n°4

Pièce 5.1-Règlement écrit
Pièce 6.1 Atlas bourgs
Pièce 6.2 Atlas communes

4. Avis MRAe, CDPENAF, PPA, Communes et PV réunion d'examen conjoint

Avis MRAe
Avis CDPENAF
Avis PPA et communes
Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint

5. Enquête publique

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Registre d'enquête publique

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECES ADMINISTRATIVES

REVISION ALLEGEE N°4		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
13 mai 2025	23 septembre 2025	19 mai 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
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2025-086

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations
MARDI 13 MAI 2025
AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le treize mai 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 (52) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, André GUILLERMIC, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Cécile VRIGNAUD, Claire PAULIC, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Sébastien GRELLIER, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Jean-Marc BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Yannick CHARRIER, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Jean-Jacques GROLLEAU, Emmanuelle HERBRETEAU, Jean-Louis LOGEAIS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTEIX

Pouvoirs (10) : Marie JARRY pouvoir à Pascal LAGOGUEE, Anne-Marie REVEAU pouvoir à Joël BARRAUD, Anne-Marie BARBIER pouvoir à Yannick CHARRIER, Bérangère BAZANTAY pouvoir à Pierre BUREAU, Sylvie BAZANTAY pouvoir à André BOISSONNOT, Nathalie BERNARD pouvoir à Jean-Louis LOGEAIS, Armelle CASSIN pouvoir à Stéphane NIORT, Julie COUTOUIS pouvoir à Serge BOUJU, Marie GAUVRIT pouvoir à Jean-Yves BILHEU, Jean-François MOREAU pouvoir à Véronique VILLEMONTEIX

Absents (23) : Nicole COTILLON, Marie JARRY, Anne-Marie REVEAU, Jean Claude METAIS, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Armelle CASSIN, Julie COUTOUIS, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Muriel HELOU-DEVILLERS, Etienne HUCAULT, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Patricia YOU

Date de convocation : 07-05-2025

Secrétaire de séance : Joël BARRAUD

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais : Prescription Révision allégée n°4 visant à répondre aux besoins des entreprises isolées

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-34, L153-36 et L103-2 ;
Vu le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 modifiant le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération DEL-CC-2021-201 du Conseil communautaire en date du 9 novembre 2021 relative à l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération DEL CC 2022-130 du Conseil communautaire en date du 4 octobre 2022 relative à la prescription de la Révision allégée °1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais et aux modalités de concertation associées ;
Vu la Délibération DEL CC 2024-005 du Conseil communautaire 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 DEL CC 2024-118 du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2024 relative à la prescription de la Révision allégée °2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais et aux modalités de concertation associées ;
Vu la délibération DEL CC 2025-012 du Conseil communautaire 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 et dressant le bilan de la concertation associées.

Afin d'étudier les demandes d'extension de 5 entreprises isolées, une évolution du zonage du PLUi est envisagée sur les sites suivants :

- les bois de Chiché (restaurant Zalamaké RN149 à Chiché)
- ex-fromagerie à Geay (Route de Bressuire),
- Le bois Saint Laurentais à Mauléon lieu-dit la Chatte à la Chapelle Largeau,
- Eco'Bois Energie au Pin (LD Garde),
- BNE Bois Nature Energie à La Chapelle Saint-Laurent

Pour s'assurer de la compatibilité de cette évolution avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité, une mission d'étude a été confiée à un bureau d'étude spécialisé.

Ce travail préparatoire a notamment permis d'appréhender les enjeux environnementaux et de faire mûrir les projets d'évolutions.

Pour donner suite à ce travail, il est proposé d'engager une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant pour objet unique la réponse aux besoins des entreprises isolées du territoire.
Le regroupement des demandes sous un même objet de procédure permet d'avoir une vision d'ensemble associée à la consommation foncière.
Les changements attendus porteront sur le règlement graphique.

Cette procédure est soumise à une évaluation environnementale et fera l'objet d'une enquête publique.
Ainsi conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, il est proposé de prescrire la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais.

En amont de l'enquête publique et conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration de la révision allégée n°4 du PLUi doit s'accompagner de mesures de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration de la procédure, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Sont ainsi envisagées les modalités de concertation suivantes :

- ✓ Mise à disposition sur le site internet de la Communauté d'agglomération - agglo2b.fr - d'éléments d'information permettant de suivre le contenu et les avancées de la procédure ;
- ✓ Publication d'articles dans la presse locale ;
- ✓ Organisation d'une réunion publique d'information sur le projet et d'échange avec les habitants notamment les riverains ;

✓ Création d'une adresse mail dédiée permettant de recueillir les remarques et observations des habitants.

Le conseil communautaire est invité à :

- ***prescrire la révision allégée n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal ainsi présentée ;***
- ***adopter les modalités de concertation associées 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 20 MAI 2025

Notifié ou publié le 20 MAI 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.

Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2025-141

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 COUTOUIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Etienne HUCAULT, Jean-Louis LOGEAIS, 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 VILLEMONTEIX, 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 : arrêt de la révision allégée n°4 visant à répondre aux besoins des entreprises isolées

Annexes :
- Notice explicative de la révision allégée ;
- Etude environnementale ;
- Résumé non technique de l'étude environnementale ;
- Bilan de la concertation de la révision allégée.

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-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 que le projet de révision allégée n°4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais annexé à la présente est prêt à être arrêté ;
Considérant que cette procédure est soumise à une évaluation environnementale dont le dossier et son résumé non-technique sont annexés à la présente ;
Considérant que la concertation associée à cette procédure s'est déroulée durant toute la période d'élaboration de la révision allégée n°4, conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription, comme l'expose le bilan annexé à la présente délibération et que ce bilan doit être arrêté par le conseil communautaire ;

La révision allégée n°4 du PLUi a été prescrite pour permettre la pérennité et l'évolution de 5 entreprises isolées - c'est à dire situées en dehors d'une zone urbaine et/ou en dehors d'une zone d'activités économiques – par la création de zonages économiques adaptés.

Une mission préalablement conduite le bureau d'étude Biotope, spécialisé en environnement, s'est assurée de la compatibilité de ces évolutions avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité.

Ce travail préparatoire a notamment permis de questionner les projets, de délimiter des emprises d'évolutions en fonction des enjeux environnementaux repérés, et d'identifier de nouveaux éléments paysagers (haies, arbres) à protéger au sein des documents graphiques du PLUi.

Cette procédure prévoit également de compenser ces créations et extensions de secteurs à vocation économique, par la réduction d'une surface équivalente prise sur la zone économique de Rorthais. Cette surface sera incorporée à la zone agricole adjacente.

Les changements induits par cette procédure portent donc :
- sur le règlement graphique via l'extension, la création ou la réduction de secteurs à vocation économique,
- l'inscription sur de nouvelles haies et arbres remarquables identifiés lors des études environnementales menées sur chaque site,
- l'adaptation du règlement écrit pour compléter les destinations autorisées dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nhx dédiées aux activités économiques isolées,

A présent, la phase d'élaboration, c'est-à-dire de préparation du dossier de révision allégée n°4 du PLUI est achevée. Il convient donc de procéder à son arrêt, autrement dit, à stabiliser le dossier avant la phase de consultation et d'approbation. Cet arrêt du dossier doit s'accompagner d'un arrêt concomitant du bilan de concertation.

A l'issue de l'arrêt du projet de révision allégée n°4 du PLUi, la procédure se poursuivra par :
- La consultation des 33 communes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ;
- La consultation de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- La transmission du dossier d'évaluation environnementale à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- La consultation des personnes publiques associées et l'organisation d'une réunion d'examen conjoint ;
- L'organisation d'une enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'Urbanisme ;
- L'approbation finale, par le conseil communautaire, du dossier éventuellement amendé pour tenir compte des différents avis.

Le conseil communautaire est invité à :
- ***arrêter le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération ;***
- ***arrêter le projet de révision allégée n°4 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 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.

Communauté d'Agglo. DU BOCAGE BRESSUIRAIS

REVISION ALLEGEE N°4

Bilan de la concertation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 13 mai 2025 portant arrêt du projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

Claude POUSIN
Vice-président en charge de l'aménagement du territoire

Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	

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

REVISION ALLEGEE N°4 1

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS 3

1.1. L'obligation de concertation 3

1.2. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais 3

1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure 3

1.2.2. Rappel des modalités de la concertation définies dans la délibération du 13 mai 2025 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'article dans la presse locale 7

2.3. Organisation d'une réunion publique conjointe pour les révisions allégées n°3 et 4 et mise à disposition d'un registre d'observations 8

2.4. Adresse électronique dédiée 9

3. LA CONCERTATION COMPLEMENTAIRE 10

BILAN GENERAL DE LA CONCERTATION 12

ANNEXE 1 : SUPPORT DE PRESENTATION DE LA REUNION PUBLIQUE DU 9 JUILLET 2025 13

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

1.1. L'obligation de concertation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du PLU et ce jusqu'à son arrêt par le Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) fait l'objet d'une concertation. Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par le Conseil communautaire (art. L. 103-3). « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et proposition qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente » (art. L. 103-4).

Enfin, à l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en arrête le bilan, ce dernier est joint au dossier d'enquête publique (article L. 103-6).

1.2. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais

1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure

Au-delà des aspects réglementaires répondant aux obligations du Code de l'urbanisme, la concertation mise en en place dans cette procédure de révision allégée n°4 a pour ambition de :

- Mettre en avant une démarche respectueuse des enjeux écologiques et paysagers dans la manière de déterminer l'emprise des secteurs dévolues aux sites concernés ;
- S'assurer de l'acception locale, notamment vis-à-vis des riverains ;
- Recenser d'éventuels projets à proximité pour les intégrer dans la réflexion globale.

A noter que cette concertation s'est en partie effectuée de manière conjointe avec celle relative à la procédure de révision allégée n°3 portant l'extension de la Zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay.

1.2.2. Rappel des modalités de la concertation définies dans la délibération du 13 mai 2025

La délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-086 en date du 13 mai 2025 définit les objectifs et modalités de la concertation :

- Mise à disposition sur le site internet de la Communauté d'agglomération - agglo2b.fr - d'éléments d'information permettant de suivre le contenu et les avancées de la procédure ;

- Publication d'articles dans la presse locale ;

- Organisation d'une réunion publique d'information sur les projets et d'échange avec les habitants notamment les riverains ;

- Création d'une adresse mail dédiée permettant de recueillir les remarques et observations des habitants.

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

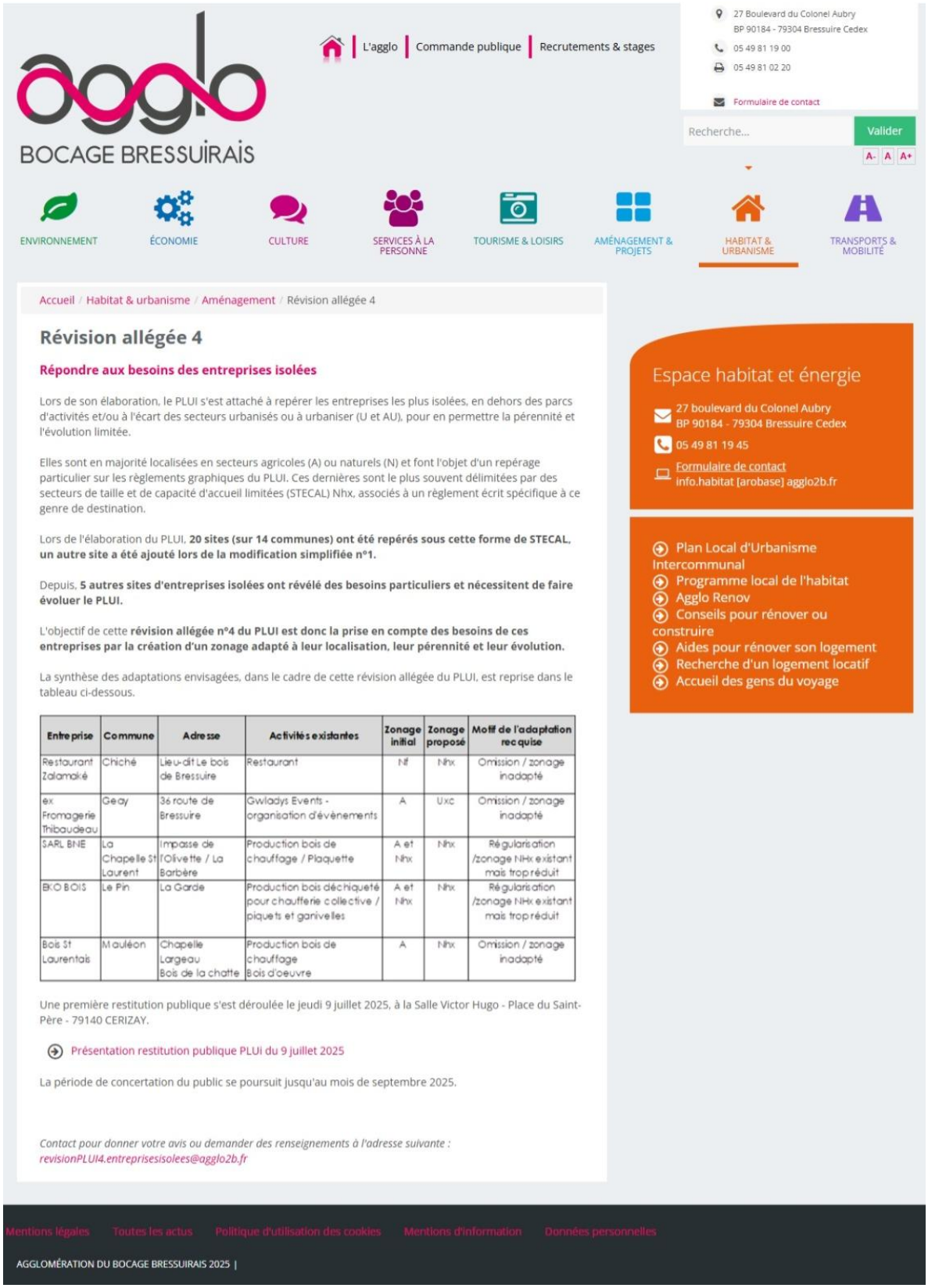
2.1. Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Dès le lancement de la procédure de révision allégée 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/1364-revision-allegee-4

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

Depuis le lancement de sa publication jusqu'au 1er septembre 2025, elle a enregistré 563 vues. Ces articles ont permis aux visiteurs de s'informer de l'élaboration de la procédure.

Cette page internet restera accessible et mise à jour (dossier arrêté, avis MRAE, avis des personnes publiques associées, dossier d'enquête publique, délibérations…) jusqu'à la fin de la procédure.



La pages internet dédiée à la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais - septembre 2025

2.2. Publication d'article dans la presse locale

Malgré la transmission d'un communiqué de presse auprès des deux journaux locaux (Courrier de l'ouest et La nouvelle république), un seul article a été publié durant la phase de concertation

Support	Date	Titre de l'article
Courrier de l'Ouest	7 juillet 2025	Deux nouvelles révisions allégées du PLUI au service de l'économie

URBANISME

Deux nouvelles révisions allégées du PLUi au service de l'économie

Le 13 mai dernier, le Conseil communautaire de l'Agglomération du Bocage bressuirais a prescrit deux nouvelles révisions allégées du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La première (révision allégée n° 3) porte sur l'extension de la zone d'activités de la Gourre-d'Or à Cerizay. Cette extension doit s'effectuer sur des terrains actuellement classés en zone future d'habitat dans le PLUi, de l'autre côté de la rue Jean-Giraud. La procédure d'évolution du PLUi vise donc à changer la destination de ce foncier au profit d'un zonage à vocation économique.

L'autre révision allégée (n°4) concerne la prise en compte des besoins de cinq entreprises isolées par la création ou l'ajustement d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution. Ces entreprises sont : le restaurant Zalamaké à Chiché, l'ex-fromagerie Thibaudeau à Geay, BNE (Bois nature énergie) à La Chapelle-Saint-Laurent, Eko bois au Pin et Bois Saint-Laurentais à Mauléon.

Une réunion mercredi

Une réunion publique destinée à présenter ces projets de révisions allégées et recueillir les avis du public aura lieu mercredi 9 juillet, à 18 h 30, salle Victor-Hugo, place du Saint-Père à Cerizay. Lors de cette réunion, tous les projets seront présentés et les participants seront invités à exprimer leurs avis.

En cas d'impossibilité de participer à cette réunion et pour plus d'informations, il est possible de suivre le dossier sur le site www.agglo2b.fr, rubrique aménagement/projet/PLUi. Contact : revision-PLUI4.entreprisesisolees@agglo2b.fr



L'une des révisions allégées concernera l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre-d'Or, à Cerizay. Photo : Gonzalo Marin

2.3. Organisation d'une réunion publique conjointe pour les révisions allégées n°3 et 4 et mise à disposition d'un registre d'observations

Une réunion publique a été organisée le mercredi 9 juillet 2025 à 18h30 à la salle Victor Hugo – Place du St Père, 79140 Cerizay.

Cette réunion a fait l'objet d'une communication spécifique par voie de presse (cf. article ci-dessus), sur le site internet de l'Agglo2b et celui de la commune de Cerizay, sur la page Facebook de Cerizay, par mail auprès des porteurs de projets et par courriers auprès des riverains.

Cette réunion avait pour objet de présenter les projets, le résultat des études environnementales menées sur les sites et les propositions d'évolutions du PLUI pour les révisions allégées n°3 et 4.

Elle a réuni une quinzaine de participants dont des porteurs de projets et des riverains des sites concernés.

Résumé des échanges concernant la révision allégée n°4:

Remarque d'un porteur de projet sur la méthode de détermination des zones humides : si le sondage est effectué en période de pluie, il est normal de trouver des zones humides.
Réponse : l'analyse doit se faire en dehors des périodes sèches pour faciliter les sondages. Par ailleurs c'est le critère de concentration ponctuelle en fer, formant des taches visibles à l'œil nu, qui détermine le caractère humide des sondage et non le taux d'eau dans le sol.

Interrogation sur le projet de Chiché par un riverain

Réponse : Il n'y a pas de projet connu. Ce site est actuellement dans une zone naturelle forestière (Nf) du PLUI qui empêche toute possibilité d'évoluer. S'agissant d'une erreur matérielle par omission, cette révision allégée vient corriger le zonage autour du restaurant.

Interrogation par les propriétaires du site de Geay sur les possibilités offertes par le zonage Uxc au regard de leurs projets d'activités, qui ne sont pas encore complètement arrêtés

Réponse : Il s'agit du type de zonage qui répond le mieux plus à l'ancienne destination du bâtiment

Ces échanges se sont accompagnés de cinq inscriptions sur le registre mis à disposition dans la salle.

Néanmoins, le registre ayant été confondu avec une feuille d'émargement, il ne contient aucune observation particulière.

2.4. Adresse électronique dédiée

La concertation du public s'est accompagnée de la mise en place et la communication d'une adresse électronique dédiée.

Aucun courriel n'a été réceptionné.

3. La concertation complémentaire

Les modalités de concertation prescrites par délibération ont été complétées par la transmission de courriers aux propriétaires riverains des sites concernés pour :
- informer de la procédure,
- inviter à la réunion publique,
- mettre à disposition les coordonnées du référent du dossier.

Exemple de courrier transmis aux riverains

Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

Le Vice-Président,

à

[redacted]
79430 LA CHAPELLE ST LAURENT

Affaire suivie par Fabrice Thévenet
Direction Planification Aménagement et Habitat
Tel : 05.49.81.19.00
Courriel : fabrice.thevenet@agglo2b.fr

Réf : 2025D/001785

Bressuire, le 19 juin 2025

Objet : invitation à la réunion publique sur les révisions allégées n° 3 et 4 du PLUI

Madame, Monsieur,

Le 13 mai dernier, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a prescrit deux procédures pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La première révision allégée (n°3) **porte sur l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or à Cerizay, cette évolution étant devenue nécessaire pour accompagner les besoins de développement de l'entreprise 50 Factory.**

En effet, après plusieurs extensions et réaménagements des bâtiments actuels, cette entreprise au développement exceptionnel n'a plus de possibilité d'évoluer sur son emprise foncière.

Une nouvelle extension du site est donc nécessaire et doit s'effectuer sur des terrains actuellement classés en zone future d'habitat dans le PLUI, de l'autre côté de la rue Jean Giraud. La procédure d'évolution du PLUi vise donc à changer la destination de ce foncier au profit d'un zonage à vocation économique.

La deuxième révision allégée (n°4) concerne **la prise en compte des besoins de 5 entreprises isolées par la création ou l'ajustement d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution.**

Ces entreprises sont :
- Le restaurant Zalamaké - Chiché
- Ex-fromagerie Thibaudeau – Geay
- BNE –Bois Nature Energie – La Chapelle St Laurent
- Eko Bois - le Pin
- Bois St Laurentais -Mauléon

Dans ce cadre, et compte tenu de votre qualité de riverain pour l'un de ces projets, je vous informe qu'**une réunion publique destinée à présenter ces projets de révisions allégées et recueillir les avis du public aura lieu :**

le mercredi 9 juillet 2025 à 18h30
Salle Victor Hugo - Place du Saint Père
79300 Cerizay

Lors de cette réunion, tous les projets seront présentés et les participants seront invités à exprimer leurs avis.

En cas d'impossibilité de participer à cette réunion et /ou pour plus d'information, il est possible de suivre le dossier sur la page dédiée du site internet de l'Agglo2b:

https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1318-procedure-d-evolution-du-plui

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos considérations distinguées.

Claude POUSIN,
Vice-président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais
chargé de l'Aménagement de l'espace



Bilan général de la concertation

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

Les participants n'ont effectué aucune remarque ou d'observation, sur le fond ou la forme du dossier de révision allégée n°4, nécessitant d'adapter le projet de révision allégée n°4.

Annexe 1 : Support de présentation de la réunion publique du 9 juillet 2025

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

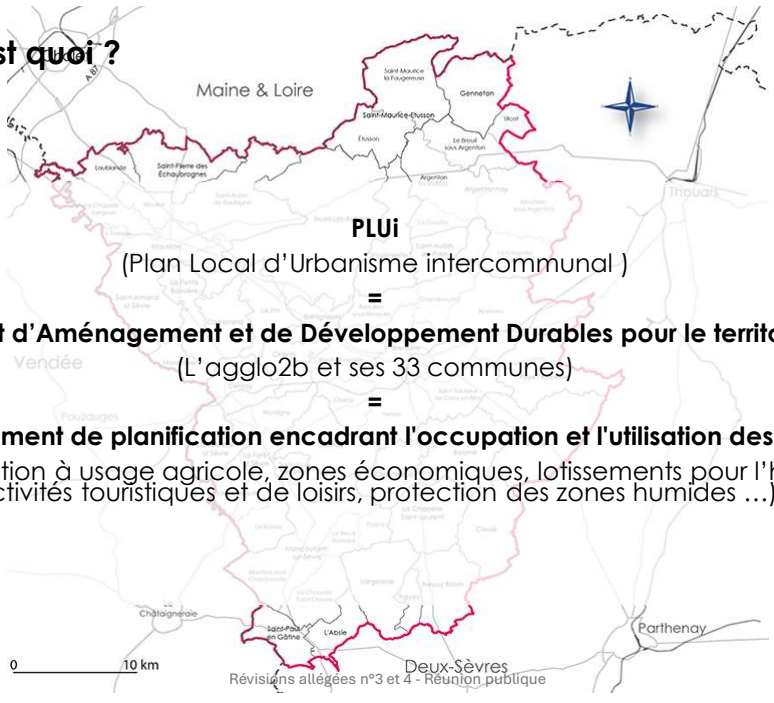
RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 3 ET 4

RÉUNION PUBLIQUE

09 juillet 2025

1

Le PLUi c'est quoi ?



PLUi

(Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

=

Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour le territoire

(L'agglo2b et ses 33 communes)

=

Document de planification encadrant l'occupation et l'utilisation des sol

(construction à usage agricole, zones économiques, lotissements pour l'habitat, activités touristiques et de loisirs, protection des zones humides …)

2

Le PLUI en évolution

Approuvé le 9 novembre 2021 pour un horizon à 10 ans, avec la possibilité de l'adapter pour :

- tenir compte de l'évolution des règlementations;
- corriger des omissions;
- accompagner de nouveaux projets structurants;
- …

Dans la poursuite de l'intérêt général, et en restant compatible avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le PLUI en évolution

Depuis le 9 novembre 2021

- **Mise à jour** en date du 28/10/2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique - Achevée
- **Mise en compatibilité** par déclaration de projet en date du 21/03/2023 portant sur le projet de centre de tri UNITRI - Achevée
- **Mise à jour** en date du 2/05/2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour d'un monument historique à Faye L'Abbesse - Achevée
- **Modification simplifiée** approuvée en date du 30/01/2024 visant à rectifier des erreurs de conceptions - Achevée
- **Révision allégée n°1** pour permette la traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations (SDEnR&R) au sein des documents du PLUi, afin de lui donner une portée règlementaire. – en cours
- **Révision allégée n°2** pour une évolution du maillage d'hébergements touristiques – en cours
- **Révision allégée n°3** pour l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay – en cours
- **Révision allégée n°4** pour l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité – en cours

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)
RÉVISION ALLÉGÉE N° 3
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA GOURRE D'OR

5

Objectifs de la révision allégée n°3 – 1/2

L'Agglo2b est :

- Une collectivité compétente en matière de développement économique
- Qui vise à constituer une offre d'accueil des entreprises plus lisible et plus cohérente avec l'armature urbaine, en priorité sur les zones d'activités économiques pour les activités industrielles et entrepôts.

Le PLUI prévoit un réseau de zones d'activités, dans une enveloppe foncière limitée, et répartie sur l'ensemble du territoire de l'Agglo2b.

En l'absence de besoins de développement sur la ZA de la Gourre d'or à Cerizay, cette dernière avait été réduite pour favoriser d'autres secteurs.

6

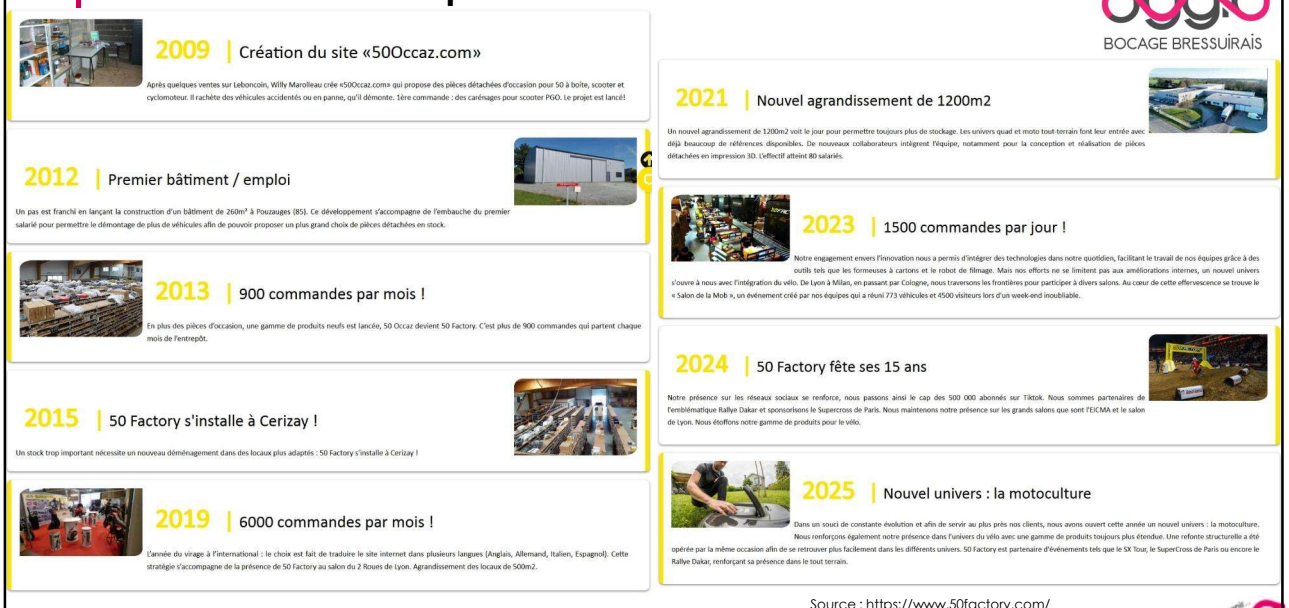
Objectifs de la révision allégée n°3 - 2/2

Depuis, **l'entreprise 50 Factory**, implantée sur la ZA de la Gourre d'or poursuit son développement et a besoin d'agrandir son site au-delà de son emprise foncière actuelle.

Cet agrandissement ne peut se faire que vers le nord de la rue Jean Giraud, sur un secteur ciblé pour le développement de l'habitat dans le PLUI. **La présente révision du PLUI vise donc à transformer cette zone d'habitat futur pour lui réaffecter une vocation économique.**

Cette adaptation est étendue au nord du Centre Technique Municipal pour permettre l'évolution du site, dans la perspective d'installer des ombrières photovoltaïques.

Evolution de l'entreprise



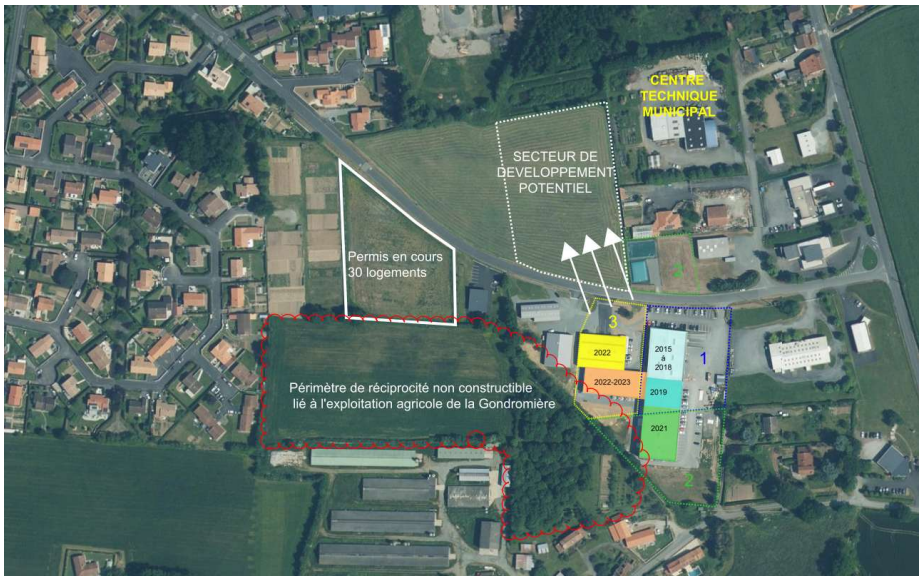
Source : https://www.50factory.com/

Evolution de l'entreprise depuis 2015



9

Possibilité d'extension



10

Photos des sites actuel et futur

BOCAGE BRESSUIRAIS





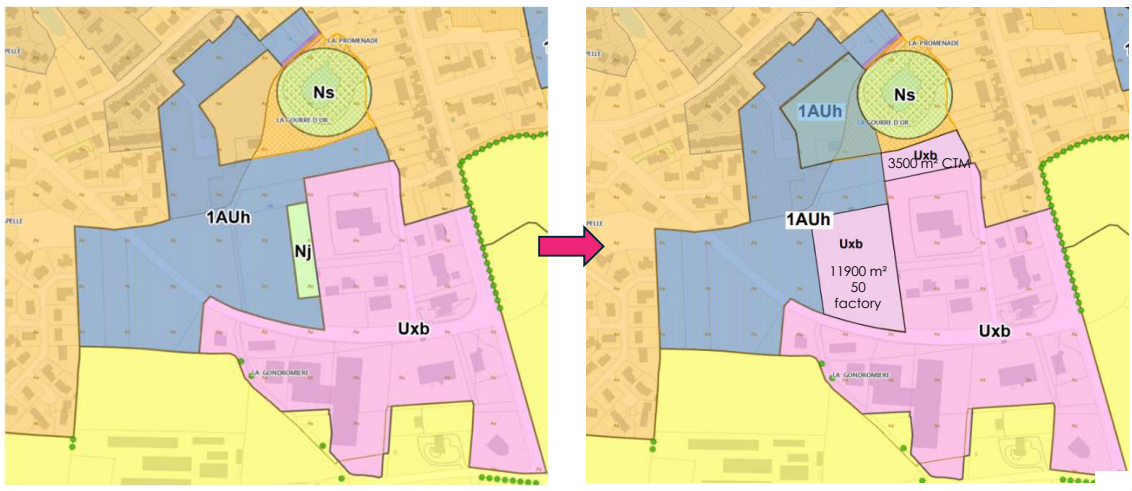


11

ZA de la Gourre d'or – Adaptation du zonage

BOCAGE BRESSUIRAIS

Zonage PLUI actuel	Zonage PLUI après révision



12

Synthèse des modifications du zonage 1/2

Projet 50 Factory :

- Extension de la zone Uxb (+11900m²)à l'ouest du CTM pour le développement de 50 factory
- Réduction du secteur 1AUh destiné à l'habitat (-9300m²)
- Suppression d'un secteur Nj (-2600m²)prévu initialement pour créer des jardins familiaux

Projet Centre Technique municipal :

- Extension de la zone Uxb au nord du CTM pour l'évolution du site actuel pour installation d'ombrières photovoltaïques (+3500m²)
- Réduction équivalente du secteur 1AUh (-3500m²)

Harmonisation de zonage à vocation d'habitat

- Transformation de 9000m² de secteur Ub2 en 1AUh sur l'ancien site Deux-Sèvres Habitat (à l'ouest du site historique de la Gourre d'or) pour harmoniser le zonage et faciliter l'instruction des futurs projets

Synthèse des modifications du zonage 2/2

Libellé secteur zonage	Superficies PLUi en vigueur au 09/07/2025	50 Factory	CTM	harmonisation zonage secteur habitat Gourre d'or	Cumul des modifications de superficie de la RA3	Superficies PLUi RA3 nouvelle répartition	% évolution de surface lié à la RA3
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Ub2	587,71			0,9000	0,9000	588,61	0,1531
Uxb	531,29	1,1900	0,3500		1,5400	532,83	0,2899
1AUh	140,8	-0,9300	-0,3500	-0,9000	-2,1800	138,62	-1,5483
Nj	19,96	-0,2600			-0,2600	19,70	-1,3026
TOTAL	132805,75				0,00	132805,75	

ZA de la Gourre d'or – Adaptation des OAP
(Orientations d'Aménagements et de Programmations)

BOCAGE BRESSUIRAIS

OAP PLUI actuel



OAP PLUI après révision



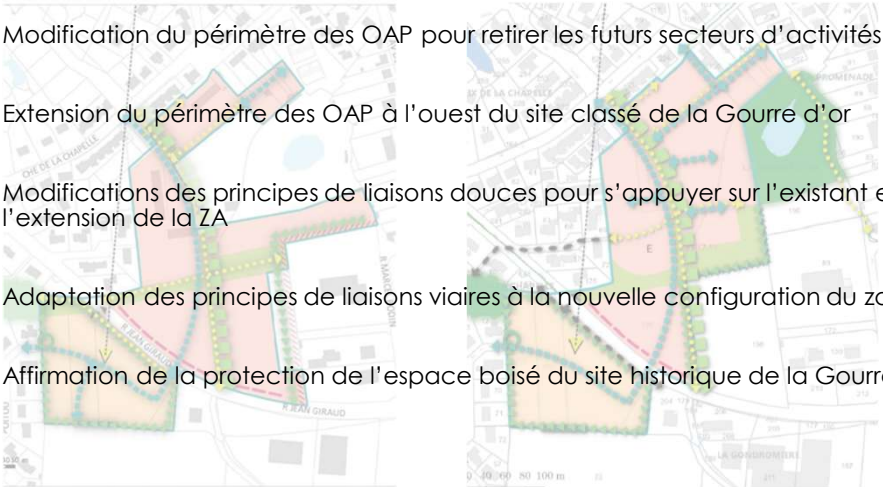


15

Synthèse des modifications d'OAP

BOCAGE BRESSUIRAIS

- Modification du périmètre des OAP pour retirer les futurs secteurs d'activités (Uxb)
- Extension du périmètre des OAP à l'ouest du site classé de la Gourre d'or
- Modifications des principes de liaisons douces pour s'appuyer sur l'existant et tenir compte de l'extension de la ZA
- Adaptation des principes de liaisons viaires à la nouvelle configuration du zonage
- Affirmation de la protection de l'espace boisé du site historique de la Gourre d'or



16

Potentiel de constructions d'habitations

L'OAP en vigueur prévoit un potentiel de 94 nouveaux logements estimé sur la base de 16logts/hectares pour un périmètre de 5,92ha.

L'extension de la zone d'activités vient prélever environ 1,28hectares sur ce périmètre initial, soit l'équivalent de 20 logements. 0,9ha de secteur 1AUh sont ajoutés par la transformation du secteur Ub2 mais sans gain de potentiel constructible.

Toutefois, un permis de construire délivré sur ce secteur(au sud de la rue Jean Giraud) prévoit 30 logements sur 0,78ha, soit 18 logements de plus que prévu pour une telle superficie.
La « perte» de surface dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée.

Par ailleurs, la commune reçoit de nombreux promoteurs qui souhaitent densifier bien au-delà de ce qui était prévu lors de l'élaboration du PLUI. Cette révision allégée donne l'occasion d'intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage mini et maxi de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements (n)	Densité minimale (lgts/ha)	Densité maximale (lgts/ha)	Taux de LLS minimal	Taux de LLS maximal
5,54	88> n > 243	16	44	20 %	90 %

Révision allégée n°3 - Réunion publique

17

17

Plan local d'Urbanisme intercommunal
Révision allégée n° 4
Intégration des activités économiques isolées

Révision allégée n°4 - Réunion publique

18

18

Objectifs de la révision allégée n°4

Le PLUI s'est attaché à **repérer les entreprises les plus isolées**, en dehors des parcs d'activités et/ou à l'écart des secteurs urbanisés ou à urbaniser (U et AU), pour en permettre la pérennité et l'évolution limitée.

Ces dernières sont **délimitées par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nhx**, associés à un règlement écrit spécifique à ce genre de destination. Il en existe actuellement 21 à l'échelle de l'Agglo2b.

Depuis l'approbation du PLUi en 2021, il est apparu que **trois entreprises n'ont pas bénéficié d'un zonage adapté et que pour deux autres, le périmètre retenu pour leur fonctionnement s'avère trop exigu.**

L'adaptation du PLUI pour la révision allégée n°4 se caractérise donc par:
- La modification du règlement graphique (plans de zonage)
- La modification du règlement écrit du secteur Nhx
- L'actualisation du tableau récapitulatif des surfaces de ces plans

Les entreprises concernées

Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Zonage initial	Zonage proposé	Motif de l'adaptation recquise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	Nf	Nhx	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudeau	Geay	36 route de Bressuire	Gwladys Events - organisation d'évènements	A	Uxc	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaquette	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
EKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois déchiqueté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Largeau Bois de la chatte	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	A	Nhx	Omission / zonage inadapté

Des études environnementales préalables

BOCAGE BRESSUIRAIS

- **Étude environnementale obligatoires** menée par le bureau d'étude BIOTOPE pour analyser l'état environnemental des sites

- Délimitation des périmètres du nouveau zonage en tenant compte des :
  - secteurs à enjeux écologiques (faune, flore)
  - zones humides
  - secteurs à sensibilité paysagère

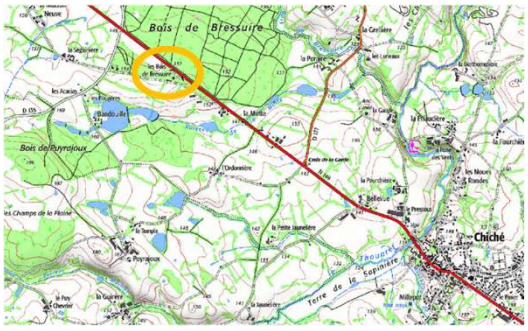
Cette démarche permet d'écarter le foncier présentant des enjeux environnementaux et limiter l'impact des procédures sur la biodiversité et les paysages

1 – Chiché – Le Bois de Bressuire

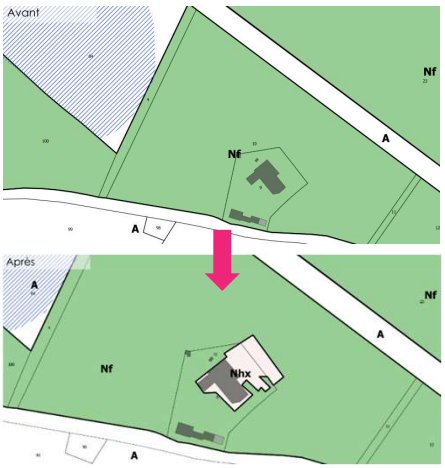
BOCAGE BRESSUIRAIS

Description du site concerné

- Transformation du zonage Nf en STECAL Nhx qui intégrera le bâtiment d'activité et les abords immédiats (terrasse et stationnement)



Évolution du PLUI



2 – Geay – Route de Bressuire

BOCAGE BRESSUIRAIS

Description du site concerné

Inscription du site dans la continuité du zonage en créant un secteur Uxc pour le bâtiment, les accès, le stationnement existant et le foncier non aménagé situé entre cette entreprise et la zone Ua1 du bourg.



Évolution du PLUI



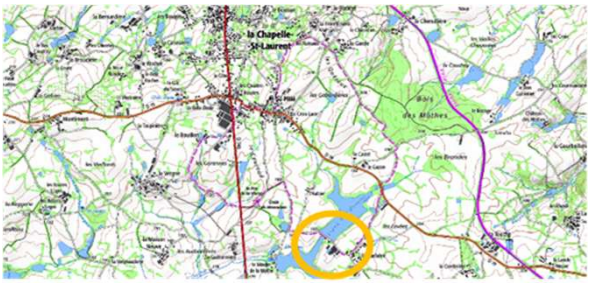
23

3- La Chapelle Saint Laurent – La Barbère

BOCAGE BRESSUIRAIS

Description du site concerné

- Étendre le secteur Nhx à la partie sud de la parcelle actuellement classées zone A, pour permettre les manœuvres des engins et un développement éventuel de l'entreprise.
- Rectification de la zone Ns pour épouser les limites cadastrales



Évolution du PLUI



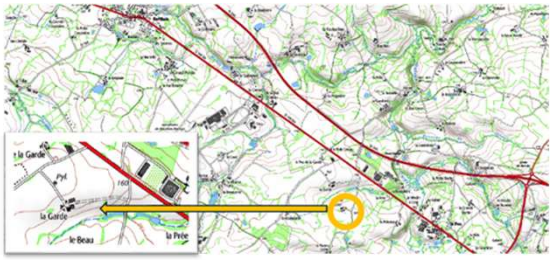
24

4- Le Pin – La Garde

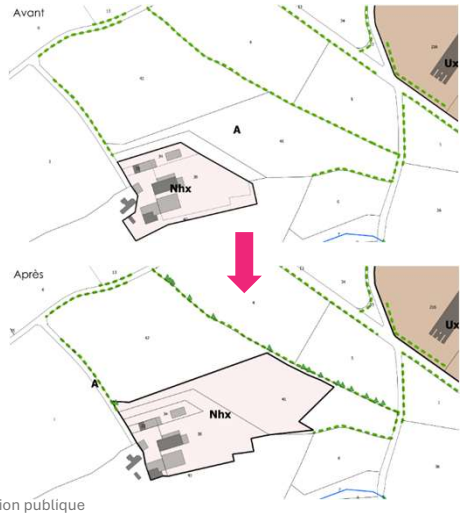
BOCAGE BRESSUIRAIS

Description du site concerné

- Étendre le secteur Nhx sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A.
- Le secteur Nhx actuel sera réduit dans sa partie sud et ouest pour un reclassement en zone A (3509 m²).



Évolution du PLUI



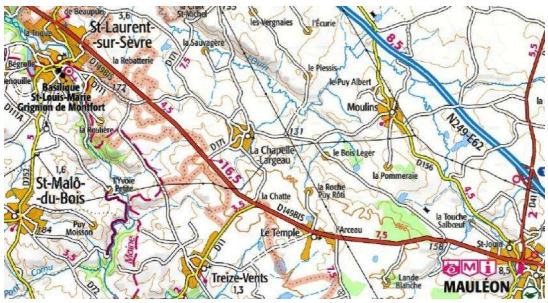
25

5- Mauléon – La Chatte

BOCAGE BRESSUIRAIS

Description du site concerné

- Création d'un secteur Nhx adapté pour l'entreprise, pris sur la zone A



Évolution du PLUI



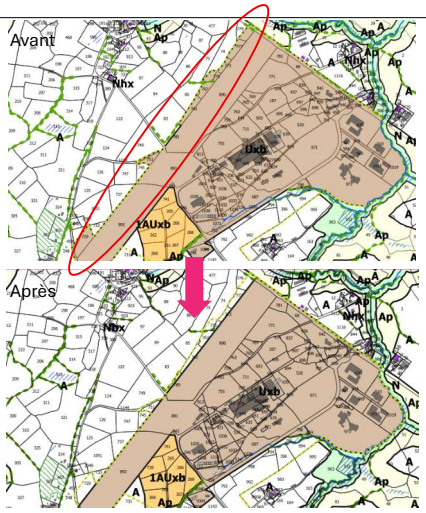
26

Les compensations

- Rappel : Compensation partielle sur le site de La Garde (Eko bois - commune de Le Pin) où le STECAL Nhx prévoit une diminution dans sa partie sud-ouest.

- Rectification du zonage Uxb sur la bordure ouest de l'aérodrome de Rorthais. Augmentation d'environ 4,1ha de la zone A et diminution d'autant de la zone Uxb, sans entraver le potentiel de développement économique de ce secteur.

Évolution du PLUI à Rorthais



Synthèse des adaptations du zonage PLUi

Libellé secteur zonage	Supeficie du PLUi en vigueur au 09/07/2025	Restaurant Zalamaké CHICHE	Ex-Fromagerie Thibaudeau GEAY	SARL BNE LA CHAPELLE ST LAURENT	EKO BOIS LE PIN	Bois St Laurentais MAULEON	Aérodrome de Rorthais MAULEON	Cumul des modifications de superficie de la RA4	Superficies PLUi RA4 nouvelle répartition	% évolution de surface lié à la RA4
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Uxb	531,29						-4,0753	-4,0753	527,28	-0,7553
Uxc	318,01		0,2691					0,2691	318,28	0,0846
A	86963,4		-0,2691	-1,8247	-2,0624	-0,6596	4,0753	-0,7405	86962,66	-0,0009
Nf	2738,12	-0,0959						-0,0959	2738,02	-0,0035
Nhx	16,54	0,0959		1,8093	2,0624	0,6596		4,6272	21,17	27,9758
Ns	1856,98			0,0154				0,0154	1857,00	0,0008
TOTAL	132805,75								132805,75	

- Chiché (Le Bois de Bressuire) / Création d'un secteur Nhx
- Geay (Route de Bressuire) / Création d'un secteur Uxc
- La Chapelle Saint Laurent (La Barbère) / Modification du secteur Nhx et de la zone Ns
- Le Pin (La Garde) / Modification du secteur Nhx
- Mauléon (La Chatte) Création d'un secteur Nhx

Protections des haies et arbres remarquables

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire des haies et arbres remarquable a été réalisé pour chaque commune.

Cet inventaire est reporté sur les plans de zonage, en cohérence avec le DOO du SCoT qui sollicite la protection des haies en rupture de pente, en bordure de cours d'eau et de chemin.

Lors de l'approbation du PLUi, le rapport de présentation recensait près de 5900 km de haies et 452 arbres remarquables

L'étude environnementale portée sur chaque site de la révision allégée n°4 a permis d'identifier d'autres haies et arbres favorisant le maintien et la préservation de la faune.

La révision allégée n°4 prévoit donc la protection supplémentaire de ce nouveau linéaire de haies et arbres remarquables.

29

Modification du règlement de la zone Nhx

Objectif : Ouvrir le règlement de la zone Nhx aux activités économiques existantes dans les secteurs identifiés, sans possibilité de changement de destination

Destinations autorisées dans les secteurs Nhx **dans le PLUi de 2021**:

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.

Destinations autorisées dans les secteurs Nhx **après révision**:

Dans le secteur Nhx uniquement :
- Les constructions liées à une activité existante dans la zone, et régulièrement autorisées :
A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur ».

30

Prochaines étapes (calendrier prévisionnel)

- Juillet-août 25 : Prises en comptes des avis du public pour d'éventuelles modifications
- juillet-sept. 25: Consultation de l'Autorité Environnementale sur la nécessité ou non d'établir une évaluation environnementale complémentaire
- Sept. 25: Bilan de la concertation et arrêt par le Conseil communautaire
- Nov. 25 : Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (Services de l'Etat, chambres consulaires…)
- Dec. 25 : Enquête publique
- Janv. 26 : Adaptation du dossier aux avis des PPA et au rapport du Commissaire enquêteur
- Fév. 26: Approbation du dossier définitif

31

https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1318-procedure-d-evolution-du-plui

32

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°2.19 :

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL

Intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité

REVISION ALLEGEE N°4		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
13 mai 2025	23 septembre 2025	19 mai 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
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

SOMMAIRE

1. Contexte et objectifs de la révision "allégée" n°4 3

1.1. Préambule 3

1.2. L'économie dans le PLUI 7

1.3. Cas des entreprises isolées 8

1.4. Adaptation du PLUI pour régulariser 5 sites 8

1.5. Prise en compte des avis des PPA et du public 9

2. Cadre juridique de la procédure 10

2.1. Choix de la procédure de révision "allégée" 10

2.2. Obligation d'évaluation environnementale 11

3. Les sites d'activités concernés 15

3.1. Chiché – Restaurant du bois de Bressuire 15

3.2. Geay – Ancienne Fromagerie 19

3.3. La Chapelle St Laurent – Bois Nature Energie 22

3.4. Le Pin – ECO'BOIS ENERGIE ou EKO BOIS 26

3.5. Mauléon – Le bois St Laurentais 30

4. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision allégée n°4 33

4.1. Classification de haies et arbres à protéger présents sur les sites touristiques 33

4.2. Les nouvelles surfaces "projets" 35

4.3. Restitution foncière 36

4.4. Bilan de la consommation foncière 38

4.5. Synthèse des adaptations du PLUI nécessaires 39

1. Contexte et objectifs de la révision "allégée" n°4

1.1. Préambule

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** approuvé 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.

- **Révision allégée n°1**, approuvée le 3 février 2026, portant sur 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 règlementaire.

  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,** approuvée le 3 mars 2026, pour l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques.**

- **La révision allégée n°3,** approuvée le 3 mars 2026, pour **l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'Or à Cerizay**.

- **La modification simplifiée n°2,** approuvée 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 simplifiée n°3 ,** approuvée le 3 mars 2026, 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 révision allégée n°5** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur le **projet de réhabilitation du centre aquatique Val de Scie à Nueil les Aubiers** *(approbation programmée le 19 mai 2026)*.

- La **modification n°1** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **améliorer les protections des zones humides.**

- **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.

Enfin, la présente notice explicative valant complément du rapport de présentation du dossier d'élaboration initial du PLUI, porte sur la procédure de révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 et les conséquences de sa mise en œuvre sur le PLUi. L'objectif de cette nouvelle procédure est de permettre l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité.

La notice explicative de la révision allégée n°4 expose :

o La justification du recours à la procédure de révision allégée ;

o La description des modifications apportées au règlement écrit et règlements graphiques (plans de zonage), ainsi que leurs justifications au regard notamment des études environnementales menées sur les sites concernés par la procédure.

Ce document accompagne et articule les autres pièces du dossier de révision allégée n°4 et notamment :

<u>Les documents dédiés à la procédure</u>

- Les délibérations de prescription, d'arrêt et d'approbation de la révision allégée n°4.
- Le bilan de concertation
- Les avis des PPA, de la MRAE, le Procès-Verbal d'examen conjoint
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

<u>L'évaluation environnementales</u>

<u>Les pièces du PLUI modifiées</u>

- Le règlement écrit (pièce 5.1)
- Le règlement graphique (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.

1.2. L'économie dans le PLUI

Le rapport de présentation du PLUi approuvé expose les choix retenus en matière d'économie. Ces choix sont rappelés ci-dessous.

L'Agglomération du Bocage Bressuirais, collectivité compétente en matière de développement économique, a engagé à l'échelle de son territoire, un inventaire de son offre de toutes les zones d'activités devenues de fait de sa compétence. Ainsi, un important travail de consolidation du foncier à vocation économique a été opéré à la suite du SCoT, en vue de constituer une offre d'accueil des entreprises plus lisible et plus cohérente avec l'armature urbaine.

Les principes de cette stratégie de développement économique ont été rassemblés dans l'OAP thématique « Économie » afin de qualifier les orientations associées aux quatre types de zones d'activités économiques : Pôle d'Activités Économiques Majeurs (PAEM), ZAE structurantes, ZAE de proximité, sites d'entreprises isolées.

Si la RN249 constitue l'axe du positionnement des quatre PAEM (Bocapôle, Alphaparc, La Gare et La Croisée), c'est bien l'armature territoriale qui dicte le mode d'organisation des zones d'activités structurantes. Ces dernières s'appuient sur les pôles du territoire (Bressuire, Moncoutant, Cerizay, Mauléon, Nueil-les-Aubiers et Argentonnay) et les points d'appui le long de la RN249 que sont à l'Ouest Le Pin et Brétignolles, et à l'Est Chiché et Faye-l'Abbesse. L'héritage du modèle rural productif, des « usines à la campagne » invite à accorder une attention aux secteurs plus isolés (hors RN249 et hors pôle) au travers des zones d'activité proximité. L'accompagnement des besoins d'implantation exprimés par les entreprises répond sur cette catégorie aux champs des activités artisanales (TPE) ou pour étendre un site existant aux besoins spécifiques (PME).

La déclinaison de cette organisation du maillage territorial au travers des perspectives économiques, avec les besoins en fonciers associés dans les parcs d'activités, implique la définition de principes d'aménagement. L'objectif du SCoT d'une enveloppe projet de 275ha à un horizon de long terme est mesuré dans les orientations à l'échéance du PLUI (à 15 ans). Ce sont les 165ha qui font l'objet des surfaces projet zonées à vocation économique dans le règlement graphique du PLUi.

A ces 165ha s'ajoutent les entreprises positionnées dans le tissu urbain existant et qui ne font pas toujours l'objet d'un zonage spécifique.

1.3. Cas des entreprises isolées

En outre, le PLUI s'est attaché à repérer les entreprises les plus isolées, en dehors des parcs d'activités et/ou à l'écart des secteurs urbanisés ou à urbaniser (U et AU), pour en permettre la pérennité et l'évolution limitée.

Elles sont localisées en secteurs A (Agricole) ou N (naturel) et font l'objet d'un repérage particulier sur les règlements graphiques du PLUI. Ces dernières sont délimitées par des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nhx**, associés à un règlement écrit spécifique à ce genre de destination.

Lors de l'élaboration du PLUI, **20 sites (sur 14 communes) ont été repérés sous cette forme de STECAL, pour une superficie totale de 16,23ha.**

Lors de la modification simplifiée n°1, un autre site a été ajouté (entreprise Mimault à La Chapelle St Laurent), portant la superficie cumulée des secteurs Nhx à 16,54ha.

A noter qu'aucun des STECAL dédié aux activités économiques (Nhx) n'entraine de consommation de foncier. Les STECAL identifient les entreprises existantes disposant de constructions et d'équipements difficilement délocalisables.

1.4. Adaptation du PLUI pour régulariser 5 sites

Malgré le travail approfondi de repérage de ces entreprises lors de l'élaboration du PLUI, il est apparu que trois d'entre-elles avaient été oubliées et que pour deux autres, le périmètre retenu pour leur fonctionnement s'avère trop exigu.

L'objectif de cette adaptation du PLUI est donc de corriger ces erreurs qui peuvent s'apparenter à des erreurs matérielles.

Ces corrections se limitent à des modifications du règlement graphique (plans de zonage), une modification du règlement écrit du secteur Nhx et une actualisation du tableau récapitulatif des surfaces de ces plans.

Le tableau ci-dessous apporte un premier niveau d'information sur les cas concernés par cette révision. Chacun de ces cas est détaillé ultérieurement.

Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Zonage initial	Zonage proposé	Motif de l'adaptation recquise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	Nf	Nhx	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudeau	Geay	36 route de Bressuire	Gwladys Events - organisation d'évènements	A	Uxc	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaquette	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
EKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois déchiqueté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Largeau Bois de la chatte	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	A	Nhx	Omission / zonage inadapté

1.5. Prise en compte des avis des PPA et du public

La prise en compte des remarques formulées lors de la consultation des personnes publiques associées, la réunion d'examen conjoint et l'enquête publique a conduit à adapter le dossier final.

Ces remarques portaient sur deux aspects principaux :
-une interrogation sur la pertinence de l'emprise du STECAL autour du site "Eco Bois énergie", sur la commune de Le Pin, et un complément de justification sur les besoins de l'entreprise.
-le manque de disposition dans le règlement du secteur Nhx pour garantir la sobriété foncière.

La rédaction du règlement du secteur Nhx a donc été retravaillée pour intégrer la remarque de l'Etat et de la CDPENAF en introduisant une notion de distance maximale d'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'existant.

Quant à la notice, elle est complétée pour justifier l'emprise du STECAL site "Eco Bois énergie".

2. Cadre juridique de la procédure

2.1. Choix de la procédure de révision "allégée"

La révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais (aussi appelée "révision avec examen conjoint") est une version allégée de la procédure de révision générale. Elle est régie par les articles L153-34 et suivants du Code de l'urbanisme.
L'article L153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes publiques associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint avec ces derniers.

La révision, pour rentrer dans le caractère « allégé », **ne doit porter que sur un seul et unique objet et ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Pour rappel, le PADD du PLUi du Bocage Bressuirais comprend 5 axes :

1. Un accompagnement des initiatives privées au bénéfice de l'économie locale et des innovations partagées dans le territoire ;
    - Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire
    - Vers l'adaptation et la diversification d'une agriculture ancrée dans le territoire
    - Mettre en œuvre une stratégie des transitions énergétiques comme levier de développement
2. Vers un territoire plus accessible et connecté ;
    - Renforcer les connexions ferroviaires, routières et numériques au bénéfice du rayonnement du territoire
    - Faciliter les mobilités pour tous
3. Un maillage territorial…
    - Une territorialisation des objectifs résidentiels et économiques
    - Les vocations des polarités du territoire
    - Une sectorisation affinée
4. …Au service des solidarités de proximité et pour satisfaire les besoins des habitants ;
    - Construire un habitat adapté aux particularités locales
    - Des secteurs associés dans l'adaptation des équipements et des services
    - L'offre commerciale : vers une répartition cohérente et un développement qualitatif
5. La mise en valeur des ressources de la ruralité comme socle du projet
    - Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet
    - Affirmer l'identité du territoire par le tourisme
    - La Trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité
    - Maintenir une ambition forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau

En l'espèce, conformément à la délibération de prescription du Conseil communautaire du Bocage Bressuirais en date du 13 mai 2025 et au 1° de l'article L153.14 du CU, **la présente évolution a uniquement pour objet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**.

Par ailleurs, cette évolution n'entraine qu'une modification du règlement graphique et écrit, sans porter atteinte aux orientations du PADD.

2.2. Obligation d'évaluation environnementale

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale de droit commun lors de leur élaboration et leurs évolutions ultérieures. Des dérogations existent dans certains cas. Les articles L104.1 et suivants ainsi que les article R104.11 et suivants du Code de l'urbanisme précisent les dispositions en la matière.

Article R104-11

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- *a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000*
- *b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Article R.122-20 du Code de l'environnement :
« I.- L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

II.- Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :
a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :
a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de compenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :
a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;
8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;
9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. »

Avant même de connaitre l'étendue finale des superficies impactées par la révision allégée n°4, et de savoir si une demande d'avis au cas par cas ad hoc était envisageable, il a été fait le choix de s'inscrire dans la démarche de l'évaluation environnementale directe.

L'objectif de cette démarche était d'assurer la compatibilité des nouveaux périmètres de zonage avec l'environnement et les paysages. Pour cela, le bureau d'étude Biotope, spécialisé dans l'expertise naturaliste et l'ingénierie écologique, a été missionné par la Communauté d'agglomération pour conduire juin 2024 à mars 2025 des études environnementales sur chaque site de projet. Un inventaire faunistique (insectes, reptiles, amphibiens, avifaune, mammifères et chiroptères) et floristique, un inventaire des zones humides et une étude paysagère a été réalisé sur chaque site

Ces études ont permis d'écarter le foncier présentant des enjeux environnementaux et ainsi de limiter l'impact de cette procédure sur la biodiversité et les paysages. Elles ont également mis en évidence de nouveaux éléments à préserver au sein du PLUI, pour maintenir la qualité paysagère et la biodiversité des sites.

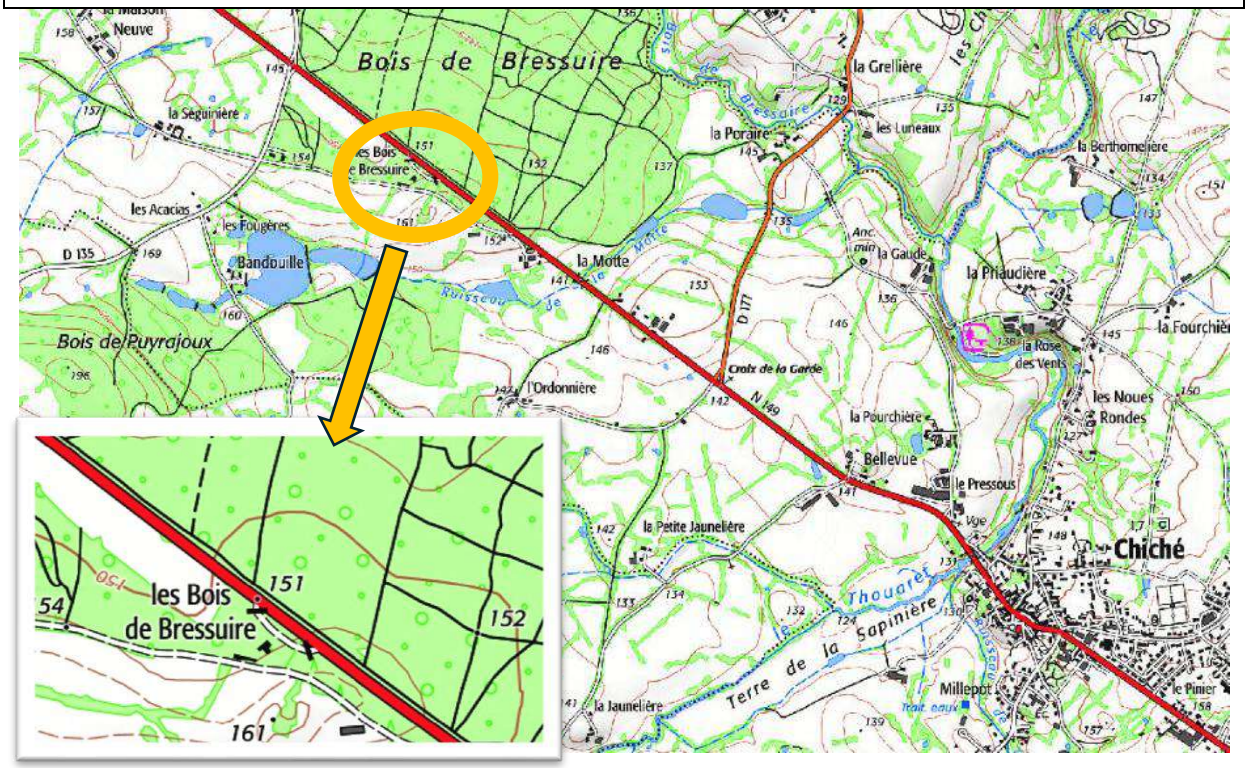
Ainsi, la détermination des périmètres d'évolution du PLUI a été conduit en respectant cette logique d'évitement, au regard de l'ensemble des informations recensées et des recommandations ERC (Eviter, Réduire, Compenser) faites par le bureau d'étude.

En définitive, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a rendu un avis favorable sur le projet.

3. Les sites d'activités concernés

3.1. Chiché – Restaurant du bois de Bressuire

Entreprise : restaurant Zalamaké
Commune : Chiché
Adresse : Lieu dit le bois de Bressuire
Unité foncière : 19 750m²
Parcelles concernées: CK 0009 / CK 0010
Zonage initial : Nf
Zonage envisagé : Nhx



Description du site

L'un des sites concernés par la révision allégée n°4 est le restaurant Zalamaké. Il s'agit d'un restaurant constitué d'un bâtiment unique construit en 1982 dont l'activité s'est pérennisée dans le temps, à travers plusieurs propriétaires et exploitants. L'établissement accueille une clientèle locale ou en transit. Il est situé en frange d'un bois de 119 ha en bordure de la RN149, à mi-chemin entre les bourgs de St Sauveur de Givre en mai et de Chiché.

Contexte de la révision allégée

Lors de l'élaboration du PLUi, le restaurant n'a pas été identifié par un zonage dédié à son activité. Il a été intégré dans un zonage Nf correspondant à la

nature forestière du secteur, où seules sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes : "Exploitation forestière" à condition d'être nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière.

Dès lors, ses possibilités d'évolutions sont figées et sa pérennité remise en cause.

A noter qu'antérieurement à l'approbation du PLUI en 2021, ce site était intégré à une zone Nh2 du PLU de Chiché dont le règlement permettait l'évolution de l'activité existante.

> Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.

Extrait du règlement du PLU de Chiché – secteur Nh2

Proposition d'évolution

Il s'agit donc d'une erreur matérielle pouvant être régularisée par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tels que le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Plus particulièrement, **il est proposé de définir un STECAL Nhx** prévu par le règlement du PLUI comme STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N. Il est également prévu de **revoir le règlement de ce sous-secteur pour permettre la sous destination "Restauration"** car seules les activités secondaires et tertiaires sont actuellement autorisées en Nhx.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Une étude environnementale a été conduite sur la zone par le bureau d'étude Biotope pour positionner ce STECAL dans une logique d'évitement des enjeux environnementaux (cf. Annexe -évaluation environnementale).

La parcelle est perceptible depuis la route nationale 149, car elle n'est pas complètement masquée par les arbres. Toutefois, le volet paysager de l'étude ne révèle aucun enjeu paysager particulier, du fait du positionnement de la parcelle, entourée de végétation et de l'absence de protection paysagère à proximité.

Concernant la faune et la flore, aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée. L'aire d'étude présente, en globalité, des intérêts faibles pour la faune (seul le Chardonneret élégant présente des enjeux écologiques moyens).

En conclusion, le périmètre de ce STECAL Nhx intègrera le bâtiment d'activité principal ainsi qu'une partie de ses abords immédiats (terrasses et stationnement de la clientèle), sur des zones actuellement artificialisées. Cette modification ne va pas induire d'imperméabilisation supplémentaire, ni de destruction d'habitat naturel.

Une grande partie de l'aire de stationnement et ses accès depuis la RN149 resteront en secteur Nf.

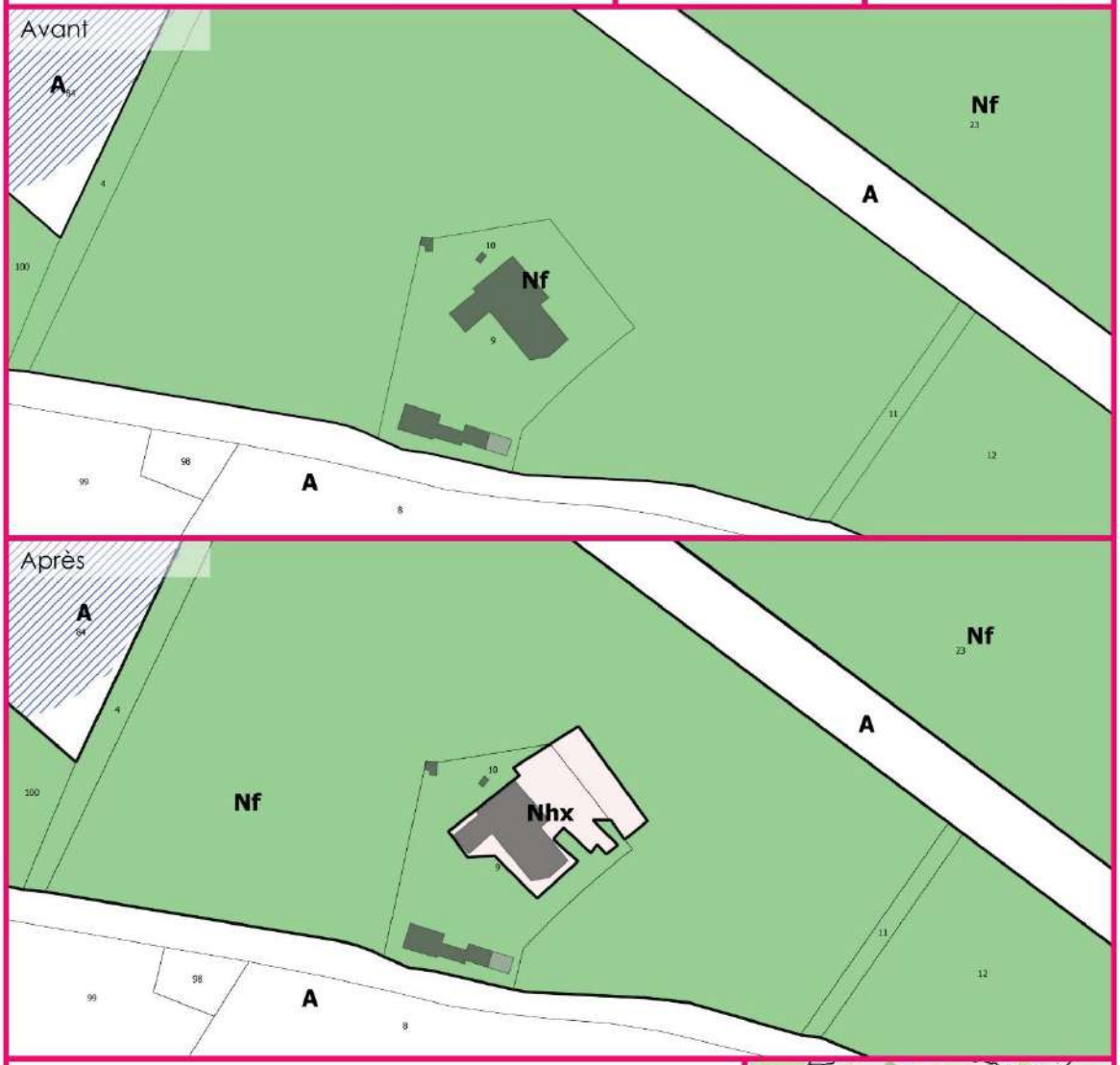
RA4 - Chiché - Les Bois de Bressuire

ZALAMAKE RESTAURANT

0 15 30 m

N

BOCAGE BRESSUIRAIS



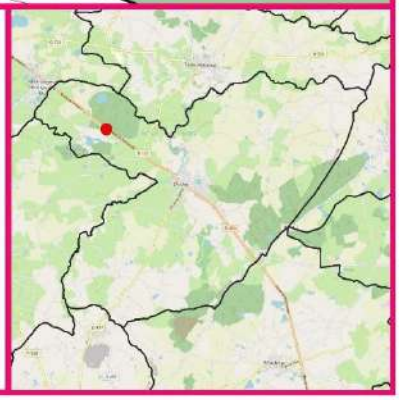
Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
Nf	959 m²	
Nhx		959 m²

Bati dur

Bati léger

parcelle

Zone humide à protéger



3.2. Geay – Ancienne Fromagerie

Entreprise : Ancienne Fromagerie Thibaudeau
Commune : Geay
Adresse : 36 route de Bressuire
Unité foncière : 3 456m²
Parcelle concernée : AC 0010
Zonage initial : A
Zonage envisagé : Uxc



Description du site

Ce second site est l'ancienne fromagerie Thibaudeau, qui se situe le long de la D938ter, dans l'entrée du bourg de Geay, dans la direction Bressuire-Thouars.
Il s'agissait d'un atelier de transformation, d'affinage, de conditionnement et de vente de fromages de chèvre, indépendant de toute exploitation agricole voisine.

Très visible depuis la RD 938ter, route principale reliant Bressuire à Thouars, ce site est constitué d'un bâtiment unique, fonctionnel et en bon état. Il est



complété par un espace de stationnement confortable, permettant des entrées/sorties de véhicules sécurisée. Adossé à un lotissement d'habitations relativement récent, Il s'insère dans un tissu urbain relâché d'entrée de bourg.

Contexte de la révision allégée

La fermeture de cette fromagerie est intervenue en 2020, seulement 4 ans après sa reprise. A cette période, la commune de Geay était sous RNU (Règlement National de l'Urbanisme). Quant au PLUI, il était dans une phase avancée de son élaboration et le devenir de ce bâtiment n'a pas été pris en compte par oubli.

Fin 2024, une reprise du bâtiment est envisagée pour l'installation d'une entreprise d'évènementiel en vue d'y stocker son matériel.

Ce projet a mis en exergue l'oubli d'identification de ce bâtiment comme activité économique lors de l'élaboration du PLUI. En effet, ce site est actuellement dans le zonage agricole (A) du PLUI en vigueur et n'est rattaché à aucune exploitation (il ne l'a d'ailleurs jamais été).

De ce fait, le classement de ce site dans le zonage rend impossible toute transformation ou réaffectation de ce bâtiment.

Proposition d'évolution

L'un des objets de cette révision allégée est donc de corriger cette erreur matérielle. Comme ce site est contiguë à la zone Ua du bourg (à l'est), il a été fait le choix de l'inscrire dans cette continuité de zonage en créant un secteur Uxc pour le bâtiment, les accès, le stationnement existant et le foncier non aménagé, situé entre cette entreprise et la zone Ua du bourg.
Ce choix permet d'une part la reprise et l'évolution à court terme du bâtiment et des abords déjà aménagés (Uxc), d'autre part un développement plus conséquent en cas de besoins futurs, dans une "dent creuse".

La partie ouest de l'unité foncière restera en zone agricole (A).

Prise en compte des enjeux environnementaux

L'étude de BIOTOPE relève que la délimitation de la zone Uxc intervient dans un contexte déjà fortement artificialisé.

L'aire d'étude présente, en globalité, des intérêts faibles pour la faune, la flore et les zones humide.

Néanmoins, la révision allégée du PLUI s'attache à identifier la haie d'enjeux moyen pour la faune (au nord et à l'ouest du bâtiment), comme élément à protéger au titre de l'articleL151-23 du code de l'urbanisme, afin d'en d'assurer sa pérennité.

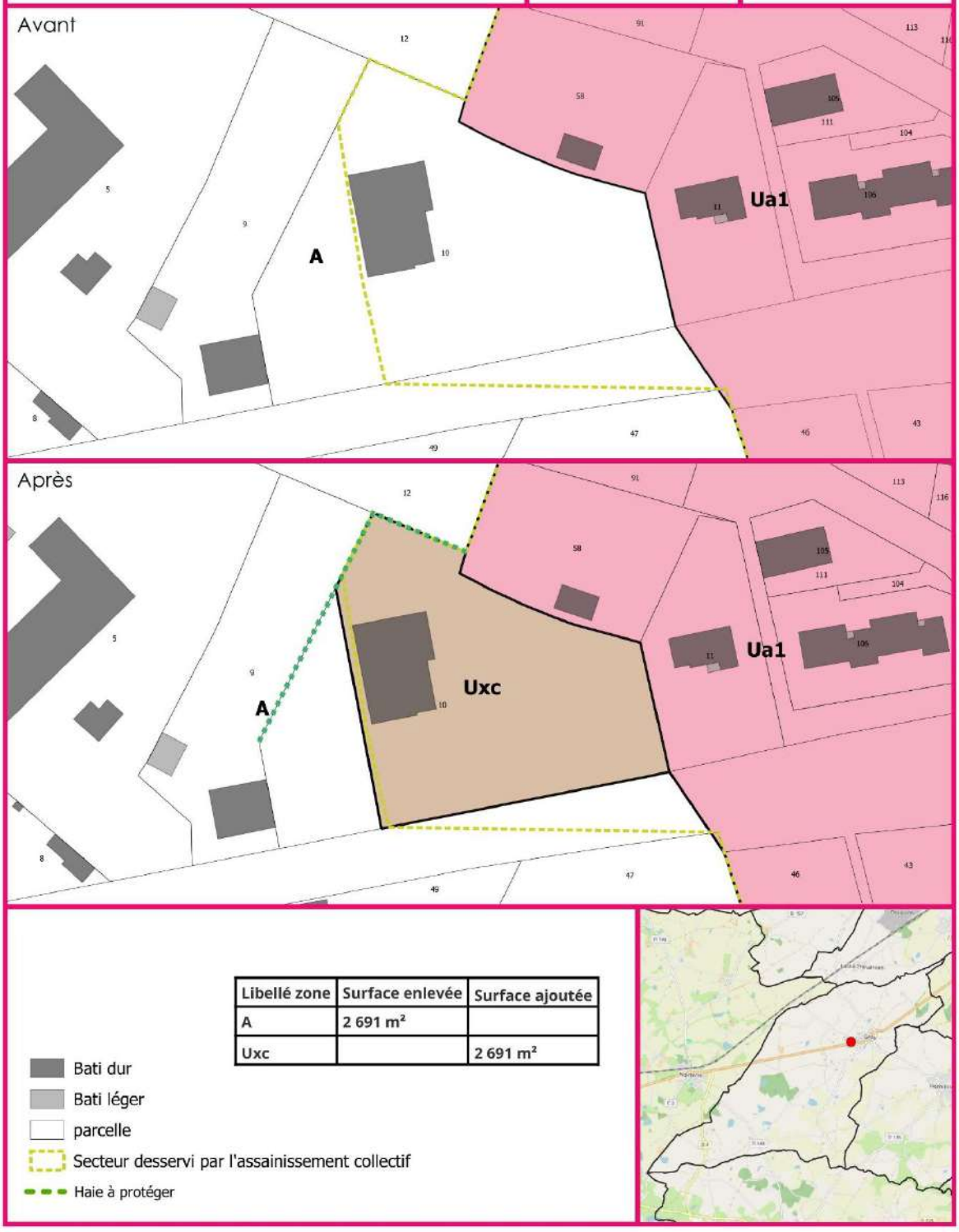
RA4 - Geay - Route de Bressuire

EX FROMAGERIE

0 10 20 m

N

BOCAGE BRESSUIRAIS



Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	2 691 m²	
Uxc		2 691 m²

Bati dur

Bati léger

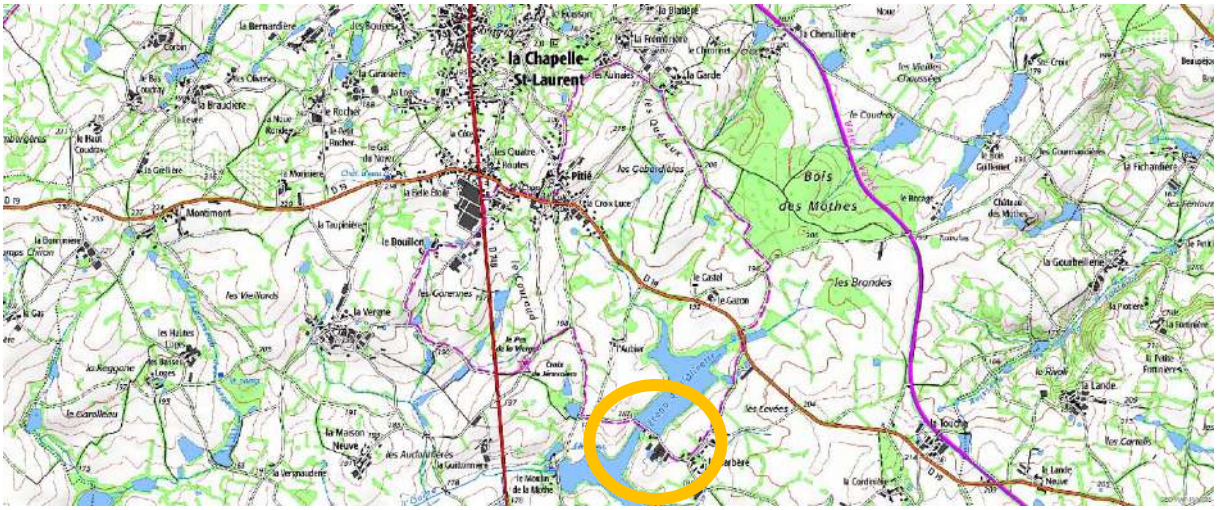
parcelle

Secteur desservi par l'assainissement collectif

Haie à protéger

3.3. La Chapelle St Laurent – Bois Nature Energie

Entreprise : Bois Nature Energie (BNE)
Commune : La Chapelle Saint Laurent
Adresse : La Barbère
Unité foncière : 73 340m²
Parcelles concernées: AZ 0011 / AZ 0124
Zonage initial : A et Nhx
Zonage envisagé : Nhx



Description du site

Il est situé dans le hameau de La Barbère, à environ 3km au sud-est du bourg de la Chapelle St Laurent.

Ce site accueille l'entreprise Bois Nature Energie (BNE), spécialisée dans la production de bois de chauffage, de piquets de clôtures et de prestation de services pour l'entretien boisements et les travaux forestiers.

Il est constitué de plusieurs bâtiments de type hangar pour le stockage, la production et le matériel. Par ailleurs, ces bâtiments sont entourés d'aires de stockage extérieures ce qui donne une superficie utile d'exploitation du site d'environ 4 hectares.

Les 3.3ha restants de l'unité foncière se poursuivent en prairie au sud et à l'ouest de la partie exploitée et viennent s'arrêter sur la ripisylve qui entourent un vaste l'étang piscicole. A l'est, ils s'achèvent sur une haie bocagère qui sépare le site d'une autre prairie. Enfin, c'est une route communale qui vient marquer la limite nord.

Contexte de la révision allégée

Lors de l'élaboration du PLUI, les bâtiments de cette entreprise ont bien été identifiés par un STECAL Nhx spécifique. Néanmoins, cela n'a pas été le cas pour les aires de manœuvres et de stockages périphériques qui sont restés en zone A (agricole), classement du PLU communal antérieur au PLUI.

Par ailleurs les besoins de l'entreprise en matière d'espaces de stockages (couvert ou à l'air libre), concomitants avec le développement de la filière bois énergie, se sont accrus au fil des années.

Cette trajectoire s'inscrit dans la tendance nationale soutenue par l'ADEME qui présente le bois énergie comme une ressource renouvelable essentielle à la transition énergétique française.
En effet, le bois énergie est la première source d'énergies renouvelables en France, représentant 33% de la consommation d'énergie primaire issue de sources renouvelables, largement devant les autres énergies renouvelables.
En France, 1 Français sur 4 se chauffe au bois.

Dès lors, en cohérence avec ces données, le SDEnR&R du Bocage Bressuirais approuvé le 2 juillet 2024, le PCAET (arrêté le 5/11/2024), il convient de prévoir un développement possible mais mesuré de ce site, au-delà des seuls bâtiments existants.

Proposition d'évolution

Pour cela, il est proposé d'étendre le secteur Nhx dans sa partie sud, sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A du PLUI en vigueur. Il convient de noter qu'il s'agit à l'heure actuelle d'espaces stabilisés en terre, largement remaniés par les engins de l'entreprise.

Enfin, pour plus de lisibilité et éviter une enclave de zonage agricole sans fondement, les contours de la zones Ns sont rectifiés sur l'angle nord du secteur étudié pour épouser les limites cadastrales. Il en ressort un solde positif pour la zone Ns.

Prise en compte des enjeux environnementaux

L'aire d'étude se localise à proximité immédiate de la ZNIEFF de type1 « l'étang des Mothes et de l'olivette ». La ZNIEFF présente un fort intérêt écologique en raison de la richesse de ses milieux humides et de la biodiversité qu'elle abrite. Ces étangs, situés dans un paysage bocager, constituent un habitat privilégié

pour de nombreuses espèces patrimoniales, notamment des amphibiens, des odonates (libellules), ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux d'eau protégées. La mosaïque d'habitats – roselières, prairies humides, boisements riverains – favorise la présence d'espèces rares ou menacées, contribuant ainsi à la conservation de la faune et de la flore locales. Cette zone joue également un rôle important dans le maintien des équilibres hydrologiques régionaux, en régulant les eaux de surface et en participant à la qualité des nappes.

Les abords de l'aire d'étude représentent un site majeur d'hivernage des oiseaux d'eau, nidification.).

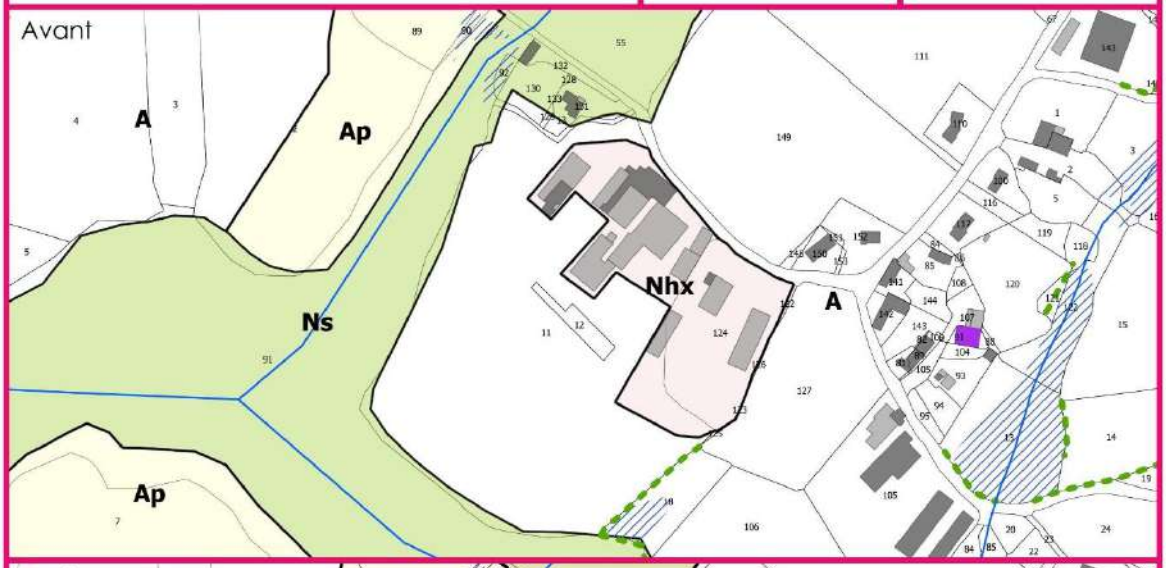
La haie multi strate qui s'exprime sur toute la longueur de la berge est très riche en cavités et en vieux chênes (Grand Cap bien implanté).

Cette extension de secteur Nhx sur la seule partie remaniée permet de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et les étangs.

Elle est accompagnée d'une protection de la haie bordant l'étang (ripisylve) et de l'ensemble des arbres à cavité recensés, ce qui permettra de la préserver ainsi que les espèces protégées qu'elle abrite.

RA4 - La Chapelle Saint-Laurent - Impasse de l'Olivette

SARL BNE





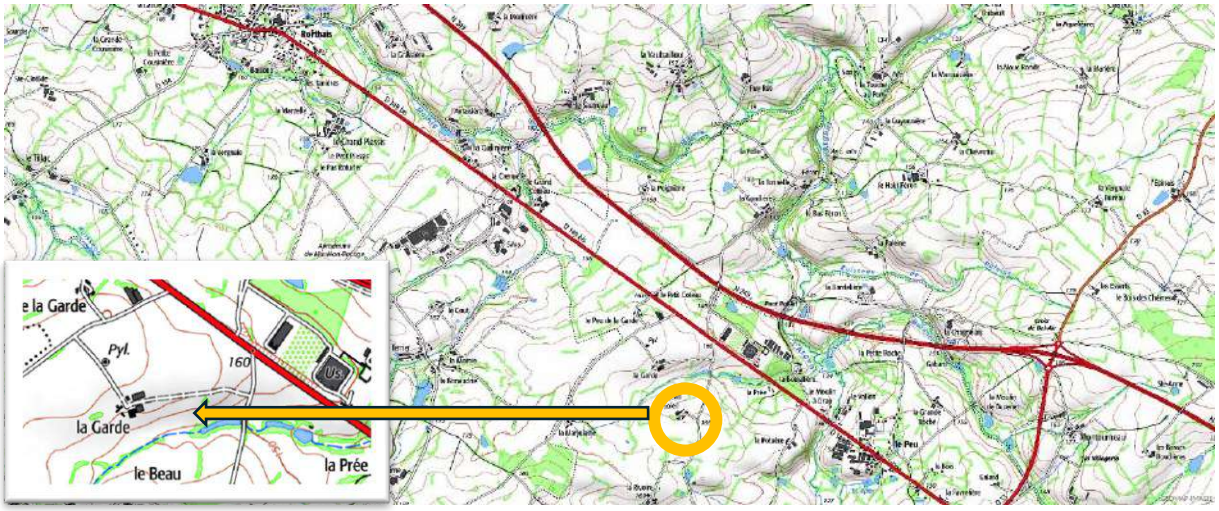
- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Arbre à protéger
- Haie à protéger
- Liaison douce existante à conserver
- Réseau hydrographique principal à préserver
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Zone humide à protéger

Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	18 247 m²	
Ns	12 m²	166 m²
Nhx		18 093 m²



3.4. Le Pin – ECO'BOIS ENERGIE ou EKO BOIS

Entreprise : ECO'BOIS ENERGIE / Eko Bois
Commune : Le Pin
Adresse : La garde
Unité foncière : 46 473m²
Parcelles concernées : ZI 0034 / 0038/ 0041
Zonage initial : A et Nhx
Zonage envisagé : Nhx



Description du site

ECO'BOIS ENERGIE (EKO BOIS) est implanté au lieu-dit La Garde de la commune de Le Pin, à proximité immédiate de l'ancienne RN 149, devenue RD 149B, entre Rorthais et Le Peu de Le Pin.
Il s'agit d'une entreprise créée en 2012 par le rapprochement de deux sociétés existantes, l'une spécialisée dans le broyage de bois à la Flocellière (85) et l'autre, une unité de fabrication de piquets de châtaigniers déjà sur site.

Aujourd'hui, cette entreprise de 17 salariés est spécialisée dans la transformation du bois de châtaignier, pour la production des tuteurs et des piquets, des ganivelles, des plaquettes forestières, ou du paillage. Elle propose également des produits de sciage comme les traverses paysagères ou les planches en châtaignier, ainsi que du mobilier de jardin, des barrières et clôtures.
EKO BOIS est aussi spécialisée dans la production et la fourniture de plaquettes de bois déchiqueté à destination des chaudières collectives.

Elle s'est développée en lieu et place de bâtiments et locaux administratifs d'une entreprise de travaux avicoles et d'une exploitation agricole qui n'avait plus l'usage des bâtiments.

Contexte de la révision allégée

Les bâtiments de cette entreprise, ont bien été identifiés par un STECAL Nhx spécifique.

Pour autant, ce classement est une correction intervenue à la suite d'une demande de l'un des associés, lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLUI, car le site n'avait pas correctement été identifié lors de la phase d'arrêt (Zone agricole).

Malgré cette première correction d'erreur matérielle par omission, une partie des aires de manœuvres et de stockages périphériques est restée en zone A (agricole), et les besoins d'extensions formulés n'ont pas été pris en compte.

Or, cette entreprise connait un développement important depuis sa création et a des velléités d'accroissements tout aussi notables. Le STECAL Nhx actuel est donc trop étroit pour couvrir de manière exhaustive les usages actuels et les perspectives d'évolutions. Les besoins se concentrent notamment sur la partie stockage extérieur des grumes et des produits finis, sans nécessairement s'accompagner de construction systématique de nouveaux bâtiments.

Compte tenu du contexte national reposant sur la filière bois, ainsi que les ambitions territoriales de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en matière de production d'énergie renouvelable, rappelée pour le site de précédent, le PLUI doit être adapté pour répondre à ces ambitions.

Proposition d'évolution

Par cette révision allégée n°4, il est donc proposé d'étendre le secteur Nhx sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A du PLUI en vigueur et de permettre un développement au nord et à l'est du site actuel (24133m²).

En contrepartie, le secteur Nhx actuel sera réduit dans sa partie sud et ouest pour un reclassement en zone A (3509m²). En effet, cette partie appartient à l'ancien propriétaire de l'entreprise. Elle recouvre des bâtiments à vocation agricole.

Prise en compte des enjeux environnementaux

La délimitation de la zone modifiée proposée permet de ne pas impacter la haie protégée au PLUi en vigueur et de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et cette dernière.

Elle se complètera par la protection supplémentaire de tous les arbres à cavité, permettant ainsi de préserver les espèces protégées qu'ils accueillent.

Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées en phase d'arrêt

L'extension proposée est conséquente mais correspond aux besoins estimés et exprimés par l'entreprise qui par ailleurs, est déjà propriétaire du foncier. Il convient en outre de rappeler que cette extension de zone Nhx ne correspond pas directement à l'emprise nécessaire aux futurs bâtiments : l'essentiel des besoins se concentre davantage sur les aires de stockages extérieures et les aires de manœuvres, dont les aménagements restent pour la plupart perméables et facilement réversibles.

De plus, le règlement stipule que 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. L'emprise au sol des bâtiments existants étant estimée à 2800m², la surface au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 1400m².

Enfin, afin de garantir une certaine sobriété foncière notamment au regard des futures constructions et installations, le règlement de secteur Nhx limite les possibilités d'étalement des bâtiments en imposant une distance maximale d'éloignement de 30m par rapport à l'existant.

RA4 - Le Pin - La Garde

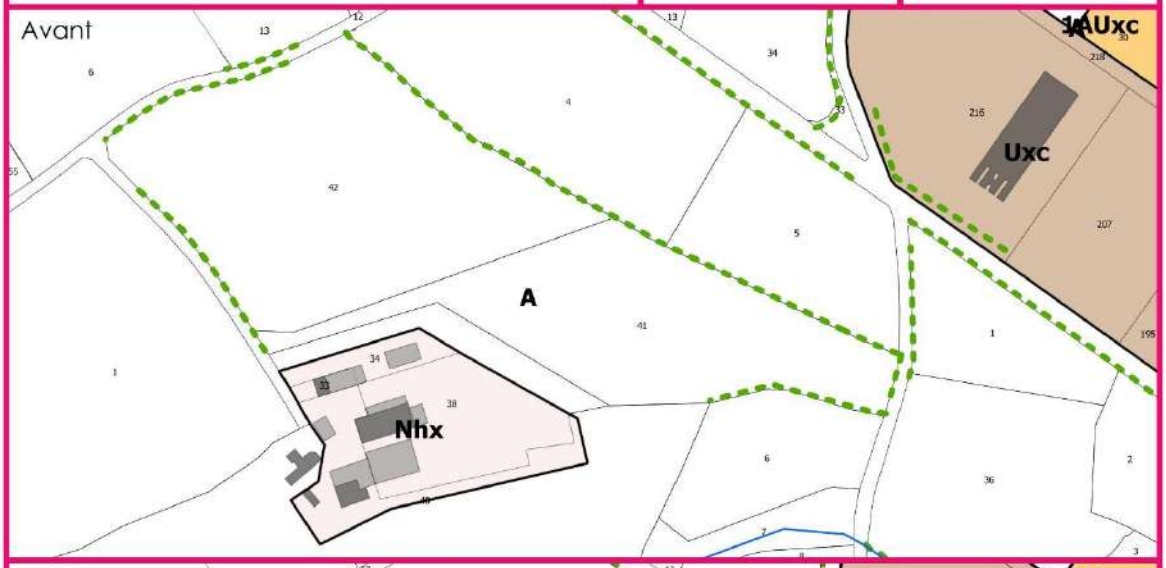
EKO BOIS

0 50 100 m

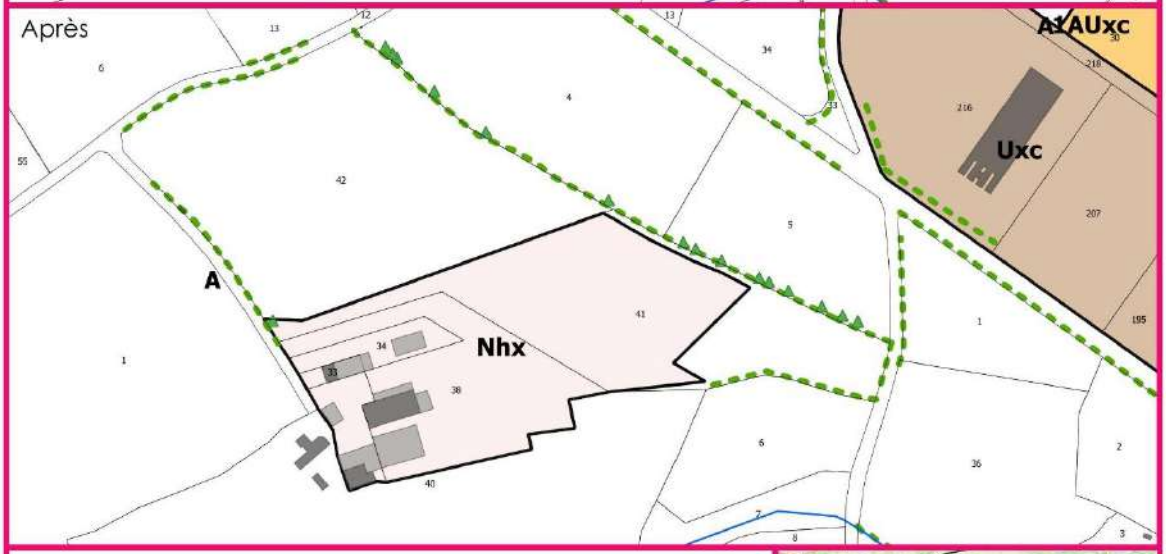
N

BOCAGE BRESSUIRAIS

Avant



Après



Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	24 133 m²	3 509 m²
Nhx	3 509 m²	24 133 m²

Bati dur

Bati léger

parcelle

Arbre à protéger

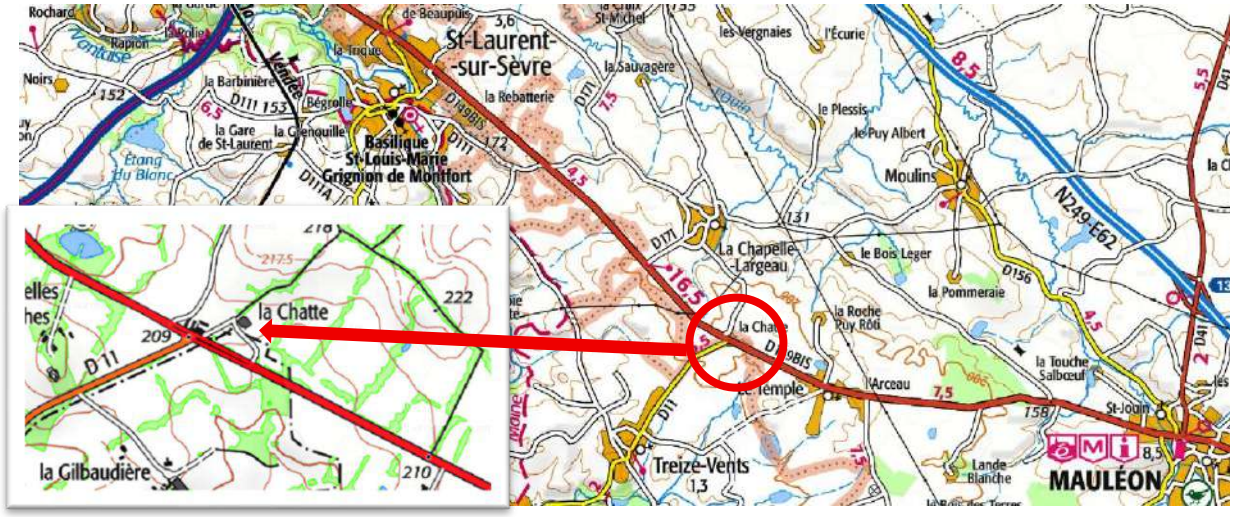
Haie à protéger

Réseau hydrographique principal à préserver



3.5. Mauléon – Le bois St Laurentais

Entreprise : Le bois St Laurentais Commune : Mauléon – la Chapelle Largeau Adresse : Lieu-dit La chatte Unité foncière : 17 895m² Parcelles concernées : 073 AS 0044 Zonage initial : A Zonage envisagé : Nhx



Description du site

Le Bois Saint Laurentais, créée en 2012, située auparavant à Saint Laurent / Sèvre (85) et maintenant au lieu-dit La Chatte de Treize-Vents (85), est spécialisée dans la production, transformation et vente aux particuliers et aux professionnels, de bois énergie en bûches.

Elle produit et commercialise également du bois d'œuvre : piquets de clôtures, traverses paysagères, voliges de châtaigner, plateaux de chêne. Enfin, elle propose des prestations de sciage de bois sur mesure.

Le site se trouve le long de la RD 149b, à mi-chemin entre Mauléon et St Laurent sur Sèvre, au carrefour avec Treize-Vents.

Il a la particularité de se situer sur la commune de Mauléon mais de posséder son adresse à Treize-Vents (85) car son accès se fait depuis cette dernière. Cet accès est connecté directement à la RD 149b.

Contexte de la révision allégée

Les bâtiments et installations actuelles se répartissent sur un espace triangulaire d'environ 7000m² classé en zone agricole du PLUI en vigueur.

A l'instar des entreprises similaires de La chapelle St Laurent et de Le Pin, ce site aurait dû être identifié comme portant une activité économique non-agricole et pérenne lors de l'élaboration du PLUI. Pour autant, il s'avère que toute son emprise est dans un secteur agricole (A) du PLUI en vigueur.

Proposition d'évolution

Il s'agit donc d'une erreur matérielle par omission qu'il est proposé de corriger à travers cette révision allégée n°4, par la création d'un secteur Nhx adapté.

A noter que l'emprise du futur STECAL est grevée d'une servitude de passage de canalisation d'eau potable dans la partie sud-ouest. Les équipements futurs seront limités sur cette partie de terrain.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Comme pour les autres sites de ce dossier, un diagnostic environnemental a été conduit sur la zone par le bureau d'étude Biotope pour positionner ce STECAL dans une logique d'évitement des enjeux environnementaux.

La délimitation de la zone modifiée proposée délimite exclusivement le secteur artificialisé. Cela permet de ne pas impacter la prairie humide et la haie protégée situées à l'est, éléments qui concentrent tous les enjeux du site.

Elle se complètera par la protection supplémentaire des trois arbres à cavité repérés dans la haie, permettant ainsi de préserver les espèces protégées qu'ils accueillent.

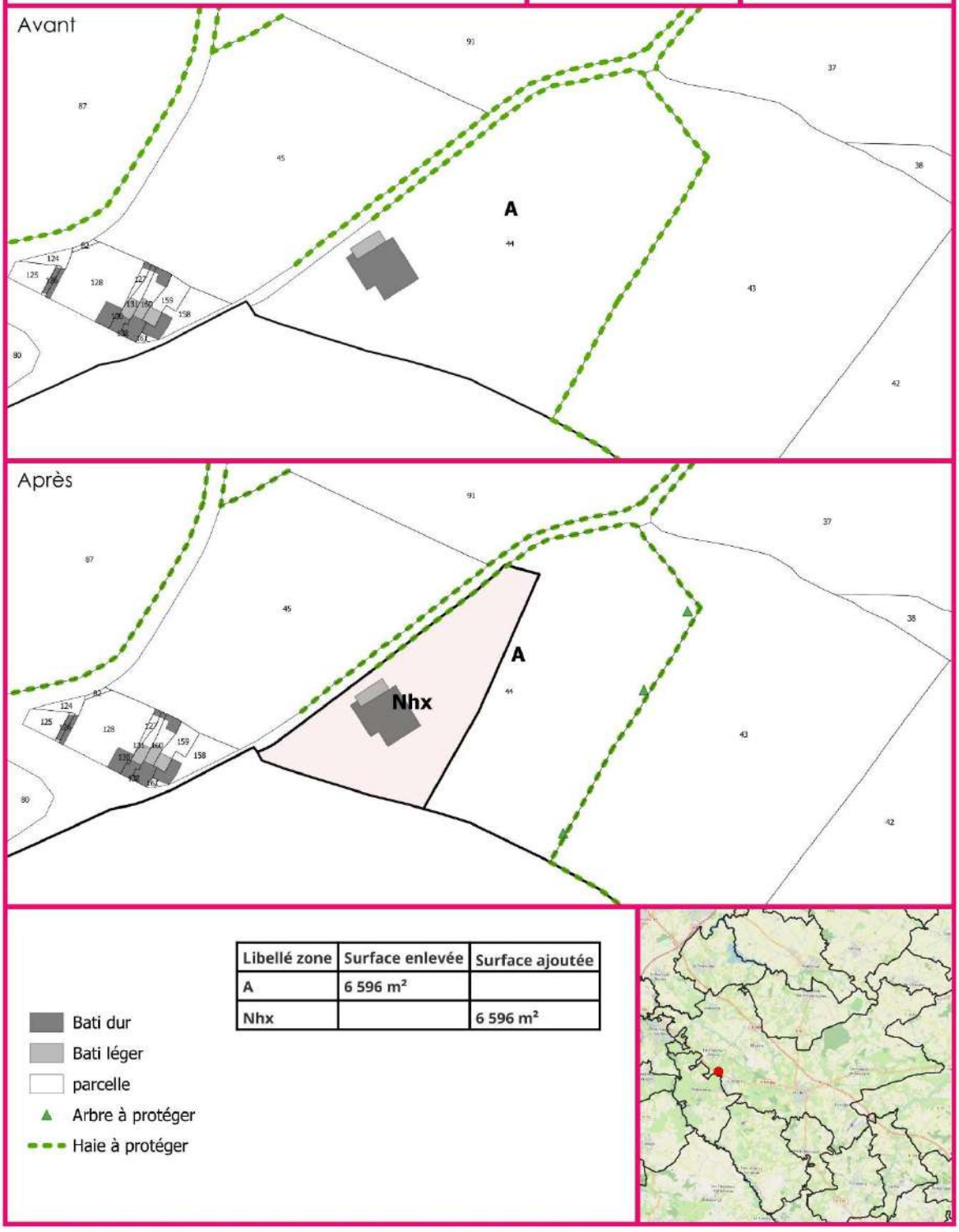
RA4 - Mauléon - La Chatte

TRANSFO BOIS

0 25 50 m

N

BOCAGE BRESSUIRAIS



Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	6 596 m²	
Nhx		6 596 m²

4. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision allégée n°4

4.1. Classification de haies et arbres à protéger présents sur les sites touristiques

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire des haies a été réalisé pour chaque commune.
L'essentiel des haies a été identifié au titre de l'article L 151-23 sur le règlement graphique en cohérence avec le DOO du SCoT qui demande à ce que les haies en rupture de pente, en bordure de cours d'eau et de chemin soient protégées.

Lors de l'élaboration du PLUi, le rapport de présentation recensait un total de 5902.51 kilomètres linéaires de haies. Néanmoins les données SIG correspondantes donnent une valeur légèrement inférieure. Pour plus de clarté et pour un meilleur suivi dans le temps de cet indicateur, c'est la donnée SIG qui sert d'étalon pour toutes les procédures d'adaptations du PLUI après son élaboration

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'applique à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées. Elle est la suivante :

« Les haies, arbres, 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, sauf nécessité d'abattage 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.

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.

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. »

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, 421 arbres remarquables étaient également protégés à travers le zonage et le règlement écrit :

« 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. »

Lors des procédures de révisions allégées n°2 et 3, les études environnementales menées sur chaque site, ont permis d'identifier et compléter l'inventaire des haies et arbres favorisant le maintien et la préservation de la faune.

Cette démarche a été répliquée sur **la révision allégée n°4. Ainsi les documents graphiques intègrent la protection supplémentaire de 732 mètres linéaires de haies adjacentes aux sites concernés et 38 arbres** remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces nouvelles identifications sont également matérialisées sur les cartes de zonage "avant- après" de chaque site présenté précédemment.

	Avant Révision allégée n°4	**Après Révision allégée n°4**
Haies à protéger	5893,15 Km	5893,89 Km
Arbres remarquables	494	532

4.2. Les nouvelles surfaces "projets"

Comme évoqué précédemment, la prise en compte des besoins de ces entreprises isolées pour leurs évolutions futures induit la création d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution.

En l'occurrence, il a été fait le choix de délimiter 2 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tels que le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les entreprises situées sur Chiché et Mauléon.

Ces STECAL Nhx sont définis par le règlement écrit du PLUI comme des *"STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N"*.

Pour les entreprises de La Chapelle St Laurent et Le Pin, les STECAL Nhx existants dans le PLUI en vigueur sont de dimension trop restreinte. La présente révision allégée en élargi les contours pour répondre aux aménagements existants et besoins d'évolution.

Quant à l'emprise de l'entreprise de Geay, contiguë à la zone Ua du bourg, il a été fait le choix de l'inscrire dans cette continuité de zonage en créant :

-un secteur Uxc pour le bâtiment, les accès et le stationnement existant, ainsi que pour le foncier non aménagé situé entre cette entreprise et la zone Ua du bourg.

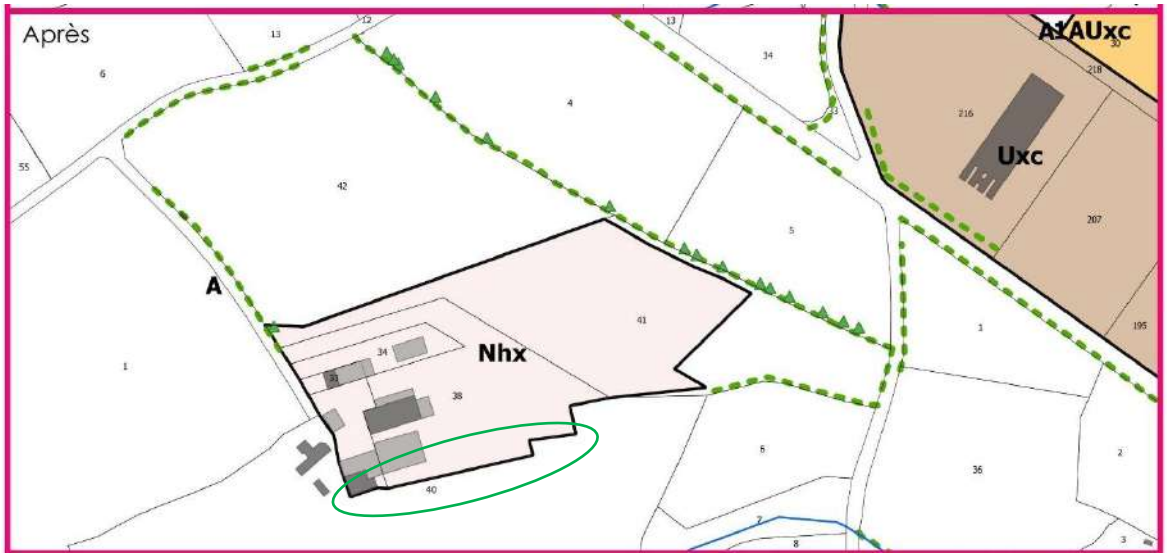
Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Parcelles concernées	Zonage initial	Zonage proposé	surface concernée en m²	Motif de l'adaptation recquise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	CK0009 CK0010	Nf	Nhx	959	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudeau	Geay	36 route de Bressuire	Gwladys Events - organisation d'évènements	AC0010	A	Uxc	2691	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaquette	AZ0011 AZ0124	A et Nhx	Nhx	18093	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
EKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois déchiqueté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	ZI0038 ZI0041	A et Nhx	Nhx	20624	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Largeau Bois de la chatte	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	073 AS 0044	A	Nhx	6596	Omission / zonage inadapté

Tableau de synthèse des adaptations de la révision allégée n°4

4.3. Restitution foncière

Bien que cette procédure de révision allégée pourrait s'apparenter à la rectification d'erreurs matérielles, une attention particulière a été menée pour proposer une compensation à la diminution des secteurs agricoles (A) et forestiers (Nf).

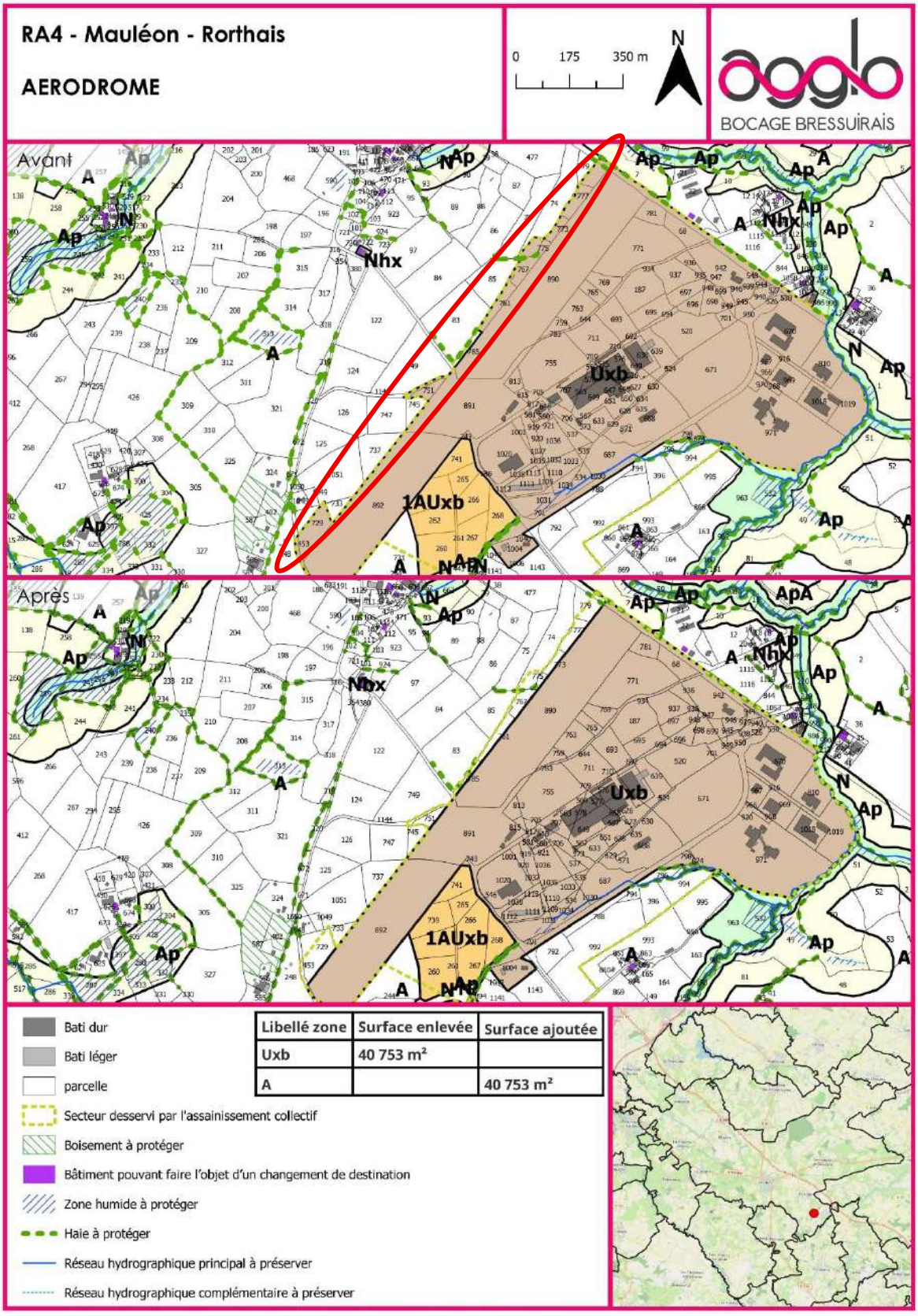
En premier lieu, une compensation partielle est programmée sur le site de la Garde (Eko bois - commune de Le Pin) où le STECAL Nhx prévoit une diminution dans sa partie sud-ouest et sud de 3509m²



Secteur de restitution foncière – Site BNE - Commune Le Pin

Toutefois, cette compensation se fait principalement par la rectification du zonage Uxb sur la bordure ouest de l'aérodrome de Rorthais. Ainsi, la limite entre la zone Uxb et A est redéfinie selon un axe parallèle au bord de piste.

Cela entrainera une augmentation d'environ 40 753m² de la zone A et une diminution d'autant de la zone Uxb, sans entraver le potentiel de développement économique de ce secteur.



Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
Uxb	40 753 m²	
A		40 753 m²

Restitution foncière -Aérodrome de Rorthais - Commune de Mauléon

4.4. Bilan de la consommation foncière

Les bilans surfaciques font apparaitre que la révision allégée n°4 est vertueuse sur la consommation d'espace et n'entraine pas d'artificialisation supplémentaire.

En effet, à travers cette procédure de révision allégée, il convient de distinguer ce qui ressort de la correction d'erreur matérielle par rapport aux modifications de zonage pour des extensions de sites.

Dans le premier cas, le nouveau zonage proposé n'entraine pas de consommation foncière supplémentaire puisqu'il ne fait qu'entériner des constructions et installations existantes, qui n'avaient pas bien été caractérisées lors de l'élaboration du PLUi. Pour mémoire, cela concerne la création des STECAL Nhx de Chiché et Mauléon ainsi que la création du secteur Uxc de Geay, pour 1,02 hectares cumulés.

Il apparait donc plus pertinent de se focaliser sur les seules extensions de secteurs Nhx de La Chapelle Saint Laurent et Le Pin qui totalisent une surface cumulée de 3,89 hectares pris sur des secteurs agricoles. A noter toutefois qu'une partie de ces surfaces est dédiée à la régularisation des emprises des sites actuels (1,31ha) et l'autre véritablement dédiée aux projets d'extensions (2,58ha).

Dès lors, la restitution de 4,07 ha de zone agricole sur le site de l'aérodrome de Rorthais compense largement ces 2.58ha d'extensions de zonage pour de nouveaux projets.

4.5. Synthèse des adaptations du PLUI nécessaires

4.5.1-Adaptation des règlements graphiques

Conformément aux planches de zonage "avant-après" présentées dans les pages précédentes, la présente révision allégée nécessite l'adaptation des documents graphiques suivants :

6.1 Zonage Bourg

- 29A-Geay
- 41A-Le Pin-Le Peux
- 48A-Mauléon-Rorthais

6.2 Zonage communes

- 15-Chiché
- 21-Geay
- 23- La chapelle Saint Laurent
- 29-Le Pin
- 31 Mauléon centre-sud
- 35-Mauléon sud-ouest

4.5.2-Modification du règlement écrit

Cette révision allégée n°4 entraine une modification du règlement de la zone N et plus particulièrement les dispositions relatives au secteur Nhx, pour compléter les destinations autorisées et garantir une certaine sobriété foncière dans ce type de secteur.

Actuellement, dans le type de secteur Nhx, seule la destination "*Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires*" est autorisée.

Cependant les STECAL Nhx ont été conçus pour permettre l'évolution de l'ensemble des entreprises isolées répertoriées par ce type de zonage dans le PLUI en vigueur et certaines ne relèvent pas de la destination susvisée.

Le restaurant Zalamaké à Chiché fait d'ailleurs partie des activités n'entrant pas dans le champ prévu par le secteur Nhx.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement de la zone Nhx pour permettre d'évolution des entreprises existantes, dans leurs domaines d'activités respectifs, dès lors que ces activités ont été autorisées antérieurement.

Par ailleurs, le règlement de ce secteur doit évoluer pour inclure des dispositions propres à garantir une certaine sobriété foncière, en limitant l'étalement des constructions et installations.

Dans cette perspective, le règlement écrit de zone la Nhx évolue selon la rédaction présentée ci-après :

Extrait du paragraphe 2.1 du règlement du secteur Nhx avant révision

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.*

Extrait du paragraphe 2.1 du règlement du secteur Nhx après révision

Dans le secteur Nhx uniquement :

- *Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux activités régulièrement autorisées dans le secteur, ainsi que les extensions et évolutions des constructions et installations existantes, sans changement de destination ou sous destination, à conditions :*
- *D'être implantées à une distance maximum de 30 m d'un des bâtiments en activité dans le secteur Nhx ;*
- *Que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.*

4.5.3-Mise à jour des tableaux de superficie

Par ailleurs, les adaptations menées sur les documents graphiques entrainent la mise à jour du tableau des superficies des secteurs et sous-secteurs du PLUI.

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation des MS2/MS3/RA2/RA3 du 03/03/2026	Restaurant Zalamaké CHICHE	Ex-Fromagerie Thibaudeau GEAY	SARL BNE LA CHAPELLE ST LAURENT	EKO BOIS LE PIN	Bois St Laurentais MAULEON	Aérodrome de Rorthais MAULEON	Cumul des modifications de superficie de la RA4	Superficies PLUi RA4 nouvelle répartition	% évolution de surface lié à la RA4
	superficie en ha									
Uxb	531,51						-4,0753	-4,0753	527,44	-0,7667
Uxc	318,20		0,2691					0,2691	318,47	0,0846
A	85931,73		-0,2691	-1,8247	-2,0624	-0,6596	4,0753	-0,7405	85930,98	-0,0009
Nf	2733,92	-0,0959						-0,0959	2733,82	-0,0035
Nhx	21,28	0,0959		1,8093	2,0624	0,6596		4,6272	25,90	21,7493
Ns	1856,98			0,0154				0,0154	1857,00	0,0008

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation des MS2/MS3/RA2/RA3 du 03/03/2026	Restaurant Zalamaké CHICHE	Ex-Fromagerie Thibaudeau GEAY	SARL BNE LA CHAPELLE ST LAURENT	EKO BOIS LE PIN	Bois St Laurentais MAULEON	Aérodrome de Rorthais MAULEON	Cumul des modifications de superficie de la RA4	Superficies PLUi RA4 approbation	% évolution de surface lié à la RA4
	superficie en Ha									
Ua1	756,38								756,38	
Ua1i	0,86								0,86	
Ua2	150,75								150,75	
Ua2i	3,31								3,31	
Ua3	28,72								28,72	
Ua3c	64,27								64,27	
Ub1	1238,47								1238,47	
Ub1i	0,86								0,86	
Ub2	586,57								586,57	
Ub2i	0,72								0,72	
Ub3	294,38								294,38	
Ub3i	0,77								0,77	
Ue	167,08								167,08	
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	16,32								16,32	
Uti	0,29								0,29	
Uxa	96,08								96,08	
Uxa1	13,71								13,71	
Uxb	531,51						-4,0753	-4,0753	527,44	-0,7667
Uxc	318,20		0,2691					0,2691	318,47	0,0846
Uxcc	80,11								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	140,83								140,83	
1AUhzg	34,62								34,62	
1AUxa	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	
A	85931,73		-0,2691	-1,8247	-2,0624	-0,6596	4,0753	-0,7405	85930,98	-0,0009
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	5666,41								5666,41	
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	-0,0959						-0,0959	2733,82	-0,0035
Nfi	6,21								6,21	
Nfs	2089,69								2089,69	
Nh	58,50								58,50	
Nhh	0,87								0,87	
Nhx	21,28	0,0959		1,8093	2,0624	0,6596		4,6272	25,90	21,7493
Ni	2042,03								2042,03	
Nj	20,23								20,23	
NL	306,61								306,61	
NLb	0,18								0,18	
NLc1	3,55								3,55	
NLc2	15,23								15,23	
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	0,45								0,45	
Ns	1856,98			0,0154				0,0154	1857,00	0,0008
Nsi	267,00								267,00	
Nv	4,67								4,67	
Nx	8,89								8,89	
TOTAL	132805,78								132805,78	



Révision allégée n°4 du PLUi de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Juin 2025

Résumé non technique

biotope

Citation recommandée	Biotope, juin 2025, **Révision allégée n** 4 du PLUi de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, **Résumé** non technique,...	
Version/Indice	V1	
Date	26/06/2025	
Nom de fichier	Evaluation_Environnementale _R4_PLUi_RNT_V0	
N° de contrat	2023685-3	
Maître d'ouvrage	Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	
Interlocuteurs	Anne-Lise BROUARD Fabrice THEVENET	annelise.brouard@agglo2b.fr fabrice.thevenet@agglo2b.fr
Biotope, Responsable du projet	Magali BICHAREL	mbicharel@biotope.fr

Sommaire

1 Résumé non technique 4

1 Contexte de la révision allégée du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 5

1 Le contenu de la révision allégée 7

2 Une analyse des enjeux présents sur les sites afin de ne pas générer d'incidences notables 11

3 Synthèse des incidences sur l'environnement 12

Liste des tableaux

Tables des cartes

Carte 1 : Localisation des évolutions 6

Carte 2 : Site 1 – Restaurant à Chiché 8

Carte 3 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay 8

Carte 4 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent 9

Carte 5 : Site 4 - Ekobois Le pin 9

Carte 6 ; Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon 10

Carte 7 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon 10



1

Résumé non technique

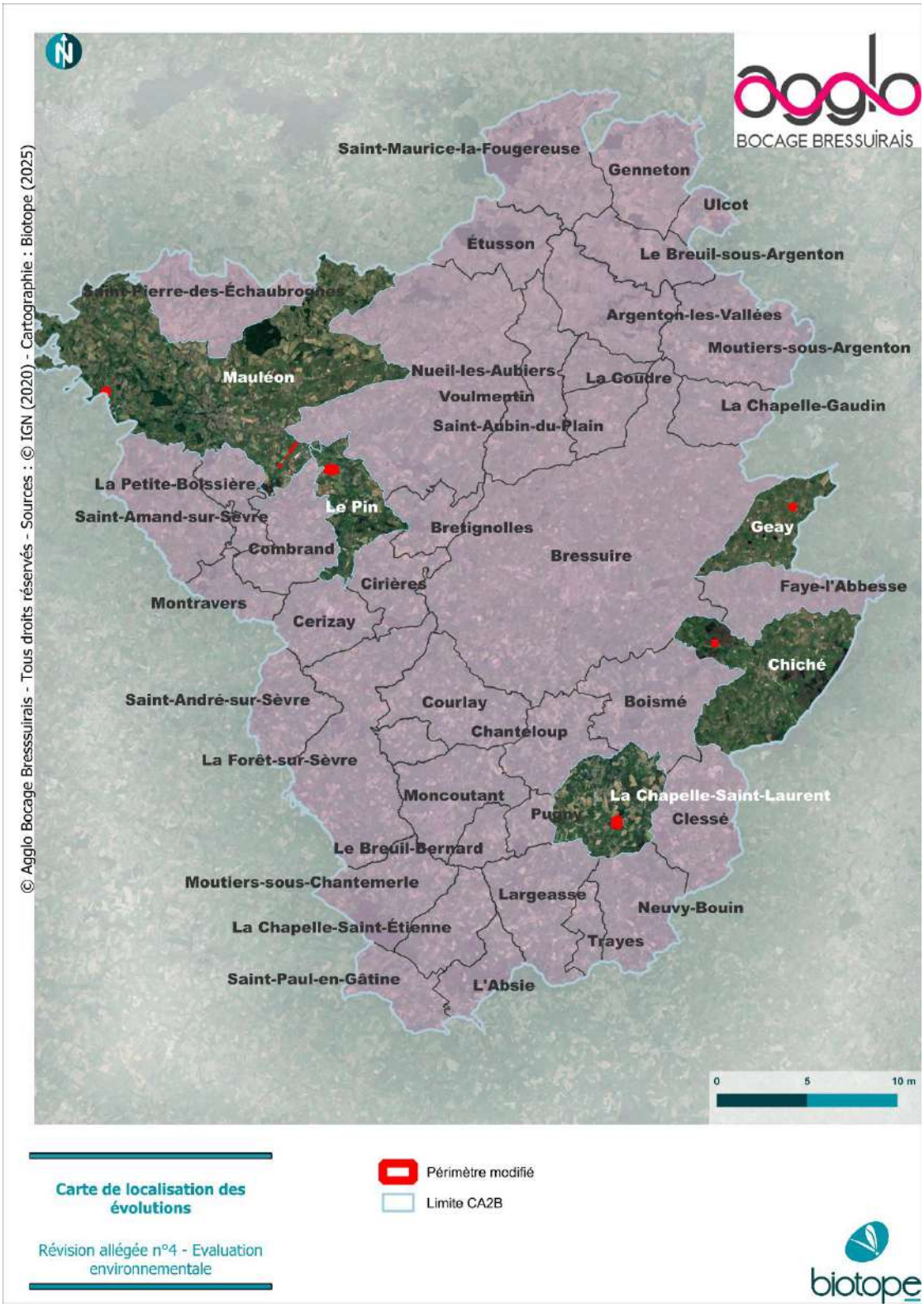
1 Contexte de la révision allégée du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

La révision allégée n°4 consiste en la régularisation de cinq sites d'entreprises dites isolées. En effet, il convient d'adapter ces 5 périmètres sur un surface totale de 5,26 hectares.

La révision allégée a également pour objet la restitution en zone A de 4 hectares de zones classées actuellement en Uxb aux abords de l'aérodrome, la protection de 38 arbres à cavité et de 0,732 km de haie (L151-23).

À la suite de la publication du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristique la révision allégée n°4 couvrant une surface supérieure à 5 hectares est soumise à évaluation environnementale systématique.

1 Résumé non technique



Carte 1 : Localisation des évolutions

1 Le contenu de la révision allégée

Deux pièces du PLUi sont amenées à être modifiées.

Le règlement graphique :

- Zonage
- Prescriptions linéaires et ponctuelles.

Le règlement écrit pour autoriser l'évolution de l'ensemble des activités existantes situées en secteur Nhx, conformément à la diversité des entreprises référencées dans ces secteurs.

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts des évolutions du zonage sur l'environnement, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis du zonage en vigueur. Présentation des évolutions du zonage

La révision allégée propose de modifier le zonage de 6 secteurs.

Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

1 Résumé non technique



Carte 2 : Site 1 – Restaurant à Chiché



Carte 3 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay

1 Résumé non technique



Carte 4 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent

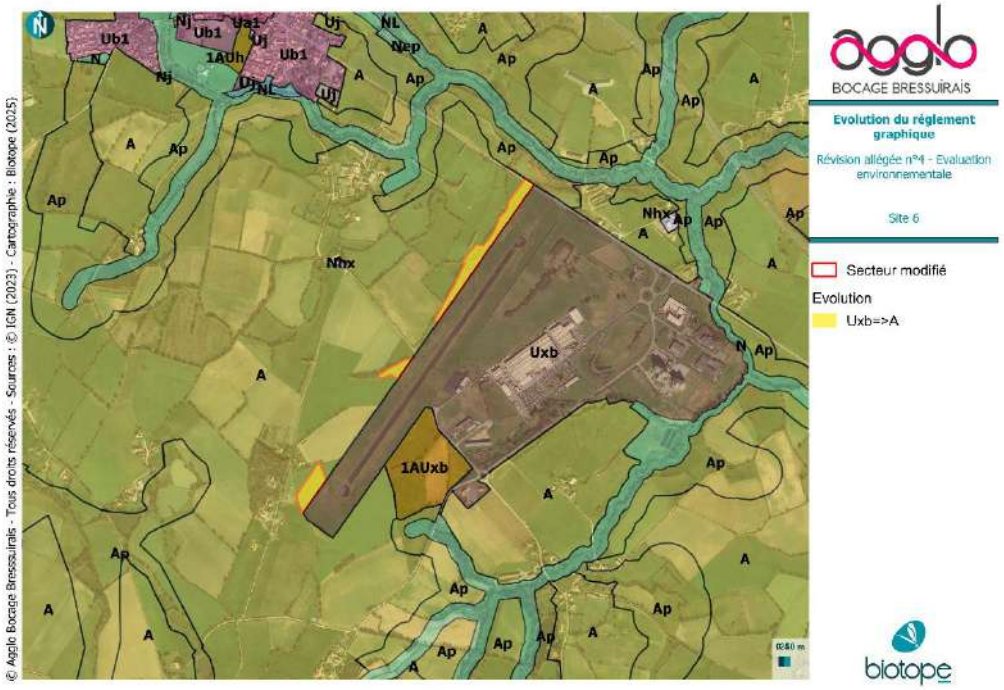


Carte 5 : Site 4 - Ekobois Le pin

1 Résumé non technique



Carte 6 ; Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon



Carte 7 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon

La révision allégée du PLUi propose de très faibles variations des zonages en vigueur de l'ordre de 0.01%. Ces ajustements se matérialisent par une diminution de 1 hectares des zones A, qui sont en grande majorité traduis en zone Nhx et à la marge en zone Uxc.

2 Une analyse des enjeux présents sur les sites afin de ne pas générer d'incidences notables

A l'exception du restaurant à Chiché, les sites ont fait l'objet d'un passage fauniste et de relevés pédologiques afin d'évaluer les enjeux écologiques sur les sites.

Sur le site de Chiché la nature du sol n'a pas permis de réaliser les sondages pédologiques (sol artificialisé et remanié). Ce pendant ce site a bénéficié de 4 passages faune.

Sur les secteurs voués à évoluer en zone Nhx aucune espèce protégée et aucun sol visé par l'arrêté zone humide n'a été identifié.

Le site de l'aérodrome restituant des surfaces au zonage A (incidence positive) n'a pas fait l'objet d'investigations.

Ces investigations ont également permis de recenser des arbres à cavité présentant un fort potentiel d'accueil pour la faune et des haies de fort enjeu écologique. L'ensemble de ces éléments seront protégés (L 151-23) après approbation de la présente révision.

La séquence éviter-Réduire-Compenser peut se résumer ainsi :

Thématique environnementale		Mesures
Consommation de l'espace	E	Réflexion au plus juste sur les nouveaux périmètres.
	R	Délimitation précise des espaces à faire évoluer.

Thématique environnementale	Mesures	
	C	Restitution de 4 hectares en zones A
Paysage	E	Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,732 hectares de haies.
Patrimoine naturel et continuités écologiques	E	Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.
Ressource en eau potable	E	
	R	Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.

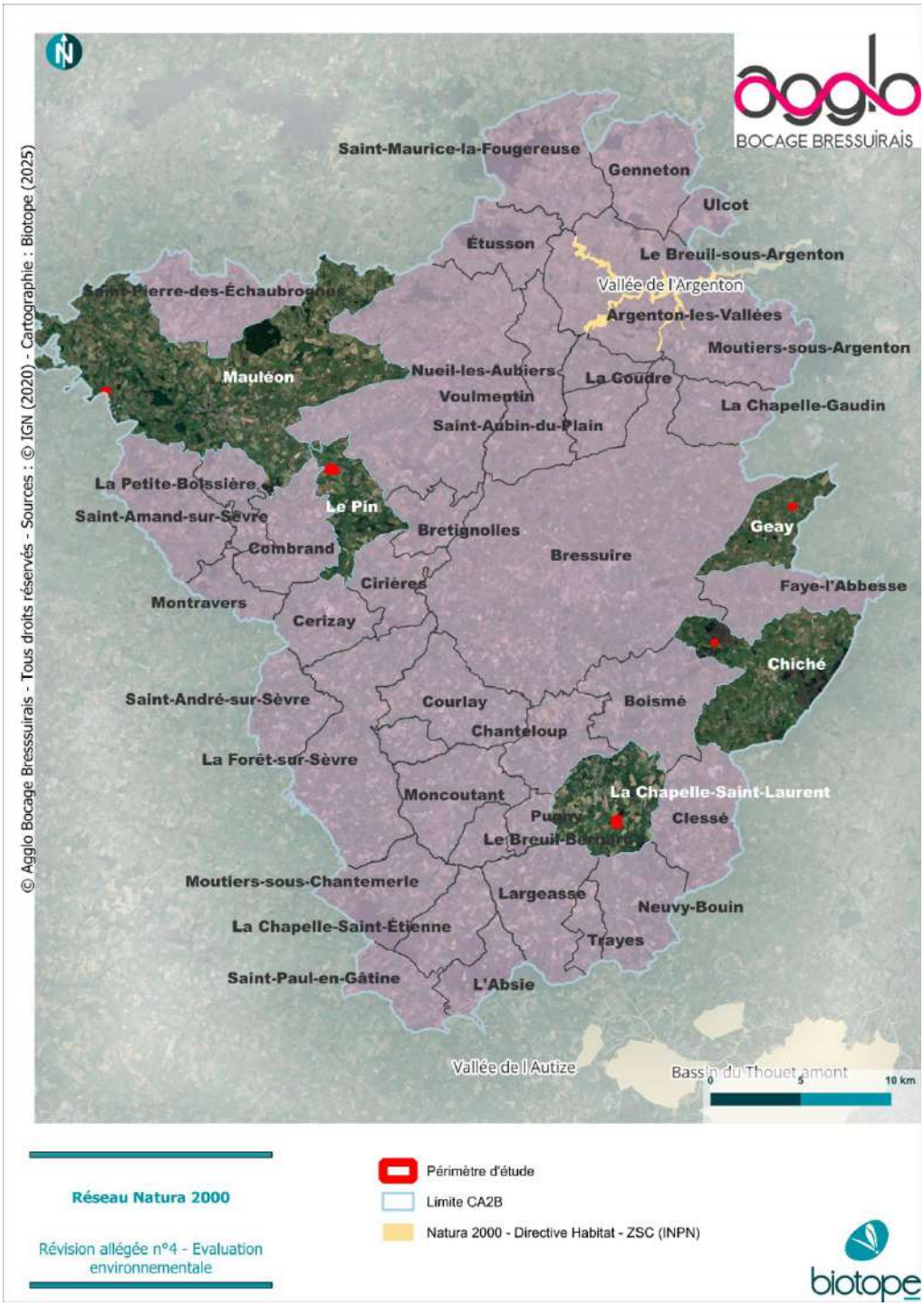
3 Synthèse des incidences sur l'environnement

Sur les cinq sites, la redéfinition de la zone modifiée, l'ajout de prescriptions linéaires et ponctuelles permet d'éviter les incidences négatives pressenties. La révision allégée ne génère aucune incidence négative notable.

Pour le site de l'aérodrome l'incidence est positive.

Aucune incidence significative de la révision allégée n°4 n'est à attendre sur les sites Natura 2000

1 Résumé non technique





biotope

Siège social :
22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze
Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - **www.biotope.fr**



Révision allégée n°4 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

Juin 2025

Rapport d'incidence

biotope

Citation recommandée	Biotope, juin 2025, **Révision allégée n** 4 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, **Rapport** d'incidence,...	
Version/Indice	V0	
Date	06/06/2025	
Nom de fichier	Evaluation_Environnementale _R4_PLUi_V1	
N° de contrat	2023685-3	
Maître d'ouvrage	Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	
Interlocuteur	Anne-Lise BROUARD Fabrice THEVENET	annelise.brouard@agglo2b.fr fabrice.thevenet@agglo2b.fr
Biotope, Responsable du projet	Magali BICHAREL	mbicharel@biotope.fr

Sommaire

1 Préambule 7

1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ? 8

2 Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans de la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais ? 8

1 Que comprend l'évaluation environnementale de la révision allégée n°4 di PLUi de CABB ? 11

2 Comment s'est traduit cette démarche dans la révision allégée du PLUi ? 13

2.1 Un processus mis en œuvre tout au long du projet 13

2.2 Limites et difficultés rencontrées 13

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi 14

3 Articulation avec les plans et programmes 25

1 Compatibilité avec le Scot du Bocage Bressuirais 26

2 Compatibilité le PLH et le PCAET 30

4 Incidences de la révision allégée n°4 sur l'environnement 31

1 Objets de l'évolution du PLUi 33

2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement 39

2.1 Relevés in situ 40

2.2 Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux. 41

2.3 Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement 65

3 Incidences sur le réseau Natura 2000 65

3.1 Rappel réglementaire 65

3.2 Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle de la révision allégée n°4 du PLUi 67

3.3 Analyse des incidences potentielles globales du PLU sur Natura 2000 à l'échelle de la commune 70

3.4 Conclusion 71

5 Motifs pour lesquels le projet a été retenu 72

1 Raisons justifiant le choix opéré 73

6 Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences 74

1 Rappel de la démarche « ERC » 75
2 Mesures intégrées à la révision allégée n°4 du PLUi 76

7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement 78

1 Objectifs et modalités de suivi 79

Liste des tableaux

Tableau 1: une évaluation environnementale tout au long du projet de PLUi 13

Tableau 2 : Synthèse de l'état initial du PLUi. 15

Tableau 3 : Incidences potentielle de la révision en fonction des thématiques environnementales 20

Tableau 4 : Détail des évolutions 33

Tableau 5 : Évolution des surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU qui évoluent 37

Tableau 6 : Site – Habitats 43

Tableau 7 : Site 1 – analyse du critère humide de l'habitat 43

Tableau 8 : Site 2 – Détail des relevés pédologiques 48

Tableau 9 : Site 3- Détail des relevés pédologiques 52

Tableau 10 : Site 4 – Détail des relevés pédologiques 57

Tableau 11 : Site 5 – Détail des relevés pédologiques 62

Tableau 12 : Habitats naturels justifiants la désignation du site Natura 2000 « Vallée de l'Argenton » 69

Tableau 13 : Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE, et présentes sur le site Natura 200 de Vallée de l'Argenton, sont les suivantes 69

Tableau 14 : Indicateurs de suivi du PLUi 80

Tableau 15 Equipe de travail 84

Tableau 16: Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats » 85

Tableau 17 : Méthode d'évaluation et niveaux d'enjeu spécifique « Espèces » 85

Tables des cartes

Carte 1 : Localisation des évolutions 10

Carte 2 : Synthèse du diagnostic du PLUi 23

Carte 3 : Site 1 – Restaurant à Chiché 34

Carte 4 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay 34

Carte 5 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent 35

Carte 6 : Site 4 : Ekobois Le pin 35

Carte 7 ; Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon 36

Carte 8 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon 36

Carte 9 : Site 1 – Restaurant à Chiché Habitats naturel et enjeux 44

Carte 10 : Site 2 – Enjeux écologiques 49

Carte 11 : Site 3 – Enjeux écologiques 53

Carte 12 : Site 3 - Mesures de réduction 54

Carte 13 : Site 4 – Enjeux écologiques 58

Carte 14 : Site 4 – Mesures d'évitement 59

Carte 15 : Site 5 – Enjeux écologiques 63

Carte 16 : Réseau Natura 2000 68

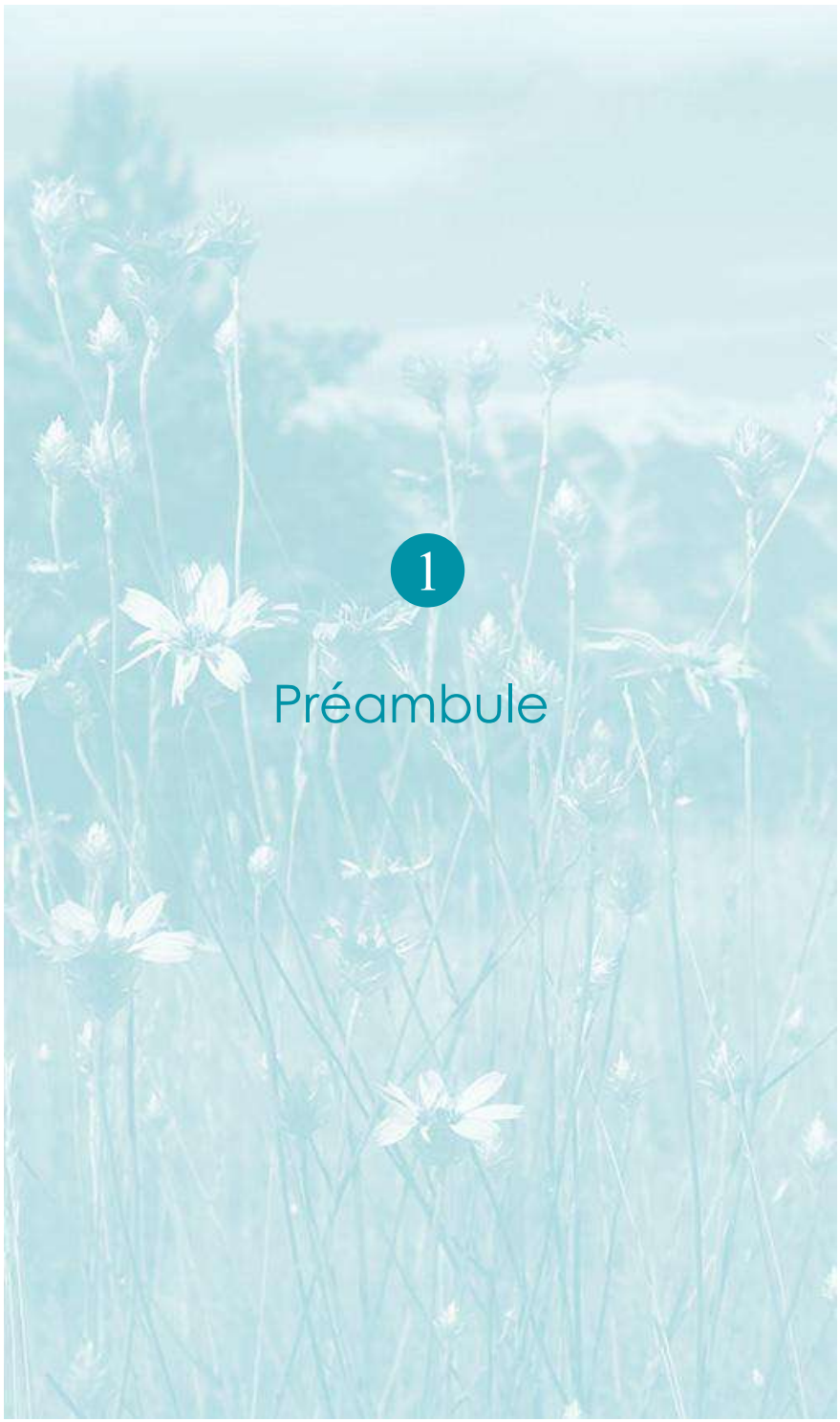
Annexes

Equipe de travail 84

Méthode d'évaluation des enjeux écologiques : 85

Lexique 86

Glossaire 88



1 Préambule

1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?

"L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisé par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes."

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

2 Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans de la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais ?

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLUi).

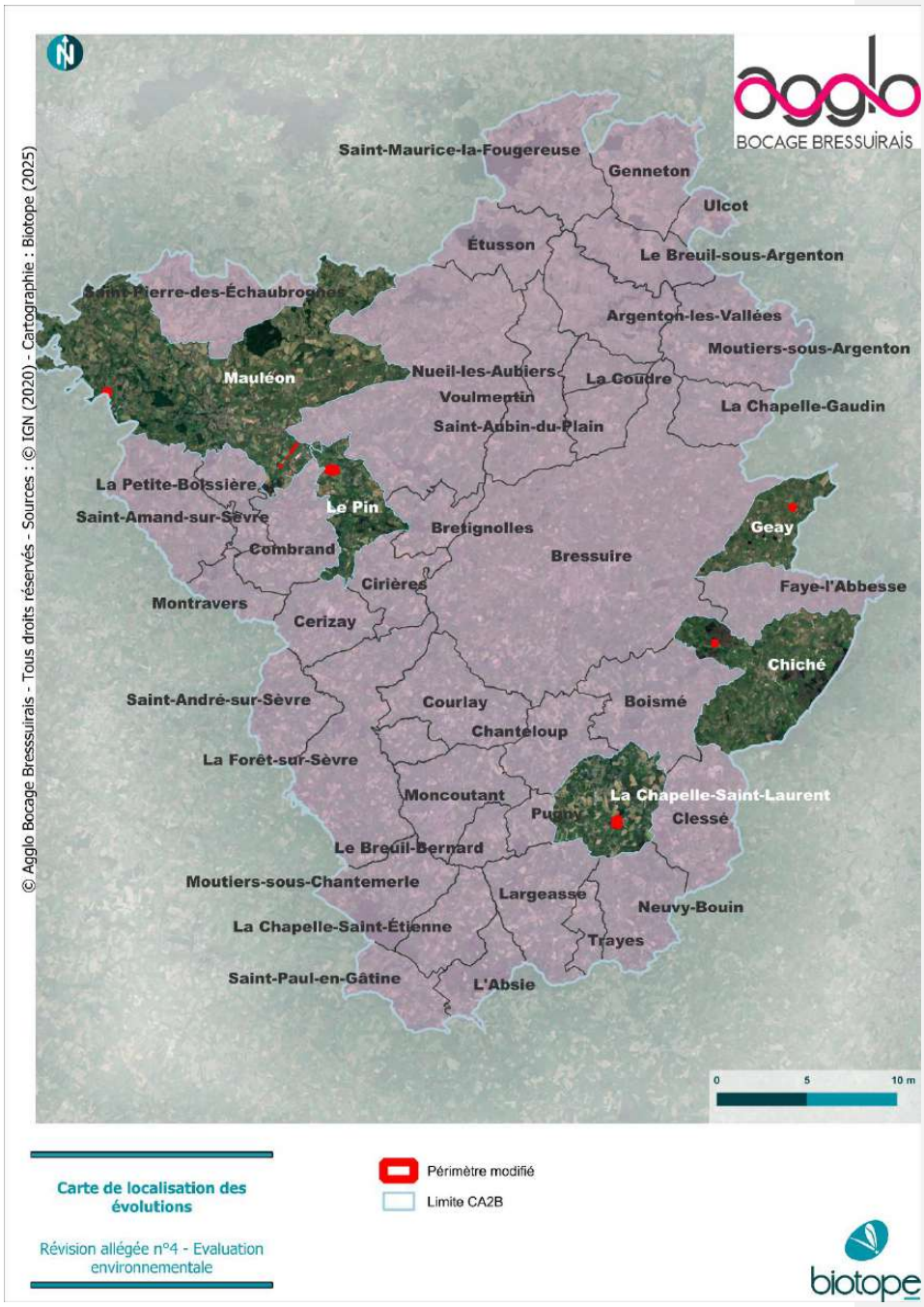
La révision allégée n°4 consiste en la régularisation de cinq sites d'entreprises dites isolées. En effet, il convient d'adapter ces 5 périmètres sur un surface totale de 5,26 hectares.

La révision allégée a également pour objet la restitution en zone A de 4 hectares de zones classées actuellement en Uxb aux abords de l'aérodrome, la protection de 38 arbres à cavité et de 0,732 km de haies (L151-23).

1 Préambule

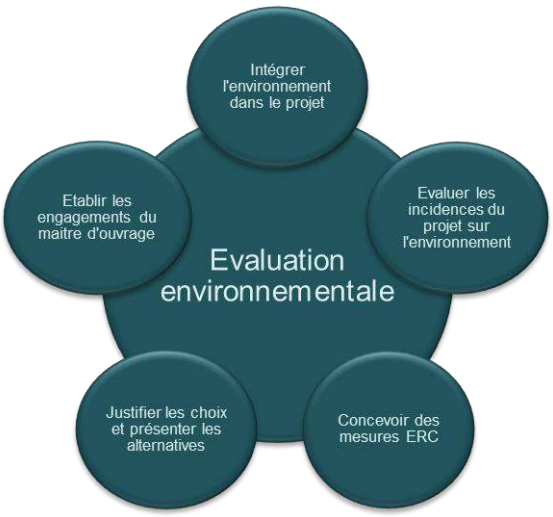
À la suite de la publication du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristique la révision allégée n°4 couvrant une surface supérieure à 5 hectares est soumise à évaluation environnementale systématique.

1 Préambule



Carte 1 : Localisation des évolutions

1 Que comprend l'évaluation environnementale de la révision allégée n°4 di PLUi de CABB ?



Le contenu de l'évaluation environnementale de l'évolution du PLUi est régi par l'application de l'article R104-18 et suivants du Code de l'urbanisme en vigueur :

- 1° Une **présentation résumée** des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes[1] avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques **des**

[1] *D'après l'article L131-4 du code de l'urbanisme les modifications ne sont pas concernées par cette articulation à démontrer*

zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

- 3° Une analyse exposant :
  - Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
  - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des **zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° **L'exposé des motifs** des changements apportés (R104-20 du code de l'urbanisme) ;
- 5° La présentation des **mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement :
- 6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenues** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'article R104-19 précise que : « *Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

2 Comment s'est traduit cette démarche dans la révision allégée du PLUi ?

2.1 Un processus mis en œuvre tout au long du projet

Tableau 1: une évaluation environnementale tout au long du projet de PLUi	
Diagnostic et identification des enjeux des sites modifiés	Des expertises de terrains réalisées entre juin 2024 et mars 2025
Émergence du projet de révision allégée	Délimitation des secteurs à moindre enjeu
Traduction urbanistique	Reprise du règlement graphique

2.2 Limites et difficultés rencontrées

Aucune limite ou difficulté n'a entravé l'exercice.



2

Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Les éléments à suivre sont extraits de l'état initial du PLUi. La révision allégée porte sur 5 sites. L'état initial de ces sites est détaillé dans le chapitre suivant (analyse des incidences).

Le PLUi du Bocage Bressuirais a été approuvé le 9 novembre 2021.

Le plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis a été émis par la Mrae le 4 septembre 2020.

Plusieurs évolutions du PLUi ont été effectuées depuis :

- 28/10/2022 : mise à jour d'une servitude d'utilité publique ;
- 21/03/2023 : Déclaration de projet de centre de tri UNITRI valant mise en compatibilité du PLUi ;
- 02/05/2025 : mise à jour : inscription au titre des monuments historiques de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 qui n'a pas été soumis à évaluation environnementale après saisine de la Mrae le 13 septembre 2023 et avis rendu le 8 novembre 2023.

La révision allégée n°1 est en cours. L'enjeu principal de cette révision est d'assurer la transcription des zones d'accélération d'énergies renouvelables (ZAEnR) identifiées par les communes du bocage bressuirais et d'encadrer le développement des projets d'énergies renouvelables (EnR) sur le territoire en prenant en compte les enjeux environnementaux. Le projet a été arrêté le 28 janvier 2025, et l'avis de la Mrae a été donné le 12 mai 2025.

Sont également en cours :

- La révision allégée n°2 prescrite le 2 juillet 2024 pour l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques au PLUI (saisine de la Mrae pour une demande d'examen au cas par cas adhoc) ;
- La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay (saisine de la Mrae pour une demande d'examen au cas par cas adhoc).

La synthèse de l'état initial présentée ci-après est issue du PLUi en vigueur en date du 30 janvier 2024.

Tableau 2 : Synthèse de l'état initial du PLUi.

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
Climat et énergie	▪ *Un climat doux et tempéré parfois facteur de risques naturels (inondation).* ▪ *L'habitat se caractérise par un habitat individuel consommateur d'énergie.* ▪ *Des énergies renouvelables peu valorisées malgré des potentiels, notamment en termes de biomasse.*	▪ *Réchauffement climatique dû aux gaz à effet de serre.* ▪ *Développement progressif mais lent des énergies renouvelables,* ▪ *Economies d'énergies grâce à l'évolution de la réglementation, du coût des énergies, du perfectionnement technique.* ▪ *Poursuite de la rénovation urbaine / densification.*	***Mise en place d'une stratégie énergétique sur le territoire :*** *- Développement de la valorisation des ressources énergétiques renouvelables dans le respect du cadre de vie du territoire,* *- Aider à la valorisation de la filière bois- énergie,* *- Mise en place de conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques, notamment au niveau des secteurs résidentiels et transports.*
Géologie, hydrogéologie, pédologie, carrières	▪ *Un territoire situé aux confins du Massif armoricain, avec de nombreuses ressources géologiques mais une ressource en eau souterraine inexistante pour une valorisation collective.* ▪ *Deux carrières en activité.* ▪ *Activité agricole très présente et basée sur la polyculture élevage.*	▪ *Eaux brutes partiellement polluées malgré les mesures de protection et de prévention.* ▪ *Limitation de l'exploitation des carrières en raison des contraintes environnementales et des enjeux humains (proximité des riverains…), mais besoins toujours présents.* ▪ *Consommation d'espaces agricoles.*	***Gestion durable des ressources du sol et du sous-sol :*** *- Protection de la ressource en eau et amélioration des pratiques agricoles (cultures intermédiaires),* *- Encadrement de l'activité d'extraction de matériaux et réhabilitation de carrières favorable à la TVB,* *- Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous- sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats…).*

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
Réseau hydrographique	▪ *Un réseau hydrographique principalement articulé autour de l'Argenton, la Sèvre Nantaise, le Thouaret, rivières aux débits irréguliers. Présence de deux bassins versants principaux : Sèvre Nantaise, Thouet.* ▪ *Une qualité de l'eau à préserver et améliorer, notamment du fait des pollutions d'origine agricole, urbaine et industrielle (nitrates, pesticides).* ▪ *Des zones humides inégalement connues et protégées localement à cause notamment de l'absence d'inventaire de terrain, induit par l'absence de SAGE sur la plus grande partie du territoire (SAGE du Thouet en phase de lancement).*	▪ *Renforcement de la réglementation : réduction progressive des pollutions diffuses (notamment liées à l'assainissement) et durcissement des normes de qualité.* ▪ *Hétérogénéité de mise en œuvre de politique locale sur l'eau mais des Syndicats de rivière actifs.* ▪ *Prélèvement sur l'eau bien contrôlé aujourd'hui.*	***Protection et mise en valeur du réseau hydrographique :*** *- Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine, afin de prendre en compte le risque inondation,* *- Recherche une cohérence locale entre les bassins versants,* *- Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau,* *-Appuyer structures et outils locaux de gestion de l'eau (SAGE, syndicat de rivière) permettant notamment l'inventaire et la protection des zones humides, secteurs d'intérêts biologique et hydrologique.*
Patrimoine naturel	▪ *Une mosaïque d'espaces boisés et humides intéressants et complémentaires formant une « trame verte et bleue » articulée autour de la vallée de la Sèvre Nantaise, de l'Argenton et du Thouet, espaces naturels d'intérêt et corridors biologiques majeurs.*	▪ *Un espace bocager mal pris en compte et protégé aujourd'hui par les inventaires ZNIEFF.* ▪ *Protection foncière sur les milieux reconnus (sites Natura 2000, principaux boisements, reconnaissance des ZNIEFF),*	***Protection et mise en valeur des richesses écologiques du territoire :*** *- Recherche d'un équilibre entre les activités humaines sur le territoire et protection des milieux naturels d'intérêt (soutien polyculture-élevage),* *-Maintien et restauration de bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés sur le territoire et donc de la qualité de la trame verte et bleue.* *- Enjeux de connexion entre le bassin versant de la Sèvre Nantaise et le bassin versant du Thouet* *- Mettre le bon curseur au niveau du bocage et de sa nécessaire protection : cœur de bocage en tant que réservoir de biodiversité, maillage bocager du territoire comme corridor étendu à l'ensemble du territoire* *Anticiper les conséquences du changement climatique à l'œuvre (avenir du chêne pédonculé,*

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
			du frêne,)
Ressource en eau potable	▪ *Aucun captage d'eau potable sur le territoire en eaux souterraines et superficielles.* ▪ *Ressources basées sur les eaux superficielles provenant de l'extérieur exposées aux pollutions, rendant vulnérable l'approvisionnement.* ▪ *Eaux distribuées globalement de bonne qualité.* ▪ *Ressources fortement sollicitées, problème quantitatif possible.*	▪ *Baisse des besoins en eau.* ▪ *Nombreuses actions en cours pour la protection de la ressource (périmètre de protection de captage, ZRE...)* ▪ *Sécurisation en cours de l'approvisionnement en eau potable et bon taux de distribution du SVL.*	**Protection et mise en valeur du réseau hydrographique :** - Protection des abords du réseau hydrographique et des zones humides y compris dans les zones agglomérées, afin notamment de prendre en compte le risque inondation et les facteurs naturels de dépollution de l'eau, - Rechercher une cohérence locale entre les politiques de gestion des bassins versants en valorisant au mieux le retour d'expériences du SAGE de la Sèvre Nantaise - Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau, Innover pour retrouver des rivières plus vivantes
Gestion des déchets	▪ *Des quantités de déchets collectés inférieures à la moyenne départementale et une évolution à la baisse.* ▪ *Des infrastructures de collecte et de traitement nombreuses permettant la desserte de l'ensemble du territoire.* ▪ *Des objectifs réglementaires en termes de valorisation et de réduction des déchets en voie d'être atteints.*	▪ *Augmentation de la population mais diminution des quantités de déchets à traiter.* ▪ *Réduction des tonnages globaux et poursuite du développement du tri.* *Renforcement des objectifs règlementaires en matière de valorisation.*	**Optimisation du nouveau réseau de collecte et des équipements de traitement,** *Maintien des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises : promouvoir les composteurs individuels, autocollant « Stop-pub » …*
Les risques naturels	▪ *Inondation : 9 communes à enjeux humains pour le risque inondation, présence d'un Atlas Zone Inondable pour l'Argenton et ses affluents (Argent, Dolo et Madoire), l'Ouin, la Sèvre Nantaise et le Thouaret. Pas de PPRI.* ▪ *Mouvements de terrain : Extrémité Nord-Est concernée*	▪ *Imperméabilisations des sols mais meilleure prise en compte des ruissellements (Loi sur l'Eau).* ▪ *Prise en compte de l'Atlas des zones inondables dans l'aménagement.* ▪ *Accentuation du risque retrait-gonflement des argiles induit par le réchauffement*	***Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain (pour maîtriser l'exposition des populations à ces risques),*** *- Inconstructibilité des secteurs de terrils miniers connus* *- Lutte contre les facteurs générant ces risques,*

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
	par le phénomène de retrait-gonflement des argiles (1 commune en aléa fort, 10 en aléa moyen). ▪ *Séisme : zone de sismicité modérée.* ▪ *Risque minier : anciens sites liés à l'exploitation de l'uranium, dont un présentant des enjeux (La Chapelle-Largeau à Mauléon) et pour lequel des actions sont menées.* *Radon dont réutilisation de stériles miniers*	*climatique.* *Connaissance du risque Radon*	*- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements,* *- Gestion adaptée des eaux pluviales, Préservation des zones d'expansion des crues et entretien du réseau hydrographique.*
Les risques technologiques	*Transport de Matières Dangereuses : risque associé principalement aux routes RN149 et RN249 traversant le territoire du Sud-Est au Nord-Ouest, et par diverses canalisations de transport de gaz. Trois communes particulièrement exposées : Bressuire, Chiché et Mauléon.*	▪ *Zonage en fonction des types d'occupation des sols : éloignement des activités à risque avec les habitations.* *Urbanisation auprès de certains axes classés Transport de Matières Dangereuses.*	***Protection contre les risques technologiques :*** *- Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat.*
Les nuisances sonores	▪ *Plusieurs axes routiers classés bruyants, urbanisation à proximité.* *Un petit aérodrome mais sans Plan d'Exposition au Bruit.*	▪ *Poursuite d'une urbanisation le long des axes bruyants.* • *Augmentation du trafic et donc des nuisances.*	***Protection contre les nuisances sonores :*** *- Maîtrise des nuisances sonores (ainsi que de leurs impacts) provenant des transports routiers,* *Adaptation de l'urbanisation aux enjeux liés au bruit : localisation et composition des zones urbaines.*
La pollution des sols	▪ *Un site identifié et traité.* *Des sites connus dans la mémoire collective mais non répertoriés.*	▪ *Localisation des activités polluantes, imposition de la réglementation ICPE.* *Dépollution des sites les plus sensibles.*	***Prise en compte de la pollution des sols :*** *- Pour permettre une éventuelle dépollution,* *- Maîtrise de l'urbanisation à proximité.*

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Le tableau ci-après intègrent les thématiques qui seront développées dans le présent rapport d'incidence au regard de l'évolution du PLUi.

Tableau 3 : Incidences potentielle de la révision en fonction des thématiques environnementales

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA REVISION ALLEGEE N°4 & REMARQUES
RESSOURCE ET CAPACITE DE DEVELOPPEMENT	***Gestion durable des ressources du sol et du sous-sol :*** *- Protection de la ressource en eau et amélioration des pratiques agricoles (cultures intermédiaires),* *- Encadrement de l'activité d'extraction de matériaux et réhabilitation de carrières favorable à la TVB,* *Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous- sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats…).*	- L'incidence potentielle peut être moyenne par l'intermédiaire de l'urbanisation des sols. - Aucune des activités concernées n'est de nature à polluer l'eau ou le sous -sol
RESSOURCE EN EAU	***Protection et mise en valeur du réseau hydrographique :*** *- Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine, afin de prendre en compte le risque inondation,* *- Recherche une cohérence locale entre les bassins versants,* *- Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau,* *-Appuyer structures et outils locaux de gestion de l'eau (SAGE, syndicat de rivière) permettant notamment l'inventaire et la protection des zones humides, secteurs d'intérêts biologique et hydrologique.*	- L'incidence potentielle peut être moyenne selon la localisation des évolutions
ÉNERGIES ET GES	***Mise en place d'une stratégie énergétique sur le territoire :*** *- Développement de la valorisation des ressources énergétiques renouvelables dans le respect du cadre de vie du territoire,* *- Aider à la valorisation de la filière bois- énergie,* *Mise en place de conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques, notamment au niveau des secteurs résidentiels et transports.*	- L'incidence peut être positive (développement de la filière bois)
MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE	***Protection et mise en valeur des richesses écologiques du territoire :*** *- Recherche d'un équilibre entre les activités humaines sur le territoire et protection des milieux naturels d'intérêt (soutien*	- L'incidence potentielle peut être forte par l'intermédiaire de la destruction d'habitats

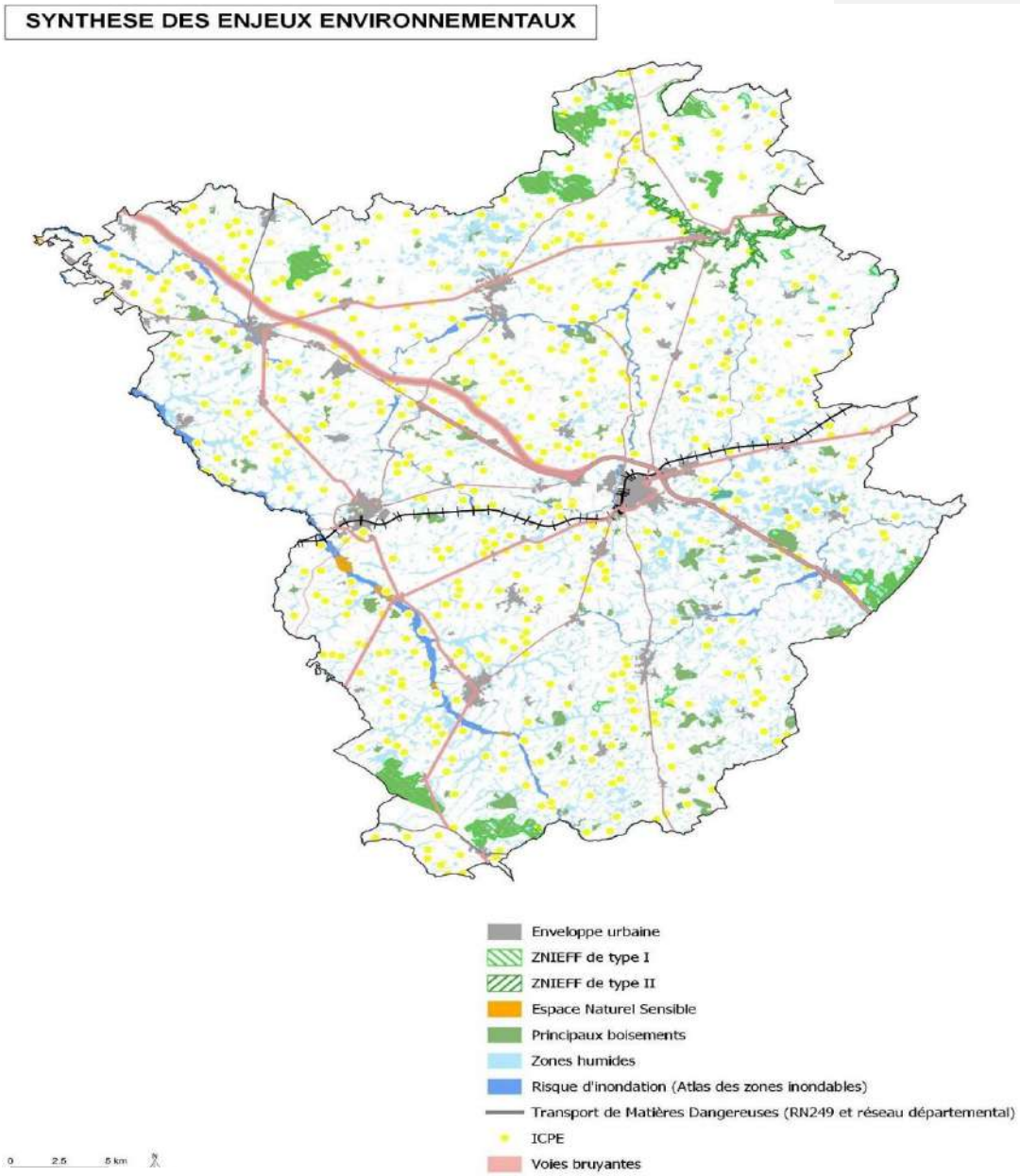
THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA REVISION ALLEGEE N°4 & REMARQUES
	polyculture-élevage), *-Maintien et restauration de bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés sur le territoire et donc de la qualité de la trame verte et bleue.* *- Enjeux de connexion entre le bassin versant de la Sèvre Nantaise et le bassin versant du Thouet* *- Mettre le bon curseur au niveau du bocage et de sa nécessaire protection : cœur de bocage en tant que réservoir de biodiversité, maillage bocager du territoire comme corridor étendu à l'ensemble du territoire* *Anticiper les conséquences du changement climatique à l'œuvre (avenir du chêne pédonculé, du frêne,)*	naturelles d'intérêt patrimonial, d'espèces protégées, de zones humides, d'espaces constituant les continuités écologiques
POLLUTIONS & NUISANCES	**Protection contre les nuisances sonores :** *- Maîtrise des nuisances sonores (ainsi que de leurs impacts) provenant des transports routiers,* *Adaptation de l'urbanisation aux enjeux liés au bruit : localisation et composition des zones urbaines.* **Prise en compte de la pollution des sols :** *- Pour permettre une éventuelle dépollution,* *Maîtrise de l'urbanisation à proximité.* **Optimisation du nouveau réseau de collecte et des équipements de traitement,** *Maintien des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises : promouvoir les composteurs individuels, autocollant « Stop-pub ».*	- Les évolutions peuvent générer des nuisances sonores supplémentaires - Aucune des activités concernées n'est de nature à polluer l'eau ou le sous -sol - L'évolution n'interagit pas avec la gestion des déchets.
RISQUES	**Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain (pour maîtriser l'exposition des populations à ces risques),** *- Inconstructibilité des secteurs de terrils miniers connus* *- Lutte contre les facteurs générant ces risques,* *- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements,* *- Gestion adaptée des eaux pluviales,* *- Préservation des zones d'expansion des crues et entretien du*	Selon leurs localisations les secteurs peuvent être soumis à des risques naturels. Aucune des entreprises concernées n'est classée en **I**nstallation **C**lassée pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement (ICPE). La modification allégée n°4 de

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA REVISION ALLEGEE N°4 & REMARQUES
	réseau hydrographique. ***Protection contre les risques technologiques :*** *- Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat*	générera pas de nouveaux risques technologiques.

GRILLE D'EVALUATION	Faible	Moyen	Important	Positif

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi



Carte 2 : Synthèse du diagnostic du PLUi

2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi



3

Articulation avec les plans et programmes

D'après l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec :

- Les SCOT
- Les SMVM (schémas de mise en valeur de la mer)
- Les plans de mobilité
- Les PLH et PCAET

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

1 Compatibilité avec le Scot du Bocage Bressuirais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Bressuirais, a été approuvé le 3 mai 2017. Il couvre le même territoire que le PLUi.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Bocage Bressuirais est structuré autour de **dix axes principaux**, répartis en deux grands chapitres :

Chapitre 1 : Favoriser les dynamiques du Bocage Bressuirais en tant que territoire entreprenant

Axe I : Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire

Axe II : Pour une agriculture dynamique, durable, source de richesses économiques et patrimoniales

Axe III : Pour un tourisme ambassadeur de l'identité du territoire

Axe IV : Pour une transition énergétique réussie et partagée

Chapitre 2 : Offrir à tous les habitants une qualité de vie pour un territoire solidaire

3 Articulation avec les plans et programmes

Axe V : Pour une préservation du bocage - facteur d'identité et riche de ressources

Axe VI : Pour une meilleure accessibilité et offre de mobilité

Axe VII : Pour une offre commerciale attractive et équilibrée

Axe VIII : Pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les « lotissements »

Axe IX : Pour des équipements et services adaptés aux territoires

Axe X : Pour une prise en compte globale de la qualité des eaux et des risques

Le tableau ci-après synthétise l'articulation du PLUi avec les objectifs et orientations relatifs à l'environnement du Scot et en lien avec la révision allégée.

Pour la colonne intitulée « Compatibilité », le code est le suivant :

☺: compatibilité ;

☹: incompatibilité.

😐: compatibilité partielle

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
Axe II : Préservation du foncier agricole • Limiter la consommation foncière, • Éviter le mitage, • Intégrer les impacts agricoles dans la planification urbaine • **Les projets destinés au développement d'activités accessoires de diversification liées à l'activité agricole, notamment pour l'hébergement touristique, la vente à la ferme, la valorisation des produits**	☺	Les évolutions de la révision allégée n°4 consomment 5 hectares de zone A dont environ 3 ha sont artificialisés et ont perdus leur vocation agricole. En contrepartie, la révision allégée permet de restituer aux zones agricoles 4 hectares de zones classés en Uxb.

3 Articulation avec les plans et programmes

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
sur place ou liées aux filières d'énergies renouvelables : bois-énergie, méthanisation…, sont à favoriser.		Trois des 5 évolutions visent à conforter la filière bois énergie
Axe III : Valorisation du patrimoine naturel : • Protéger et mettre en valeur les sites naturels (vallées, affleurements rocheux)	☺	La révision allégée permettra de protéger 0,800 km linéaires de haies présentant un intérêt écologique et 38 arbres à cavité.
Axe IV : Transition énergétique : • Encourager les énergies renouvelables, • Encourager le développement de la demande de bois énergie en lien avec le potentiel de production du territoire	☺	Les évolutions portées sur le site d'Ekobois, le Bois St Laurentais et la SARL BNE conforte les activités en place, et leur assure une certaine pérennité.
Axe V : Préservation de la trame verte et bleue et de son constituant emblématique : le bocage • Préserver les haies bocagères, • Les paysages, les milieux naturels ; • Renforcer les trames vertes et bleues ; • Appliquer un zonage garantissant l'inconstructibilité des lits majeurs des cours d'eau et des zones d'expansion de crues afin notamment de préserver les cours d'eau définis comme des réservoirs biologiques	☺	La révision allégée permettra de protéger 0,800 km de haies présentant un intérêt écologique. Aucun des secteurs qui évoluent n'est concerné par des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, aucun sol visés par l'arrêté zone humide n'a été mis en évidence.

3 Articulation avec les plans et programmes

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
• Inventorier et inscrire les zones humides au sein d'un zonage protecteur, conformément au SDAGE Loire Bretagne, et dans le cas où ce n'est pas envisageable, assurer que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) évitent leur destruction ou leur dysfonctionnement.		
Axe X : Qualité des eaux et gestion des risques Réduire les pollutions diffuses, Gérer les eaux pluviales à la source, préserver les zones humides, Intégrer la prévention des risques naturels.	☺	Les évolutions n'impactent pas de zones humides

2 Compatibilité le PLH et le PCAET

L'agglomération du Bocage Bressuirais a approuvé le 13 mai 2025 son nouveau PLH pour la période 2025-2030.

Les évolutions proposées dans le cadre de la révision allégée n°4 n'entrent pas dans le périmètre de la politique d'habitat menée par l'EPCI.

La seconde version du **PCAET du Bocage Bressuirais** a été **arrêté en novembre 2024** par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais pour répondre aux objectifs suivants :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Adaptation au changement climatique ;
- Maîtrise de la consommation d'énergie ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Amélioration de la qualité de l'air.

Comme évoqué plus haut, deux objets de la révision visent à conforter la filière bois énergie, et s'inscrit pleinement dans l'opération « contribuer à la définition et à la structuration de filières locales (bois, terre crue, paille et chanvre) » du plan d'action à l'horizon 2026-2030.

Le projet de révision allégée, notamment deux de ses objets d'évolution contribueront à renforcer et structuré la filière locale bois -énergie. Ainsi la révision est compatible avec le PCAET.



4

Incidences de la révision allégée n°4 sur l'environnement

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la Révision allégée du PLUi sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLUi.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLUi :

- Elle évalue les effets **positifs et négatifs** de la Révision allégée du PLUi à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques…) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale des sites qui vont évoluer;
- Elle se base sur la vocation initiale des sols du PLUi en vigueur pour établir un comparatif avec la révision allégée, identifier les évolutions de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et occupation de l'espace.

L'analyse des incidences est proportionnée à la sensibilité environnementale des zones susceptibles d'être affectées et à la nature des évolutions proposées.

1 Objets de l'évolution du PLUi

Deux pièces du PLUi sont amenées à être modifiées.

Le règlement graphique :

- Zonage
- Prescriptions linéaires et ponctuelles.

Le règlement écrit pour autoriser l'évolution de l'ensemble des activités économiques existantes situées en secteur Nhx, conformément à la diversité des entreprises référencées dans ces secteurs.

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts des évolutions du zonage sur l'environnement, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis du zonage en vigueur. Présentation des évolutions du zonage

La révision allégée propose de modifier le zonage de 6 secteurs.

Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir (dans la mesure du possible) l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Numéro	Entreprise	Commune	Zonage en vigueur	Zonage révisé	Surface de l'évolution (ha)
1	Restaurant Zalamaké	Chiché	Nf	Nhx	0,10
2	Fromagerie Thibaudeau	Geay	A	Uxc	0,71
3	SARL BNE	La Chapelle-Saint-Laurent	A	Nhx	1,8
4	Eko bois	Le Pin	A	Nhx	2,74
5	Bois Saint-Laurentais	Mauléon	A	Nhx	0,65
6	Aérodrome	Mauléon	Uxb	A	4

Tableau 4 : Détail des évolutions

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 3 : Site 1 – Restaurant à Chiché



Carte 4 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 5 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent

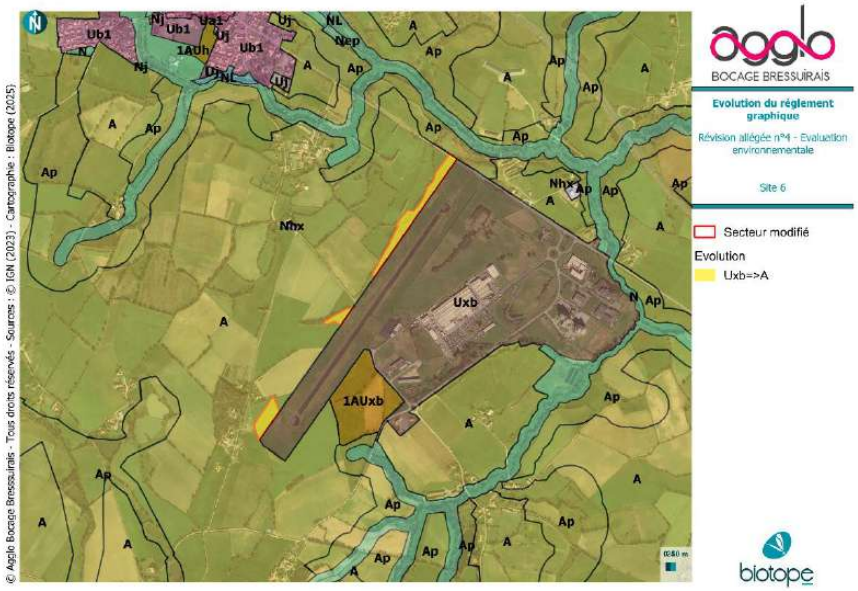


Carte 6 : Site 4 : Ekobois Le pin

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 7 ; Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon



Carte 8 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

1.1.1 Bilan des évolutions entre les zonages du document en vigueur et la révision allégée n°4 du PLUi

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier l'évolution des surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLUi en vigueur et de l'évolution de ce dernier :

Tableau 5 : Évolution des surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU qui évoluent

PLUi en vigueur					Révision allégée N°4		
Zones	**Secteurs**	**Superficie (ha)**	**Superficie de la zone (ha)**	**% du territoire communal**	**Evolution surface**	**% du territoire communal**	**Evolution**
U	Ua	1 003.07	Superficie totale zone U : 4 461.69 ha	3,36 %	NC[2]	Superficie totale zone U : 4 457.95 3,36 %	-4,04 ha (0.09%) 0.01%
	Ub	2 122.80			NC		
	Ue	177.79			NC		
	Uh	9.82			NC		
	Uj	70.34			NC		
	Usm	5.00			NC		
	Ut	23.00			NC		
	Ux	1 047.01			1 047.17		
AU	1AU	350.19	Superficie totale zone AU : 366.63 ha	0.27 %	350.3	Non concerné	Non concerné
	2AU	19.43			NC		
A	A	86 963.40	Superficie totale zone A : 112 589.97 ha	84.78%	86 957,86	Superficie totale zone A :	- 1.53 ha (-0.01%)
	Aet	6.32			NC		
	An	57.71			NC		

[2] *NC : Non concerné par la révision allégée n°4*

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

PLUi en vigueur					Révision allégée N°4		
Zones	**Secteurs**	**Superficie (ha)**	**Superficie de la zone (ha)**	**% du territoire communal**	**Evolution surface**	**% du territoire communal**	**Evolution**
	Ap	25 552.894			NC	112 588.86 ha	
	At	9.64			NC		
N	N	5667.02	Superficie totale zone N : 15 397.30 ha	11.59 %	NC	Superficie totale zone N : 15 402.96 ha	+5.66 ha < 0.01%
	Naa	0.12			NC		
	Nc	56.44			NC		
	Nenr	6.71			NC		
	Nepi	2.85			NC		
	Nf	*4 834.03*			*- 0.20*		
	Nh	*75.90*			*+5.35*		
	Ni	2 042.03			NC		
	Nj	19.96			NC		
	NL	475.11			NC		
	Np	1.70			NC		
	Nrp	0.12			NC		
	Ns	2 123.97			NC		
	Nv	4.66			NC		
	Nx	8.89			NC		
Total		**132 805.76**		**100 %**		**100 %**	

La révision allégée du PLUi propose de très faibles variations des zonages en vigueur de l'ordre de 0.01%. Ces ajustements se matérialisent par une diminution de 1 hectares des zones A, qui sont en grande majorité traduis en zone Nhx et à la marge en zone Uxc.

1.1.2 Présentation des évolutions du règlement écrit

L'Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles) est réécrit ainsi :

« Dans le secteur Nhx uniquement sont autorisées : **Les constructions liées à une activité existante dans la zone, et régulièrement autorisée**

A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur »..

Cette écriture se substitue à celle du PLUi en vigueur qui autorisait : « ***Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires****, A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur ».*

Le changement de destination reste interdit sur ces secteurs. Cette évolution ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

1.1.3 Présentation des modifications des autres pièces (OAP, ER etc.…)

Aucune modification dans ce sens d'est prévue.



2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La directive européenne EIPPE et le code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ils précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

La séquence dite **« éviter – réduire – compenser** » (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter

l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités.

Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur l'environnement, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux considérés.

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives de leur autorisation propre.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

2.1 Relevés in situ

A l'exception du restaurant à Chiché, les sites ont fait l'objet d'un passage fauniste et de relevés pédologiques afin d'évaluer les enjeux écologiques sur les sites (les dates d'expertises sont renseignées dans les fiches au chapitre suivant).

Sur le site de Chiché la nature du sol n'a pas permis de réaliser les sondages pédologiques (sol artificialisé et remanié). Cependant ce site a bénéficié de 4 passages faune.

Sur les secteurs voués à évoluer en zone Nhx aucune espèce protégée et aucun sol visé par l'arrêté zone humide n'a été identifié.

Le site de l'aérodrome restituant des surfaces au zonage A (incidence positive) n'a pas fait l'objet d'investigations.

2.2 Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux.

L'analyse des incidences des 5 zonages en projet d'évolution sont détaillés ci-après.

Il convient de différencier dans l'analyse deux périmètres :

- L'aire d'étude qui correspond aux périmètres définis pour mener les inventaires *in situ ;*
- Le secteur modifié qui correspond au périmètre en projet d'évolution dans le cadre de la présente procédure.

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

2.2.1 Site 1 – Restaurant à Chiché

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi	
	
Superficie	Accès et réseaux
0.15 ha	Le secteur n'est a pas relié à l'assainissement collectif Le secteur s'implante à 20 mètres de la RD 149
Zonage dans le PLUI en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi
Zone Nf : La zone Nf correspond aux secteurs boisés soumis à un plan simple de gestion.	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.

Contexte écologique et enjeux *in situ*	Enjeu
Ce premier secteur a fait l'objet d'un inventaire flore et habitat naturel (un passage en octobre 2023 et avril 2024) et faunistique (4 passages en avril, mai, juin et juillet 2024)	Faible

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Occupation du sol : 6 types d'habitats ont été délimités sur l'aire d'étude :

Tableau 6 : Site – Habitats

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Aire de jeux	NC / NC	Non évalué	Négligeable	0,002
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,067
Friches annuelles nitrophiles	87.2 / NC	Moyen	Faible	0,002
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	Mauvais	Faible	0,027
Prairies piétinées planitiaires à collinéennes	38.111 / E2.8	Moyen	Faible	0,009
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,031

Aucune espèce floristique patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée sur l'aire d'étude.

Deux espèces invasives envahissantes ont été recensées aux alentours du site.

Commenté [MB1]: J'imagine que la partie nord correspond à la route ?

Commenté [FT2R1]: oui

Zonages réglementaires ou d'inventaires : l'aire d'étude n'est pas concernée par [illegible] du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km.

Trame verte et bleue : l'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

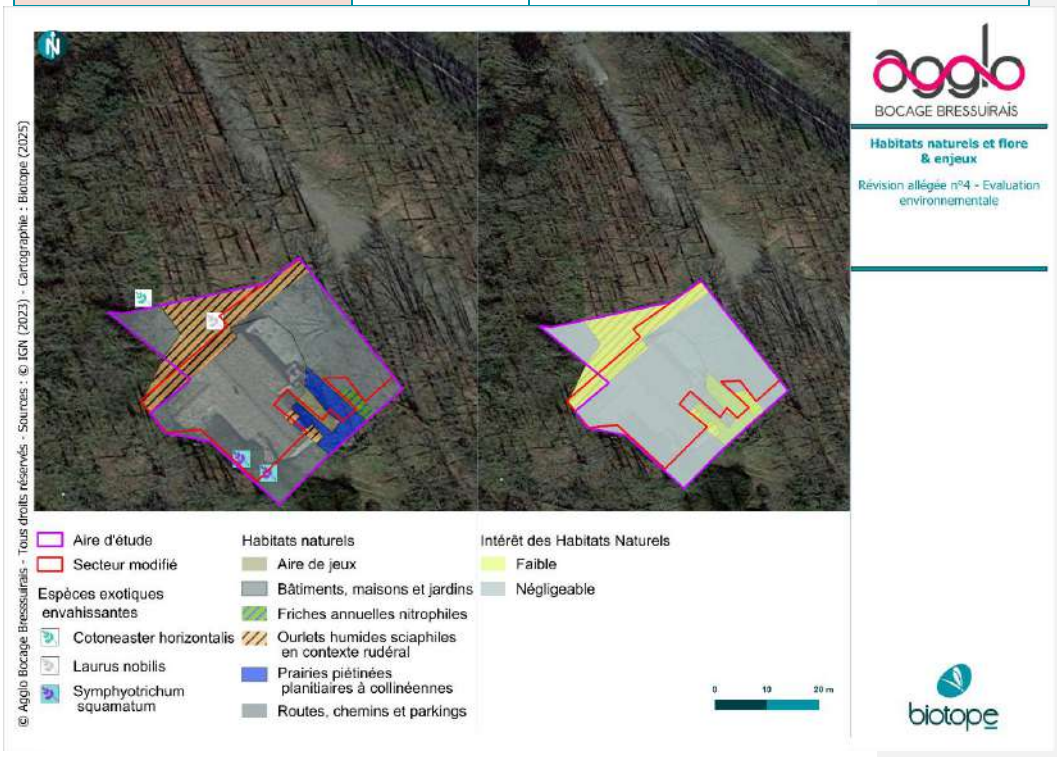
Zones humides : Aucun relevé pédologique n'a pu être réalisé.

Tableau 7 : Site 1 – analyse du critère humide de l'habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte
Aire de jeux	NC / NC	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Friches annuelles nitrophiles	87.2 / NC	NC
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	p.
Prairies piétinées planitiaires à collinéennes	38.111 / E2.8	p.
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)



Carte 9 : Site 1 – Restaurant à Chiché Habitats naturel et enjeux

Enjeux faunistiques :

Au total, **12 espèces d'oiseaux fréquentent** l'aire d'étude, dont 11 sont protégées. Parmi celles-ci, une seule concerne les espèces dites d'intérêt, le Chardonneret élégant.

Hormis le Chardonneret élégant cantonné en lisière et qui a probablement niché dans un arbuste, l'ensemble des espèces relevées sur le site sont considérées comme communes à très communes (Pouillot véloce, Grimpereau des jardins, Sitelle torchepot, Loriot d'Europe…). Toutes sont liées au boisement ou dites ubiquistes. **Concernant le cortège des amphibiens**, aucune espèce protégée n'a été observée. Cependant, au vu des habitats alentours (mares et étangs) relativement très propices aux amphibiens, et des recherches bibliographiques effectuées, il est notable que trois espèces puissent être considérées comme présentes. Toutes sont liées au contexte forestier : le Crapaud épineux, la Salamandre tachetée et la Grenouille agile. Le site ne peut être utilisé que lors des phases de transit et/ou de dispersion et également lors de l'hivernage. **Aucun mammifère** n'a été répertorié à l'intérieur de l'aire d'étude lors des expertises mais une espèce a été retrouvée au niveau de la N149, au sud-est : le Hérisson d'Europe. Aussi, au vu des habitats et des recherches bibliographiques menées sur la commune, une seconde espèce protégée est considérée comme pouvant utiliser le site : l'Ecureuil roux. Le contexte boisé correspond parfaitement à ses exigences écologiques. **Au total, 26 espèces d'insectes ont été inventoriées** dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 16 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 7 espèces d'orthoptères et 3 odonates. L'aire d'étude est relativement petite et malgré le manque de point d'eau, le nombre d'espèces relevées sur la courte période reste assez conséquent. La clairière à l'arrière du bâtiment, où les essences naturelles ont pu repoussées (fleurs notamment), a attiré bon nombre d'espèces de rhopalocères (papillons de jour). Cependant, aucune espèce d'insectes protégée et/ou patrimoniale n'a été observée. L'aire d'étude présente, en globalité, **des intérêts faibles pour la faune**.	
Contexte paysager	Enjeu
Localisé dans le bois de Bressuire, au sud de la RN 149, les vues sont limitées depuis le site, la forêt contribuant à la fermeture des paysages. **La parcelle est perceptible depuis la route nationale 149, pas complètement masquée par les arbres**. Pour le reste, il n'y a pas d'enjeu paysager particulier, du fait du positionnement de la parcelle, entourée de végétation.	Faible

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Ressources naturelles	Enjeu
Proximité d'un cours d'eau : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx. La zone modifiée, n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.	Nul
Santé publique	Enjeu
Risque inondation : la zone modifiée n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier. **Aléa mouvement de terrain** : La zone modifiée ne présente pas d'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles. **Nuisances :** La zone modifiée est soumise aux nuisances sonores liées à la présence de la RD 149 (catégorie 3 soit une empreinte sonore de 100 mètres). Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	Nul
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
E La délimitation de la zone Nhx se localise exclusivement au droit des zones actuellement artificialisées. Cette modification ne va pas induire d'imperméabilisation supplémentaire, ni de destruction d'habitat naturel. Le nouveau zonage Nhx implique uniquement l'autorisation des types d'activités dont 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 incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement**	

2.2.1 Site 2 – Ex-fromagerie à Geay

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi	
	
Superficie	Accès et réseaux
0.345 ha	Le secteur modifié est inclus dans le zonage d'assainissement collectif Le secteur modifié s'implante à l'ouest d[illegible] de la RD 938
Zonage dans le PLUI en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révis[illegible] du PLUi
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	Uxc : Secteur correspondant aux zones d'activité de proximité

Contexte écologique et enjeux *in situ*	Enjeu
Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique **Occupation du sol** : l'aire d'étude est occupée par de la pelouse et jardin, une zone bâtie et une zone de stationnement	Faible

Commenté [MB3]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT4R3]: Le site est bien inclus dans le zonage d'assainissement collectif mais je ne suis pas sur que le site soit raccordé

Zonages réglementaires ou d'inventaires : L'aire d'étude n'est pas concernée par des zonages du patrimoine naturel.

Trame verte et bleue : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

Zones humides : Deux relevés pédologiques ont été réalisés de part et d'autre de l'aire d'étude. Aucun n'a mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide »

Tableau 8 : Site 2 – Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
14	70 cm (refus de tarière)	45 cm	70	Non humide
15	40 cm (refus de tarière)	10ccm	40	Indéterminé

Enjeux faunistiques :

Aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été observé sur l'aire d'étude. Le contexte de cette dernière n'est pas favorable à l'accueil de biodiversité (très proche de la route et très remanié).

Les haies présentent un enjeu faible pour celles à l'est (petites. Ornementales et arbustives basse) et moyen pour les deux autres (haie ornementales mélangée à des roncier).

L'aire d'étude présente, en globalité, **des intérêts faibles pour la faune, la flore et les zones humide**.

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 10 : Site 2 – Enjeux écologiques

Contexte paysager	Enjeu
Localisé en bordure de route le site est très perceptible	Moyen
Ressources naturelles	Enjeu
Proximité d'un cours d'eau : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Uxc. La zone Uxc n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.	Nul

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Santé publique	Enjeu
Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier. **Aléa mouvement de terrain** : La zone ne présente pas d'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles. **Nuisances :** La zone est soumise aux nuisances sonores liées à la présence de la route de Bressuire (catégorie 4 soit une empreinte sonore de 30 mètres de chaque côté de la voirie). Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	Nul
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
E La délimitation de la zone Uxc intervient dans un contexte déjà fortement artificialisé qui présente des enjeux environnementaux faibles. Le relevé pédologique effectué sur la partie ouest du site n'a pas permis de conclure sur la présence de zone humide. R La protection de la haie d'enjeux moyen pour la faune permettra d'assurer sa pérennité. **Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement**	

2.2.2 Site 3 – SARL BNE

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi	
	
Superficie	Accès et réseaux
1,8 ha	L'aire d'étude n'est pas reliée à l'assainiss L'aire d'étude se localise à 2,6 km au suc
Zonage dans le PLUI en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	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.
Contexte écologique et enjeux *in situ*	Enjeu
Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique) **Occupation du sol** : L'aire d'étude a été remaniée en grande partie. Elle s'inscrit dans un zone agricole constituée de pâtures à proximité de l'étang des Mothes.	Fort

Commenté [MB5]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT6R5]: confirmé

Zonages réglementaires ou d'inventaires : L'aire d'étude se localise à proximité immédiate de la ZNIEFF de type1 « l'étang des Mothes et de l'olivette ». La ZNIEFF présente un fort intérêt écologique en raison de la richesse de ses milieux humides et de la biodiversité qu'elle abrite. Ces étangs, situés dans un paysage bocager, constituent un habitat privilégié pour de nombreuses espèces patrimoniales, notamment des amphibiens, des odonates (libellules), ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux d'eau protégées. La mosaïque d'habitats – roselières, prairies humides, boisements riverains – favorise la présence d'espèces rares ou menacées, contribuant ainsi à la conservation de la faune et de la flore locales. Cette zone joue également un rôle important dans le maintien des équilibres hydrologiques régionaux, en régulant les eaux de surface et en participant à la qualité des nappes.

Trame verte et bleue : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

Zones humides : Sept relevés pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Aucun n'a mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide ». Ce résultat est lié à la faible épaisseur du sol.

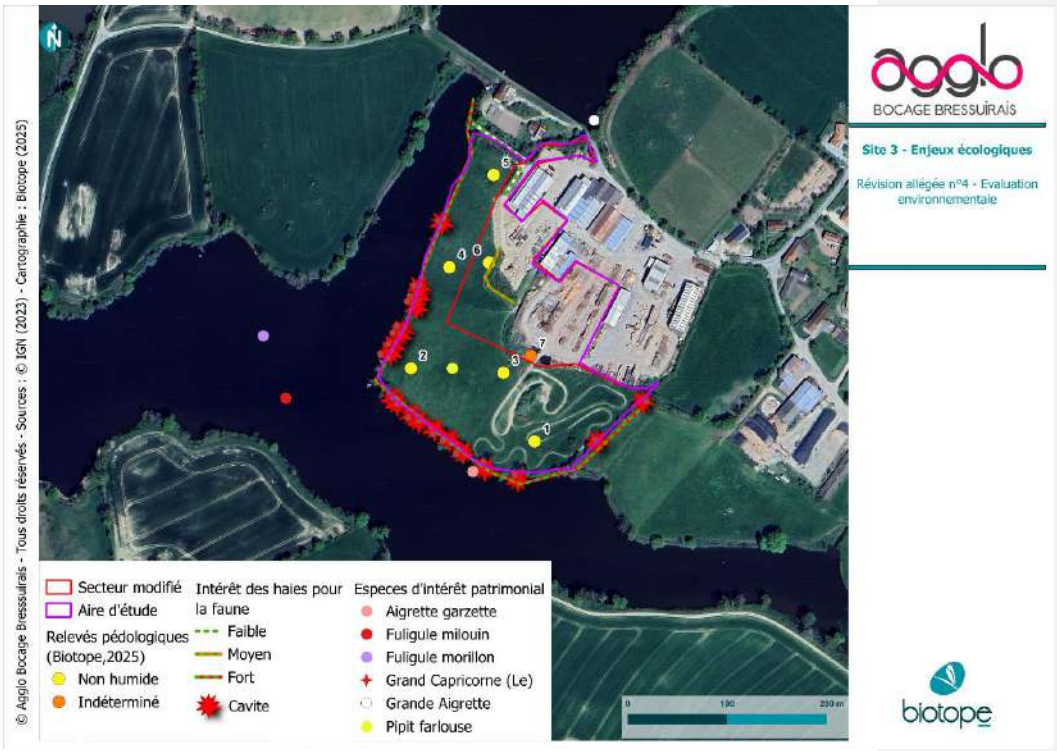
Tableau 9 : Site 3- Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
1	6 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
2	10 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
3	20 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
4	10 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
5	3 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
6	10 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
7	3 cm (refus de tarière)	-	-	Indéterminé (sol remanié)

Enjeux faunistiques :

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Les abords de l'aire d'étude représentent un site majeur d'hivernage des oiseaux d'eau, nidification.). La haie multi strate qui s'exprime sur toute la longueur de la berge est très riche en cavités et en vieux chênes (Grand Cap bien implanté). Les abords de l'aire d'étude présentent, **des intérêts fort pour la faune,**	
Contexte paysager	Enjeu
L'aire d'étude s'inscrite dans un paysage typique des milieux bocagers	Moyen
Ressources naturelles	Enjeu



Carte 11 : Site 3 – Enjeux écologiques

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Proximité d'un cours d'eau : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx. La zone Nhx n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.	Nul
Santé publique	Enjeu
Risque inondation : L'aire d'étude est concernée par un risque d'inondation par remonté de nappe. **Aléa mouvement de terrain** : L'aire d'étude est concernée par un aléa moyen lié au risque de retrait gonflement des argiles. **Nuisances :** La zone n'est soumise pas aux nuisances sonores. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	Moyen
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
La délimitation de la zone modifiée proposée permet de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et les étangs. R La protection de la haie et de l'ensemble des arbres à cavité recensés permettra de la préserver ainsi que les espèces protégées qu'elle abrite. **Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement** Carte 12 : Site 3 - Mesures de réduction	

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



2.2.3 Site 4 – Ekobois Le pin

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi	
 	
Superficie	Accès et réseaux
2,38 ha	L'aire d'étude n'est pas reliée à l'assainiss L'aire d'étude se localise à 3,6 km au suc
Zonage dans le PLUI en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	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.
Contexte écologique et enjeux *in situ*	Enjeu
Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique **Occupation du sol** : L'aire d'étude a été remaniée dans sa partie sud. Elle est constituée par une culture sur la part non artificialisée. **Zonages réglementaires ou d'inventaires** : L'aire d'étude n'est pas concernée par des zonages du patrimoine naturel.	Moyen à fort au niveau de la haie

Commenté [MB7]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT8R7]: confirmé

Trame verte et bleue : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

Zones humides : Quatre relevés pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Aucun n'a mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide ». Ce résultat est lié à la faible épaisseur du sol.

Tableau 10 : Site 4 – Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
8	30 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
9	60 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
10	25 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
16	20 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide

Enjeux faunistiques :

Seules les haies constituées par des arbres à cavité présentent un intérêt fort pour la faune.

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 13 : Site 4 – Enjeux écologiques

Contexte paysager	Enjeu
L'aire d'étude s'inscrite dans un paysage typique des milieux bocagers	Moyen
Ressources naturelles	Enjeu
Proximité d'un cours d'eau : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx. La zone Nhx n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.	Nul
Santé publique	Enjeu
Risque inondation : L'aire d'étude n'est pas concernée par un risque d'inondation	Nul

Aléa mouvement de terrain : L'aire d'étude n'est pas concernée par l'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles. **Nuisances :** La zone n'est soumise pas aux nuisances sonores. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
E La délimitation de la zone modifiée proposée permet de ne pas impacter la haie et de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et cette dernière qui est protégée au Plui en vigueur. La protection de tous les arbres à cavité permettra de préserver les espèces protégées qu'ils accueillent. **Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement** Carte 14 : Site 4 – Mesures d'évitement	

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



2.2.4 Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi	
	
Superficie	Accès et réseaux
0,69 ha	L'aire d'étude n'est pas reliée à l'assainiss L'aire d'étude se localise à 1,5 km au suc
Zonage dans le PLUI en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	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.
Contexte écologique et enjeux *in situ*	Enjeu

Commenté [MB9]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT10R9]: confirmé

Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique

Occupation du sol : L'aire d'étude a été remaniée dans sa partie ouest. Elle est constituée par une prairie sur la partie non artificialisée.

Zonages réglementaires ou d'inventaires : L'aire d'étude n'est pas concernée par des zonages du patrimoine naturel.

Trame verte et bleue : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

Zones humides : Trois relevés pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Tous ont mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide ».

Tableau 11 : Site 5 – Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
11	70 cm	8	70	Humide
12	100 cm	7	100	Humide
13	120 cm	10	120	Humide

Enjeux faunistiques :

Seule la haie à l'est constituées par des arbres à cavité présente un intérêt pour la faune.

Fort

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 15 : Site 5 – Enjeux écologiques

Contexte paysager	Enjeu
L'aire d'étude s'inscrite dans un paysage typique des milieux bocagers	Moyen
Ressources naturelles	Enjeu
Proximité d'un cours d'eau : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx. La zone Nhx n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.	Nul
Santé publique	Enjeu
Risque inondation : L'aire d'étude n'est pas concernée par un risque d'inondation	Nul

Aléa mouvement de terrain : L'aire d'étude n'est pas concernée par l'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles. **Nuisances :** La zone n'est soumise pas aux nuisances sonores. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun	
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
E La délimitation de la zone modifiée proposée délimite exclusivement le secteur artificialisé. Cela permet de ne pas impacter la prairie humide et la haie, éléments qui concentrent tous les enjeux du site. **Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement**	

2.3 Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement

Sur les cinq sites, la redéfinition de la zone modifiée, l'ajout de prescriptions linéaires et ponctuelles permet d'éviter les incidences négatives pressenties. La révision allégée ne génère aucune incidence négative notable

3 Incidences sur le réseau Natura 2000

3.1 Rappel réglementaire

3.1.1 Cadrage préalable

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels créé par la directive européenne 92/43/CEE dite directive « Habitats / faune / flore ». Ce texte vient compléter la directive 2009/147/EC, dite directive « Oiseaux ». Les sites du réseau Natura 2000 sont proposés par les Etats membres de l'Union européenne sur la base de critères et de listes de milieux naturels et d'espèces de faune et de flore inscrits en annexes des directives.

- L'article 6 de la directive « Habitats / faune / flore » introduit deux modalités principales et complémentaires pour la gestion courante des sites Natura 2000 :
- La mise en place d'une gestion conservatoire du patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de leur désignation ;
- La mise en place d'un régime d'évaluation des incidences de toute intervention sur le milieu susceptible d'avoir un effet dommageable sur le patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de la désignation de ces sites et plus globalement sur l'intégrité de ces sites.

La seconde disposition est traduite en droit français dans les articles L414-4 & 5 puis R414-19 à 29 du code de l'environnement. Elle prévoit la réalisation d'une « évaluation des incidences Natura 2000 » pour les plans, programmes, projets, manifestations ou interventions inscrits sur :

- Une liste nationale d'application directe, relative à des activités déjà soumises à un encadrement administratif et s'appliquant selon les

cas sur l'ensemble du territoire national ou uniquement en sites Natura 2000 (cf. articles L414-4 III et R414-19) ;

- Une première liste locale portant sur des activités déjà soumises à autorisation administrative, complémentaire de la précédente et s'appliquant dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin (cf. articles L414-4 III, IV, R414-20 et arrêtés préfectoraux en cours de parution en 2011) ;
- Une seconde liste locale, complémentaire des précédentes, qui porte sur des activités non soumises à un régime d'encadrement administratif (régime d'autorisation propre à Natura 2000 - cf. article L414-4 IV, articles R414-27 & 28 et arrêtés préfectoraux à paraître à la suite des précédents).

3.1.2 Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le code de l'urbanisme (art L.121-1 et s.) que dans le code de l'environnement (Art L.122-1 et s.). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents d'urbanisme doivent aussi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative. Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences Natura 2000 ».

Elle est prévue par la Directive « Habitats, Faune, Flore » (art 6, § 3 et 4). En France, il y a eu une transposition incorrecte, l'article L414-4 du code de l'environnement a donc été modifié et le premier texte d'application est le décret n° 2010-365 du 09/04/2010. Les textes juridiques relatifs à cette évaluation sont, en grande partie, codifiés dans le code de l'environnement (art L414-4, R 414-19 à R 414-26) et dans le code de l'urbanisme (art R122-2).

3.1.3 Objectifs de la démarche

Les objectifs d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 sont les suivants :

- Attester ou non de la présence des espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites NATURA 2000 sur l'aire d'étude, et apprécier l'état de conservation de leurs populations ;
- Apprécier les potentialités d'accueil de l'aire d'étude vis-à-vis d'une espèce ou d'un groupe d'espèces particulier en provenance des sites Natura 2000 (définition des habitats d'espèces sur l'aire d'étude) ;
- Etablir la sensibilité écologique des espèces et habitats d'intérêt européen par rapport au projet ;
- Définir la nature des incidences induites par ce projet sur les espèces et habitats concernés ;
- Définir les mesures d'atténuation des incidences prévisibles du projet ;
- Apprécier le caractère notable ou non des incidences du projet intégrant les mesures précédentes sur les espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000.

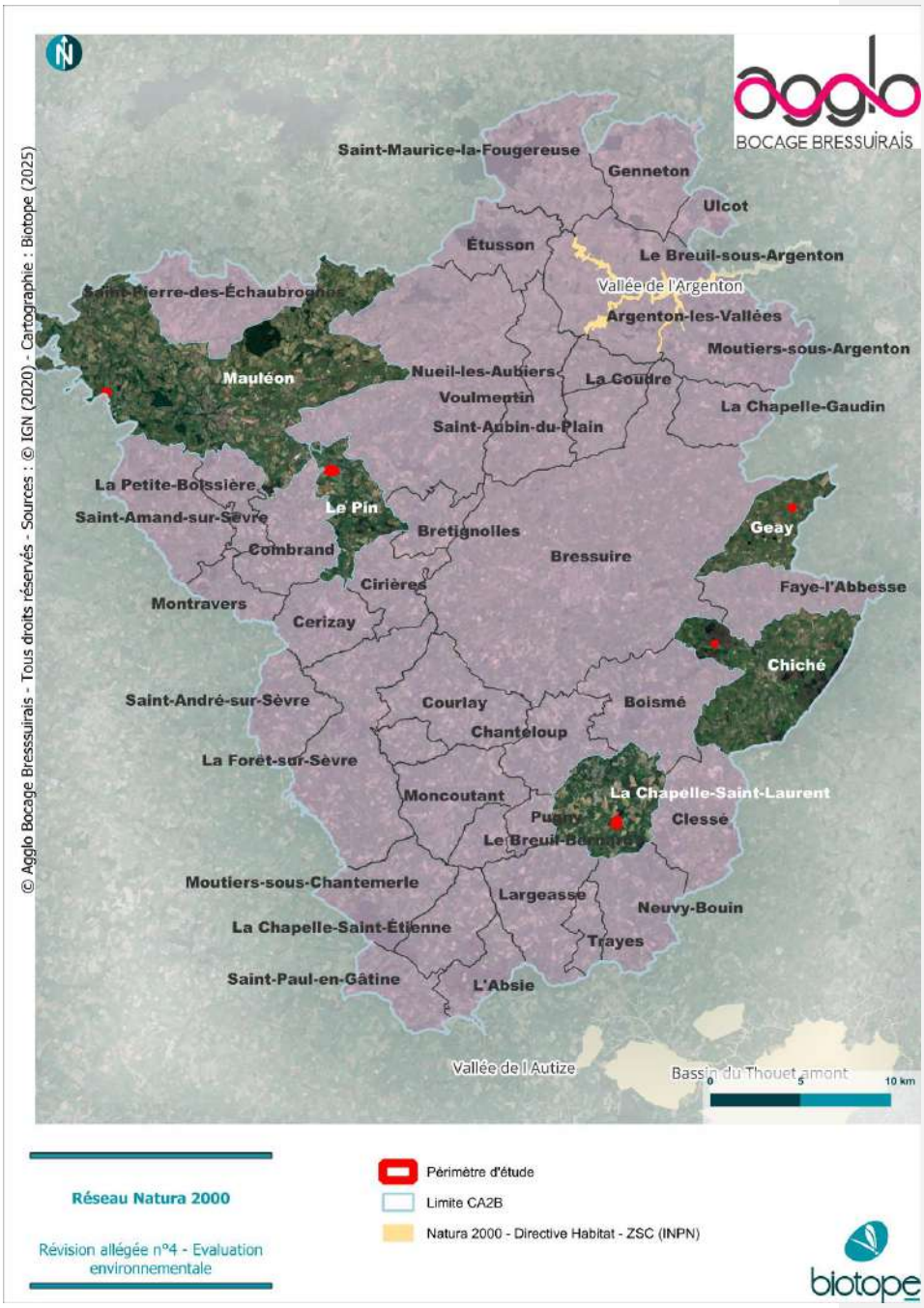
3.2 Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle de la révision allégée n°4 du PLUi

L'Agglomération du Bocage Bressuirais accueille un site Natura 2000 : FR5400439 - « Vallée de l'Argenton » désigné ZSC (Directive Oiseaux) par arrêté ministériel du 17 octobre 2008 située en partie sur la commune d'Argentonnay.

Occupée à 38% par des prairies semi-naturelles humides et mésophiles améliorées, l'intérêt du site réside dans sa particularité paysagère et écosystémique des éléments originaux (relief escarpé avec affleurements rocheux).

Tous les sites modifiés se localisent à une distance supérieure à 10 km du site Natura 2000.

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 16 : Réseau Natura 2000

3.2.1 Liste des habitats naturels justifiant la désignation du site

Au niveau du Formulaire Standards des Données, 18 espèces d'intérêt communautaire ont été recensés sur le site, 7 habitats naturels d'intérêt communautaire ont été retenus pour la désignation du site :

Tableau 12 : Habitats naturels justifiants la désignation du site Natura 2000 « Vallée de l'Argenton »

Code Natura 2000	Nom
3120	Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoetes spp
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion
4030	Landes sèches européennes
6230	* Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
8220	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albiVeronicion dillenii
91EO	*. Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

3.2.2 Liste des espèces de faune et de flore justifiant la désignation du site

Tableau 13 : Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE, et présentes sur le site Natura 200 de Vallée de l'Argenton, sont les suivantes

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1074	*Eriogaster catax*	Laineuse du prunellier
1083	*Lucanus cervus*	Lucane cerf-volant
1087	*Rosalia alpina*	Rosalie des Alpes
1088	*Cerambix cerdo*	Grand capricorne

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1193	*Triturus cristatus*	Triton crêté
1303	*Rhinolophus hipposideros*	Petit rhinolophe
1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	Grand rhinolophe
1308	*Barbastella barbastellus*	Barbastelle d'Europe
1321	*Myotis emarginatus*	Murin à oreilles échancrées
1323	*Myotis bechsteinii*	Murin de Bechstein
1324	*Myotis myotis*	Grand Murin
1337	*Castor fiber*	Castor d'Europe
1355	*Lutra lutra*	Loutre d'Europe
5315	*Cottus perifretum*	Chabot fluviatile
5339	*Rhodeus amarus*	Bouvière

Aucune espèce végétale n'est mentionné dans le FSD.

3.3 Analyse des incidences potentielles globales du PLU sur Natura 2000 à l'échelle de la commune

3.3.1 Habitats naturels ayant justifié la désignation des sites

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur les sites. Il n'y aura donc pas d'incidence directe sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000.

3.3.2 Espèces ayant justifié la désignation les sites

Les espèces faunistiques d'intérêt communautaire recensées dans le site Natura 2000 sont inféodées aux milieux aquatiques et terrestres. Il s'agit d'invertébrés (Cerf-volant, Rosalie des Alpes, Grand Capricorne), d'amphibiens (Triton crêté), de mammifères terrestres (hors chiroptères :

Loutre d'Europe, Castors), de Chauves-souris (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Barbastelle d'Europe (…) et de poissons (Chabot, Bouvière).

Tous les arbres à cavité ont été évités.

Plusieurs sites correspondent aux habitats fréquentés par certains invertébrés et chauves-souris (alignements d'arbres, boisement), et certains amphibiens (haies bocagères).

Concernant les incidences indirectes, au regard des distances et du réseau hydrographique aucune connexion hydrographique n'existe entre les sites et le site Natura 2000.

De plus, la modification prévoit la protection des arbres à cavités sur les secteurs modifiés où ils ont été mis en avant et la préservation de haies bocagères, les secteurs modifiés ont été délimité de manière à limiter l'imperméabilisation du secteur.

3.4 Conclusion

En conséquence, aucune incidence significative de la révision allégée n°4 n'est à attendre sur le site Natura 2000.



5

Motifs pour lesquels le projet a été retenu

5 Motifs pour lesquels le projet a été retenu

1 Raisons justifiant le choix opéré

Cette partie peut renvoyer à la partie dédiée de la notice explicative



6

Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

6 Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

1 Rappel de la démarche « ERC »



La séquence dite **« éviter – réduire – compenser »** (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets d'aménagement doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités.

Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur l'environnement, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux considérés.

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives de leur autorisation propre.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus. L'argumentaire présenté dans le rapport de présentation explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux notamment environnementaux.

2 Mesures intégrées à la révision allégée n°4 du PLUi

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de Révision allégée du PLUi pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

Thématique environnementale		Mesures
Consommation de l'espace	E	Réflexion au plus juste sur les nouveaux périmètres.
	R	Délimitation précise des espaces à faire évoluer.
	C	Restitution de 4 hectares en zones A
Paysage	E	Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.
Patrimoine naturel et continuités écologiques	E	Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 00,800 km de haies.
Ressource en eau potable	E	
	R	Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.

Les réflexions ont été menées tout au long de l'élaboration de la révision allégée, ce qui a permis de proposer des évolutions avec un impact minimal.

6 Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences



7

Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

1 Objectifs et modalités de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de **caractériser une situation évolutive** (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- D'une part l'état initial de l'environnement,
- D'autre part les transformations induites par les dispositions du document,
- Et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

Sept indicateurs de suivi ont été mis en place lors de l'élaboration du PLUi. Les indicateurs de suivi du PLUi actuel sont les suivants :

Tableau 14 : Indicateurs de suivi du PLUi

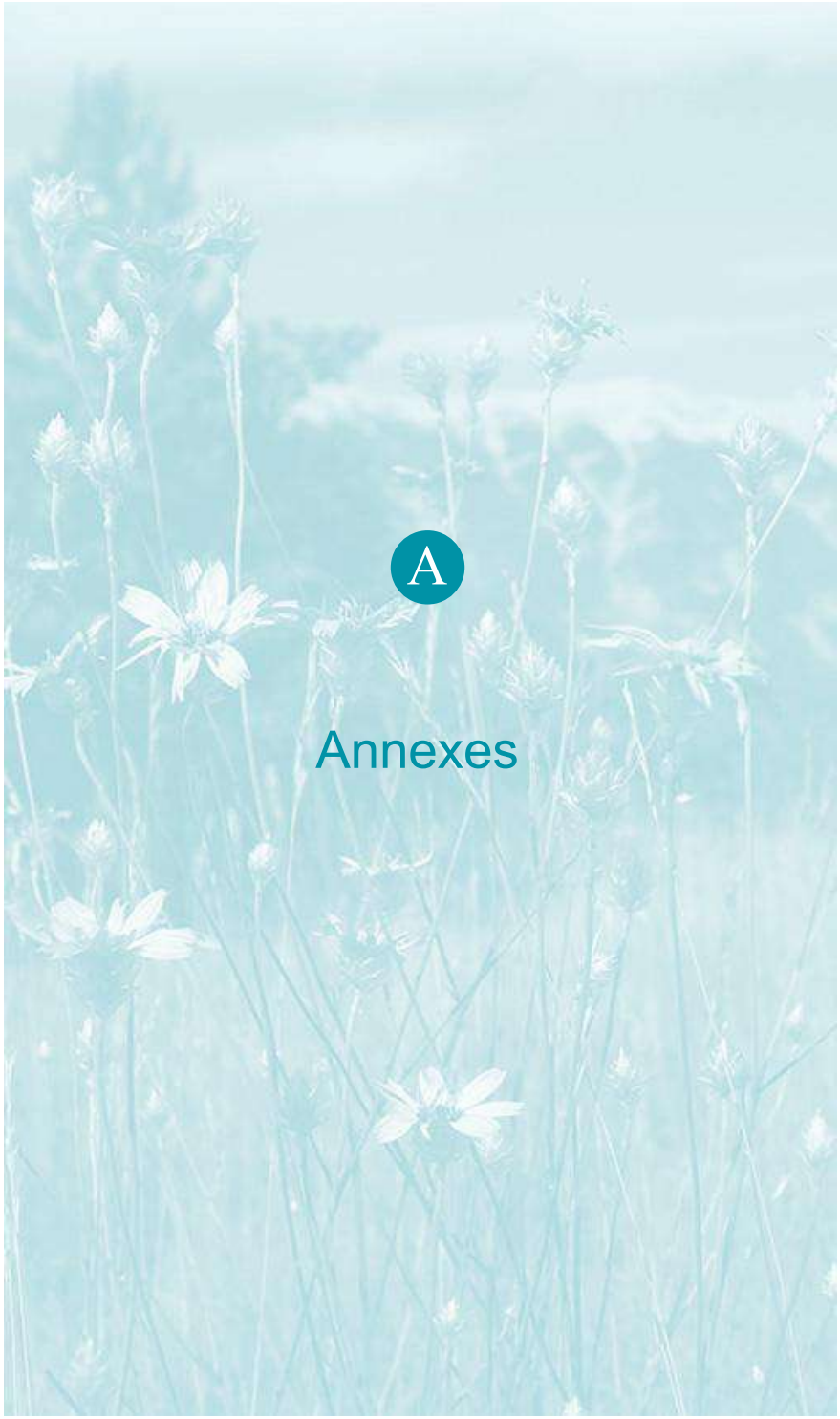
	Objectifs	Sources	Modalités de suivi à partir de l'approbation du PLUi	Révision allégée n°4
Indicateurs de suivi – thème eau et environnement				
Superficies inventoriées de zones humides	Protection stricte excepté en cas de projet d'intérêt général majeur	Inventaires communaux (validation CLE des SAGE)	A2B-SAGE-Etat au titre des procédures Code de l'environnement	
Type de traitement et capacité nominale des STEP	Coordonner performance et capacité de traitement aux projets de développement	Service Assainissement de l'A2B	RPQS Sandre	
Linéaires bocagers inventoriées par commune	Protection des continuités écologiques et des paysages	Inventaires communaux	A2B : instruction des déclarations préalables BCAE 7 (mise en œuvre dédiée au sein de la PAC – Politique agricole commune)	Linéaire supplémentaire :

7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

	Objectifs	Sources	Modalités de suivi à partir de l'approbation du PLUi	Révision allégée n°4
Nombre de permis de construire situés dans les zones à enjeux (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS…)	Protection stricte excepté en cas de projet d'intérêt général majeur où pour des constructions existantes	DREAL Conseil départemental A2B	Instruction des autorisations d'occupation du sol permises par le règlement du PLUi	
Indicateurs de suivi – thème risques				
Nombre de permis de construire situés dans le périmètre des secteurs indicés « i » du règlement graphique car soumis au risque inondation	Ne pas aggraver l'expositio n des personnes et des biens Actualisati on de la connaissan ce en lien avec le changemen t climatique	https://inond ations.sevre-nantaise.com /cartographie -du- risque-a-mauleon.php	Instruction des autorisations d'occupation du sol permises par le règlement du PLUi	
Arrêtés de catastrophe naturelle (type de catastrophe)	Ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens	https://www.ge orisques.gouv.fr /	A2B-DREAL	
Indicateurs de suivi – thème réduction de la consommation d'espace				
Démographie : taux de croissance de la population	**0.8% en moyenne sur 2020-2030**	**INSEE**	**A2B**	

7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

La révision allégée n°4 fait évoluer positivement l'indicateur du linéaire de haie.



A

Annexes

Equipe de travail

Plusieurs experts se sont rendus sur le terrain en fonction de leurs compétences naturalistes afin de dresser le profil écologique de zones potentielles de développement. Les tableaux suivants indiquent l'équipe mobilisée et la méthodologie employée sur le terrain dans le cadre du projet.

Tableau 15 Equipe de travail

Domaines d'intervention	Intervenants de BIOTOPE	Qualité et qualification
Coordination et rédaction de l'étude	Magali BICHAREL	Directrice d'étude environnementaliste DESS environnement et développement durable 18 ans d'expériences
Expertise des habitats naturels et de la flore et des zones humides	Nicolas Falzon	Chargé d'étude botaniste Master science de l'environnement terrestre spécialité « Zones humides méditerranéennes » 6 ans d'expériences
Expertises Faunistiques	Kévin RICHARD	Chargé d'études fauniste 12 ans d'expérience en association naturaliste (LPO) 3 ans d'expérience en bureau d'étude
Expertise Paysagère (site de Chiché)	Gaëlle HERRY	Chef de projet sénior – Paysagiste Ingénieure INH Agrocampus d'Angers 20 ans d'expérience

Méthode d'évaluation des enjeux écologiques :

Dans le cadre de cette étude, une évaluation des enjeux écologiques sur chaque site a été réalisée.

Dans le cas de végétations disposant d'une liste rouge, l'enjeu spécifique est défini selon six niveaux décrits dans le tableau suivant :

Tableau 16: Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats »

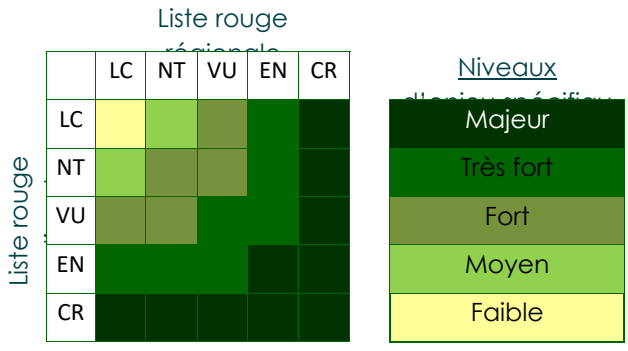
Niveau d'enjeu	Lien avec les statuts de menace dans le cas des végétations
Majeur	CR
Très fort	EN
Fort	VU
Moyen	NT
Faible	LC
Négligeable	-

(CR : en danger critique ; EN : en danger ; VU : vulnérable ; NT : quasi-menacé ; LC : préoccupation mineure)

Cas des espèces

Pour l'évaluation des taxons, l'enjeu spécifique est le résultat du croisement des statuts officiels de menace des espèces – ou listes rouges - définis d'une part à l'échelon national et d'autre part à l'échelle des régions administratives françaises. Le diagramme suivant présente le résultat du croisement des différentes catégories de menace aux échelles nationales et régionales permettant d'aboutir aux différents niveaux d'enjeu spécifique :

Tableau 17 : Méthode d'évaluation et niveaux d'enjeu spécifique « Espèces »



(CR : en danger critique ; EN : en danger ; VU : vulnérable ; NT : quasi-menacé ; LC : préoccupation mineure)

Ce travail s'appuie sur les données recueillies sur le terrain, sur l'expérience des spécialistes en charge des inventaires et sur les

connaissances les plus récentes relatives aux habitats t espèces. Il peut notamment être basé sur les critères suivants : statuts patrimoniaux de l'habitat naturel/ taxon considéré, lien avéré ou potentiel de l'espèce avec l'aire d'étude pour l'accomplissement de son cycle biologique, représentativité à différentes échelles géographiques de l'habitat naturel, potentialité de présence au regard des habitats naturels …

Lexique

La première citation de chaque terme apparaît en bleu et souligné dans le corps de l'étude.

AEP : Alimentation en Eau Potable

ARS : Agence Régionale de Santé

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

EBC : Espace Boisé Classé

DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

DOO : Documents d'Orientations et d'Objectifs (SCOT)

Ha : Hectare

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IGN : Institut Géographique National

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAGD : Plan d'aménagement et de gestion durable (SAGE)

PAOT : Plan d'action opérationnel territorialisé (SAGE)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PCET : Plan Climat Énergie Territorial

Lexique

PPBE : Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SIC : Site d'Importance Communautaire

TMD : Transport de Matière Dangereuses

ZPS : Zone de protection spéciale

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Glossaire

Le glossaire a pour objectif de définir certaines notions et certains termes techniques utilisés dans le corps de l'étude. La première citation de chaque terme apparait *en bleu et souligné et italique* dans celui-ci.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : En climat tempéré, les argiles, souvent proches de leur état de saturation, ont potentiel de gonflement relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait et la tranche la plus superficielle de sol est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles se manifestant verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures.
- **Aquifère** : Formation géologique, composée de roches perméables ou semi-perméables permettant l'écoulement et l'accumulation d'eau en quantité significative. Un système aquifère est formé d'un ensemble d'aquifères dont toutes les parties sont en liaison hydraulique continue et qui est circonscrit par des limites faisant obstacle à toute propagation d'influence appréciable vers l'extérieur, pour une constante de temps donné.
- **Bassin versant** : Portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan, etc. Chaque bassin versant se subdivise en un certain nombre de bassins élémentaires (parfois appelés « sous-bassins versants ») correspondant à la surface d'alimentation des affluents se jetant dans le cours d'eau principal.
- **Inondation** : Submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Il peut s'agir d'une inondation pluviale, fluviale, par remontée de nappe ou liée à un disfonctionnement d'une activité humaine.
- **Niveau de bruit équivalent Leq** : Niveau de bruit en dB intégré sur une période de mesure. L'intégration est définie par une succession de niveaux sonores intermédiaires mesurés selon un intervalle d'intégration. Généralement dans l'environnement, l'intervalle d'intégration est fixé à 1 seconde. Le niveau global équivaut se note Leq, il s'exprime en dB. Lorsque les niveaux sont pondérés selon la pondération A, on obtient un indicateur noté LA, eq.
- **Niveau fractile (Ln)** : Anciennement appelé indice statistique percentile Ln.

Glossaire

- **Masse d'eau souterraine** : La Directive Cadre Eau (DCE) a introduit le terme de « masse d'eau souterraine » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères ». Les masses d'eau souterraine peuvent se superposer en formant des niveaux connectés ou non (masses d'eau profondes) avec les masses d'eau superficielles. Au sein de chaque masse d'eau souterraine un découpage plus fin en aquifères ou systèmes aquifères est connu à l'échelle départementale grâce aux travaux menés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).
- **Mouvement de terrain** : Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution, d'érosion ou de saturation des sols, qui sont favorisés par l'action du vent, de l'eau, du gel ou de l'homme. On distingue différents types de mouvements de terrain : tassement et affaissement des sols, retrait/gonflement des argiles, glissements de terrain, effondrement de cavités souterraines, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles. Les risques les plus importants sont le glissement de terrain et le retrait/gonflement des argiles.
- **Réseau Natura 2000** : réseau de sites écologiques européens lancé en 1992 (pSIC, SIC, ZPS, ZSC). Il a le double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires. Il est composé de deux types de zones issues des directives européennes.
- **Risque** : Le risque peut être défini comme la probabilité d'occurrence d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les conséquences peuvent, en fonction de la gravité, mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Les risques majeurs se caractérisent par une probabilité faible et par une gravité importante.
- **Risque industriel majeur** : Événement accidentel dans une installation localisée et fixe, qui met en jeu des produits ou des procédés industriels dangereux et qui entraîne des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et ou l'environnement.
- **Risque inondation** : Les inondations constituent un risque majeur sur le territoire national. En raison de pressions économiques, sociales,

foncières ou encore politiques, les cours d'eau ont souvent été aménagés, augmentant ainsi la vulnérabilité des hommes, des biens (économiques et culturels), et de l'environnement. Pour pallier cette situation, la prévention reste essentielle, notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable grâce à des outils tels que le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI).

- **Risque sismique** : Un séisme se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur en raison de l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations. En fonction de sa magnitude et de son éloignement par rapport à l'épicentre, un séisme peut être ressenti dans une commune jusqu'à dans plusieurs départements.
- **Risque Transport de Matières Dangereuses (ou TMD)** : Risque consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement.
- **Séisme** : Évènement naturel provenant d'un déplacement brutal de la roche. Il se traduit par une vibration du sol. La faille active est la zone où se génère la rupture. Cette rupture peut se propager jusqu'à la surface du sol, il s'agit alors de « rupture en surface » ou de « rejet ».
- **Tempête** : Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique ou d'une dépression, dans laquelle se confrontent deux masses d'air bien distinctes par les températures, l'humidité, … Sont qualifiées de tempêtes les vents moyens supérieurs à 89 km/h. Celles survenues en décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire français est exposé. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines.
- **Vulnérabilité d'une masse d'eau** : Correspond à la facilité avec laquelle ce milieu peut être atteint par une pollution. Elle peut être établie à partir des caractéristiques physiques de la masse d'eau considérée pouvant influencer la circulation d'un polluant. Les facteurs pouvant être pris en compte sont l'épaisseur et la nature des

terrains surmontant l'aquifère, les caractéristiques intrinsèques de ce dernier (nappe captive ou libre,) ou encore le mode d'alimentation de la nappe.

- **ZICO** : Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des inventaires scientifiques identifiant les zones connues comme les plus importantes pour la conservation des oiseaux en France. C'est en partie sur la base de ces inventaires que sont désignées les Zones de Protection Spéciale (ZPS).
- **Zone humide** : Du point de vue écologique, les milieux humides sont des terres recouvertes d'eaux peu profondes ou bien imprégnées d'eau de façon permanente ou temporaire. L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il définit spécifiquement les critères et modalités de caractérisation des zones humides pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 sur l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblai en zone humide du R.214-1 du code de l'environnement.
- **ZNIEFF** : L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un programme lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle. Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables sur l'ensemble du territoire national. Les ZNIEFF sont donc des inventaires faunistiques et floristiques ; elles n'entraînent aucune conséquence réglementaire, mais constituent un outil d'information permettant une meilleure gestion de ces espaces.

  Elles sont réparties en deux types :

  - • les ZNIEFF de type I, qui correspondent à des secteurs d'un intérêt biologique remarquable ;
  - • les ZNIEFF de type II, en général plus vastes que le type I, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
- **ZPS** : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées par arrêté ministériel en application de la directive européenne 79/409/CEE dite Directive « Oiseaux » sont des zones destinées à la conservation des oiseaux sauvages.
- **PSIC, SIC et ZSC** : les Sites d'Importance Communautaire (SIC), les propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont des sites naturels présentant

Glossaire

des habitats remarquables. Ces dernières sont issues de la directive européenne 92/43/CEE modifiée dite Directive « Habitat-Faune-Flore ».



biotope

Siège social :
22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze
Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - **www.biotope.fr**

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE N°5.1 :

REGLEMENT ECRIT

REVISION ALLEGEE N°4		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
13 mai 2025	23 septembre 2025	19 mai 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
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

SOMMAIRE

TITRE I. PREAMBULE ET LEXIQUE 3

PREAMBULE 4

LEXIQUE 7

TITRE II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 12

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 13

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES REPORTÉES OU NON SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE 19

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES DANS LA SECTION 1 - ARTICLES 1 ET 2 26

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS 31

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER 34

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS 36

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION 36

CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES 36

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 39

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua 40

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 81

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Usm 87

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut 88

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux 94

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 104

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh 106

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe 111

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx 117

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU 119

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 121

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 139

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.

- **Pièce 5.4** : Annexe au règlement écrit – Liste des bâtiments de la période de la "reconstruction" de Cerizay.

LEXIQUE

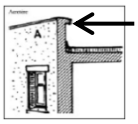
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, elles ne sont pas opposables en tant que telles.

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.

ACROTERE : 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.

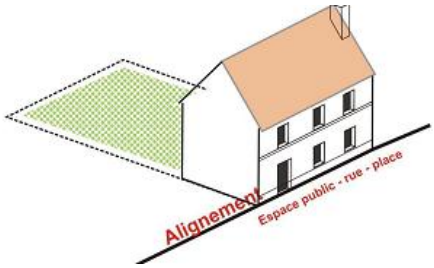
AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie.

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).

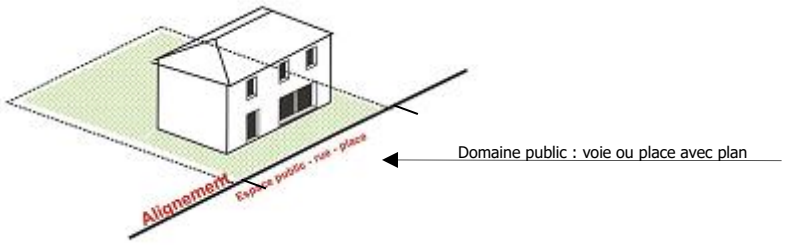
AIRE DE STATIONNEMENT : surface destinée au stationnement des véhicules.

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



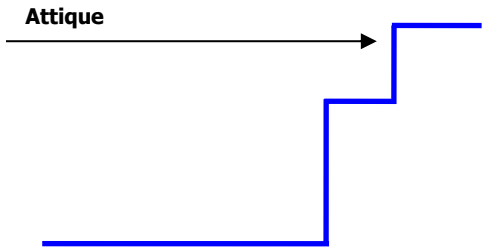
Construction en retrait de l'alignement

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.

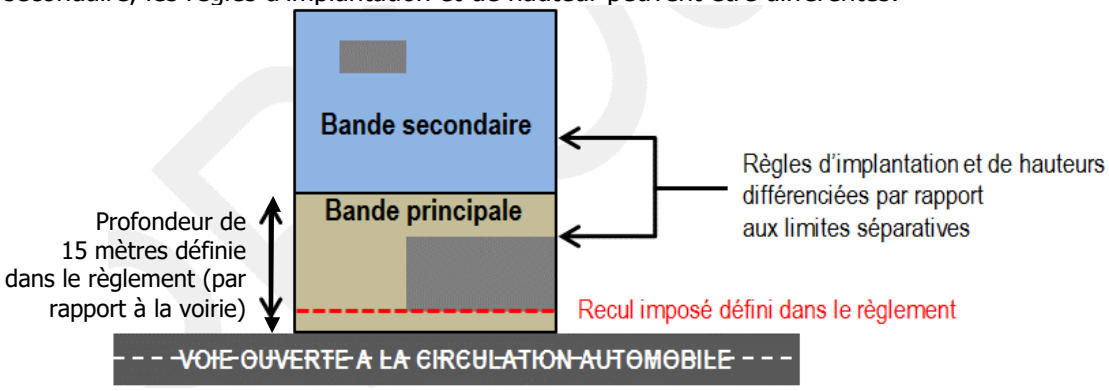
ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL): Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions 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.

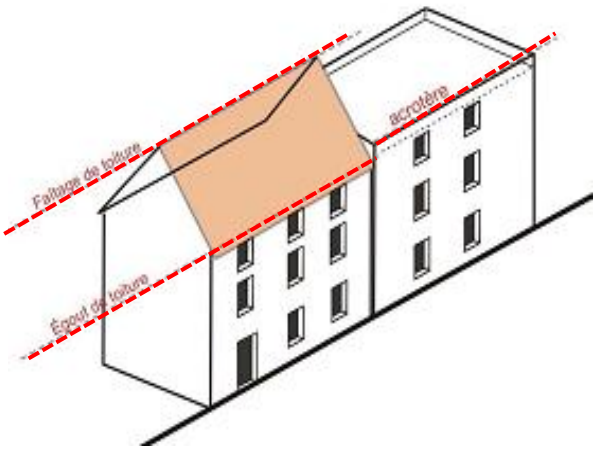
ESPACES LIBRES : ils correspondent à la partie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des aménagements perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (exemple d'une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



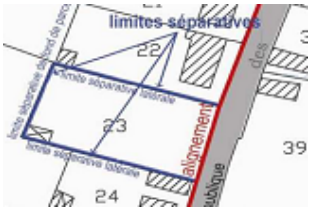
Pour les éoliennes, la hauteur à prendre en compte est celle de l'ouvrage comprenant le socle, le mât et la nacelle, à l'exclusion de l'encombrement des pales, depuis le terrain naturel.

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.

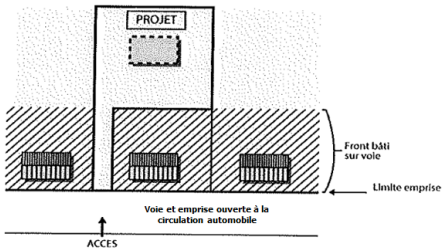
REFECTION : idem réhabilitation.

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 entrainer 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 NONOBSTANT 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°4.1.4 : OAP ZAC
  - Pièce n°4.1.5 : OAP sectorielle tourisme
- 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 » (ces dernières sont 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 règlementairement en lien avec les orientations du PADD et certaines dispositions du règlement écrit.
Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, 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 cinq cents 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 L111-8 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 DETRUITS 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 DETRUITS 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 SPÉCIFIQUES REPORTÉES OU NON SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. ESPACES BOISES CLASSES

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 COMMERCES 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.

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 règlementaire 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

Par suite d'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-Sèvre, 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 MINIERS

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 » :**
  - Les destinations et sous-destinations interdites ;
  - 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 ;
  - Les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition.

La section 1 de chaque zone n'a pas vocation à règlementer 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…
	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe	Y compris achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile (drive)

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	à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	
	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 territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	**Sous-destinations (R 151-28)**	**Précisions sur les sous-destinations**
	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 « Equipement 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 secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du 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.	

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	**Sous-destinations (R 151-28)**	**Précisions sur les sous-destinations**
	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 entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit 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	En secteur Ua - 1 place par logement En secteur Ub et zone 1AUh - 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. En zones A et N - 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	En secteur Ua et ses sous-secteurs - Aucune règle particulière n'est prescrite Dans les autres zones et secteurs 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 ; ▪ 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.

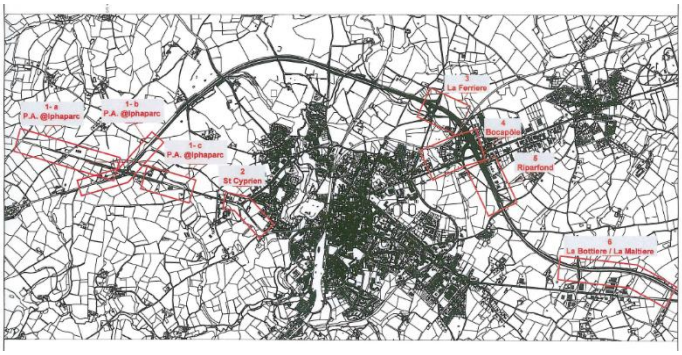
1.4. ARTICLES L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

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. »

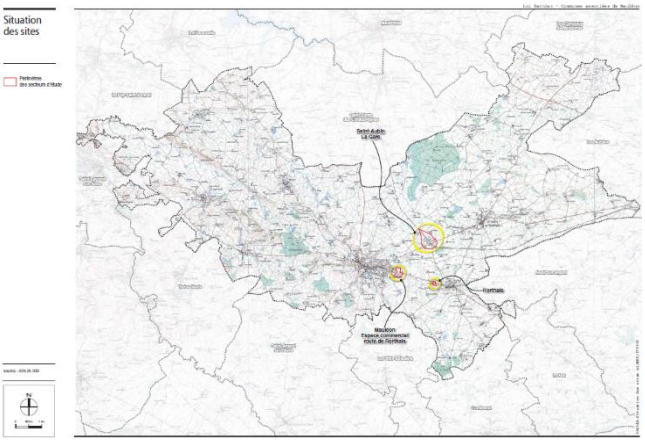
De telles dispositions sont prévues uniquement les secteurs suivants :

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 règlementaires 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 règlementaires 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, 3ème 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
		Ua2[1]	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, Argentonnay 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.

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.

[1] Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

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 ;
- **Ua2**[2] : 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 15 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)****.*

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.

[2] Les communes citées ici correspondent aux communes « historiques » non fusionnées.

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 autorisées à l'article Ua2.

Ua - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES 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 »
  - 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.

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 règlementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

<u>Des implantations différentes de celles mentionnées ci-avant sont admises dans les cas suivants :</u>

- 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 identifies 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 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.

<u>Règles spécifiques aux travaux effectués sur des bâtiments anciens en pierres :</u>

- 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.

<u>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 :</u>

- 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 (cf. 5.2.4. Fiches conseil habitat). 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 constituants 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 métal. 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 le 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 (cf. 5.2.4. Fiches conseil habitat). 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 constituants 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 métal. 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.).

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 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.

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 règlementation 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 ;
- Ub2[3] : pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallée 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 15 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 »
  - 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.

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 identifies 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

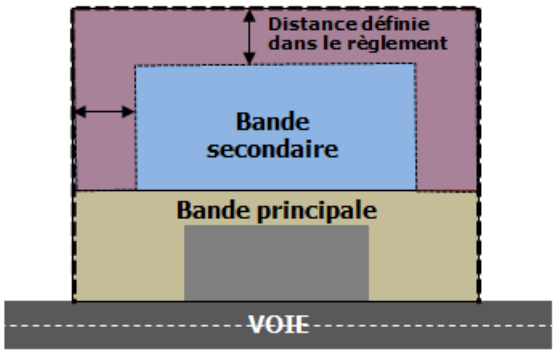
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

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 :

<table>
<tr><th>Secteur ou sous-secteur</th><th>Equipements d'intérêt collectif et services publics</th><th>Autres constructions autorisées dans la zone</th><th>Annexes aux habitations</th></tr>
<tr><td>Ub1</td><td rowspan="2">La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</td><td>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</td><td rowspan="2">La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère</td></tr>
<tr><td>Ub2 et Ub3</td><td>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</td></tr>
</table>

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 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 (cf. 5.2.4. Fiches conseil habitat). 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 constituants 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 métal. 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 le 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.

<u>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 :</u>

- 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 (cf. 5.2.4. Fiches conseil habitat). 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 constituants 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 métal. 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.

<u>Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :</u>

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

<u>Règles applicables aux constructions contemporaines :</u> 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.

4.1.4.2Toitures

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 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 règlementation 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 »
  - 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.

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 règlementée.

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 identifies 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 règlementée.

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 règlementée.

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 règlementée.

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 15 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 AUTORISES 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 maitriser 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 règlementée, 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 identifies 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 règlementée.

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.

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 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.

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 règlementation 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 15 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%.

o 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 identifies 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.

<u>Clôtures implantées dans les secteurs Uh en limite de zone A et N :</u>

<u>Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :</u>

- 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 15 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 »
  - 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.

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 15 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

Par ailleurs, certains secteurs Ut sont dotés d'OAP « tourisme » ***(voir pièce 4.1.5)***.

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 respecte 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 :
  - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - De maitriser 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 :

- Soit à l'alignement ;
- 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 identifies 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 règlementée.

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 »
  - Maitriser 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 règlementée.

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 identifies 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 règlementé.

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'habtitat
		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 1Auhzg 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 15 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 1AUhzg :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activité de service en-dehors des cas autorisés à l'article 1AUhzg2 ;
- 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 camping-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 AUTORISES SOUS CONDITIONS

1AUh – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes:

En secteur 1AUhzg :

- 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 »
  - 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.

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 règlementée. 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 identifies 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

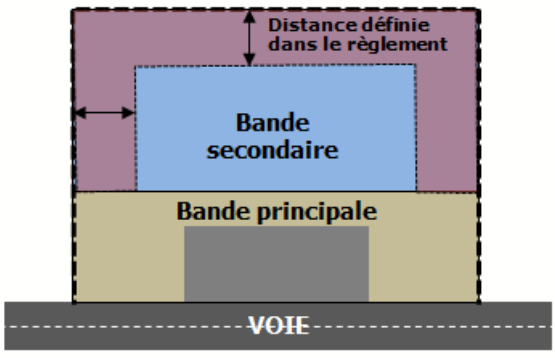
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

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 1AUhzg	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

<u>En plus des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres</u> 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

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 15 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 4.1.3 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 15 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 4.1.3)****.*

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 AUTORISES 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 »
  - 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 ;
    - 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.

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 15 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 1AUx sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur (voir pièce 4.1.2 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 AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il est fermé 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 du secteur.

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 AU SECTEUR 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 REGLEMENTE.

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 maitrise 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	Eléments 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 « 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
Aéol2		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)

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 15 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 – 1.1Sont 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 Aéol1

- 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 indicée,

- Les installations photovoltaïques au sol relevant de la catégorie « agrivoltaïsme »

A - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

A – 2.1Sont 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 Aéol1

- **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 règlementations ;
- 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 règlementations 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 Aéol1 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 maraichage, 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 ml 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 implantés 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 maitriser 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%.

o 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.

• « **Equipements 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 identifies 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 agrivoltaïques, 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 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 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 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'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 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 le 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, agrivoltaïques 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 règlementation 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	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 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 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

La zone N sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur N » (sans indice).

U**n 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 15 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 AUTORISES 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.

<u>Et dans la zone N et ses secteurs autres que les secteurs Nfs, Ns, Nx Nenr1</u>

• **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 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 ;
  - 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 :
  - 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 » :
  - 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 :

- « Equipements 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.
  - 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 :

- « Equipements 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.
  - 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 :

- « Equipements sportifs » dès lors qu'ils sont liés aux activités du Golf de Bressuire :
  - 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 :

- « Equipements sportifs » dès lors qu'ils sont liés aux activités touristiques de Pescalis.
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur NLc1 uniquement :

- « Hébergement touristique » :
    - Uniquement les locaux communs, nécessaires au fonctionnement des aires naturelles de camping autorisées à l'article N2.2 (sanitaires, etc.),
    - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur NLc2 uniquement :

- « Hébergement touristique » sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que celles-ci soient implantées dans ou en dehors de l'une des structures d'accueil autorisées à l'article N2.2,
- Activités liées à l'activité touristique autorisée dans le secteur :
    - Uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant dans le secteur, repéré ou non au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme),
    - Et uniquement à des fins d'accueil, de sanitaires, de salle commune, salle de réceptions, d'expositions, d'animations, d'activités de bien-être et de loisirs.

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 :

- « Equipements 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 maitriser 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.
    - A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nhx uniquement :

- Les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux activités régulièrement autorisées dans le secteur, ainsi que les extensions et évolutions des constructions et installations existantes, sans changement de destination ou sous-destination, et à conditions :
    - D'être implantées à une distance maximum de 30 m d'un des bâtiments en activité dans le secteur Nhx ;
    - 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 ».
    - 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 maitriser 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.

Dans le secteur NLc 2 uniquement :

- Sont uniquement autorisées les structures d'accueil touristique suivantes : les aires naturelles de camping, les campings, les parcs résidentiels de loisirs.

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 »
  - 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
  - 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 multiaxes" 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 maitriser 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 »
  - Maitriser 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 »
  - 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 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 identifies 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 L111-6 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 Nlsm :

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 où 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 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 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 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'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 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 le 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 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.

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 règlementation 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.

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.1 :

REGLEMENT GRAPHIQUE – ATLAS-BOURGS

REVISION ALLEGEE N°4		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
13 mai 2025	23 septembre 2025	19 mai 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
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

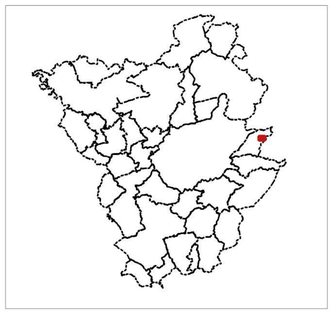
29 - GEAY

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

Emplacement réservé
Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Réseau hydrographique principal 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	Accès de désenclavement des arrières de parcelles	Commune	68



0 100 200 m

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

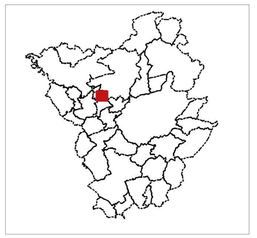
41 - LE PIN-LE PEUX

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Espace boisé classé à conserver (L113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- 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" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 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)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
102	Cheminement piéton	Commune	4235



0 100 200 m

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

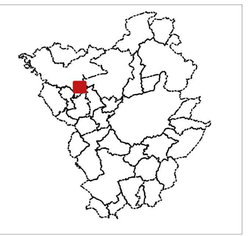
48 - MAULEON - RORTHAIS

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- 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)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 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 archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
2	Continuité douce	Commune	795
38	Cheminement piéton	Commune	1512



0 100 200 m

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.2 :

REGLEMENT GRAPHIQUE – ATLAS-COMMUNES

REVISION ALLEGEE N°4		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
13 mai 2025	23 septembre 2025	19 mai 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
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

15 -CHICHE

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 à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modification simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- 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 "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)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 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	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Parc à conforter	Commune	9645

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

21 -GEAY

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 à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Limite de commune
- 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)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 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	Accès de désenclavement des arrières de parcelles	Commune	68

0 0,5 1 km

BRECHE

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

23 -LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- 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 "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)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 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	Continuité douce vers OAP B	Commune	105



0 0.5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

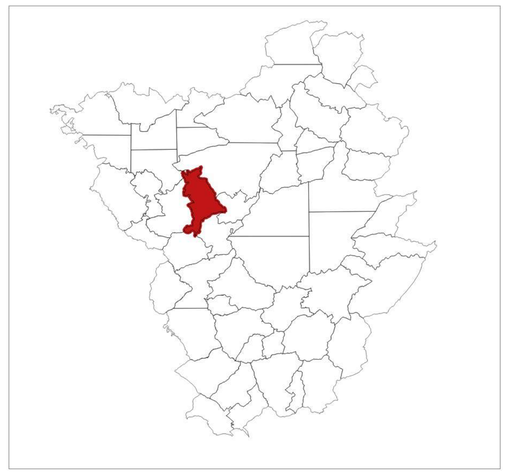
29 -LE PIN

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L113-1 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)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 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)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité douce	Commune	65



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

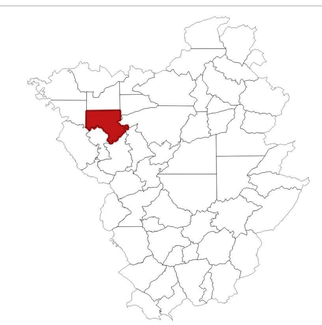
31 -MAULEON-CENTRE-SUD

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Limite de commune
- 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)
- Arbre à protéger (L151-23 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 R151-48 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)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Prolongement de continuité douce	Commune	346
2	Continuité douce	Commune	795
4	Continuité douce	Commune	259



0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

35 -MAULEON-SUD-OUEST

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 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2, Révision allégée n°3, Modifcation simplifiée n°2 et Modifcation simplifiée n°3
19.05.2026 : Révision allégée n°4

- Limite de commune
- 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)
- Patrimoine bâti à protéger (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)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Aléa tassement faible
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS MRAE, CDPENAF, PPA, COMMUNES
PV REUNION D'EXAMEN CONJOINT

REVISION ALLEGEE N°4		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
13 mai 2025	23 septembre 2025	19 mai 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
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

Avis NA-2025-006608/A PP

Porteur du Plan : communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 3 octobre 2025
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 22 octobre 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79).

Située dans le département des Deux-Sèvres, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais regroupe trente-trois communes et compte 74 140 habitants en 2022 selon l'INSEE, sur une superficie de 1 318,8 km².

Le PLUi a fait l'objet d'un avis[1] de la MRAe le 4 septembre 2020 et a été approuvé le 9 novembre 2021. La révision allégée n°4 a été prescrite le 13 mai 2025.

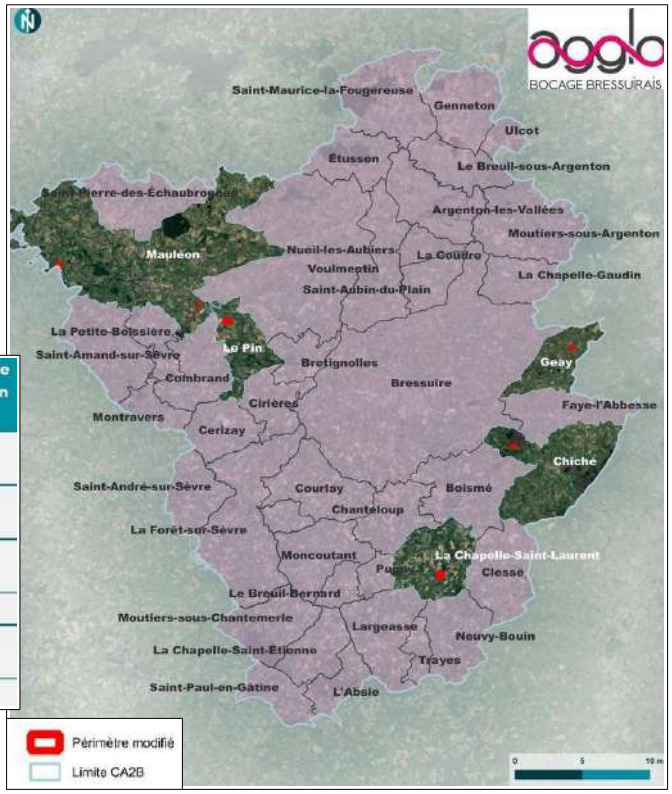
Le plan local d'habitat (PLH) pour la période 2025-2030 a été approuvé le 13 mai 2025.

Le territoire intercommunal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bocage Bressuirais qui a fait l'objet d'un avis[2] de la MRAe le 12 octobre 2016 et a été approuvé le 3 mai 2017.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) a fait l'objet d'un avis[3] de la MRAe le 28 juin 2021. La modification du PCAET a été arrêtée le 5 novembre 2024.

La révision allégée n°4 vise à modifier le zonage de cinq activités économiques existantes isolées. Les classements envisagés permettent de rendre conforme ces activités économiques avec leurs destinations. Elle prévoit également la restitution de surface agricole ainsi que l'identification de protections environnementales supplémentaires.

Numéro	Entreprise	Commune	Zonage en vigueur	Zonage révisé	Surface de l'évolution (ha)
1	Restaurant Zalamaké	Chiché	Nf	Nhx	0,10
2	Fromagerie Thibaudeau	Geay	A	Uxc	0,71
3	SARL BNE	La Chapelle-Saint-Laurent	A	Nhx	1,8
4	Eko bois	Le Pin	A	Nhx	2,74
5	Bois Saint-Laurentais	Mauléon	A	Nhx	0,65
6	Aérodrome	Mauléon	Uxb	A	4



Localisation des périmètres modifiés par le projet de révision allégée n°4 (Source : Rapport d'incidence, pages 10 et 33)

Le projet de révision allégée n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

1 Avis de la MRAe 2020ANA106 du 4 septembre 2020 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf

2 Avis de la MRAe 2016ANA24 du 12 octobre 2016 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP_2016_735_SCoT_Bocage_Bressurais_avis_AE_MLS_MFB_signe.pdf

3 Avis de la MRAe 2021ANA40 du 28 juin 2021 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_10911_e_pcaet_bocagebressuirais_avis_ae_vmee_mrae_signe.pdf

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

II. Objet de la révision allégée n°4

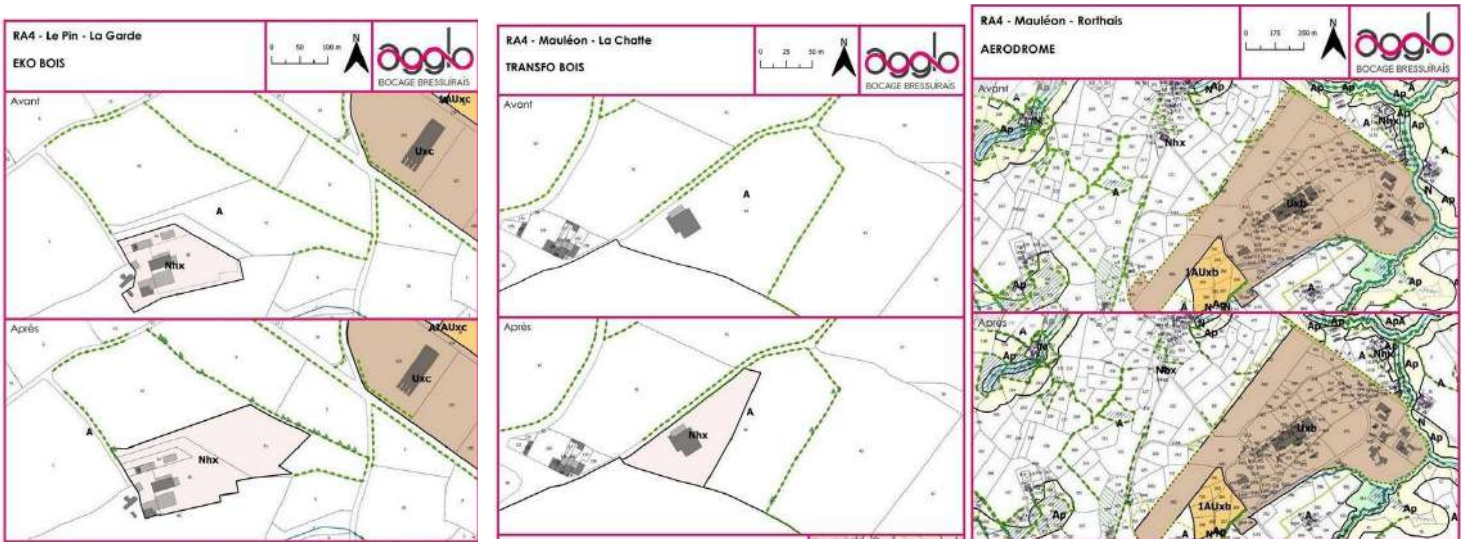
Pour permettre de rendre conforme des activités économiques avec leurs destinations, le projet de révision allégée n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais vise à :

- reclasser une surface de 959 m² concernant un restaurant existant sur la commune de Chiché, dans un STECAL Nhx à créer, actuellement classé en secteur boisé Nf soumis à un plan simple de gestion ;
- reclasser une surface de 2 691 m² concernant une ancienne fromagerie sur la commune de Geay, en continuité urbaine du bourg, en sous-secteur Uxc correspondant aux zones d'activités de proximité actuellement classées en zone agricole A ;
- reclasser une surface de 18 259 m² concernant une entreprise existante spécialisée en entretien de boisements et de travaux forestiers sur la commune de La Chapelle Saint-Laurent, en STECAL Nhx et en zone Ns actuellement en zone A ;
- reclasser 3 509 m² de STECAL Nhx en zone A et 24 133 m² de zone A en STECAL Nhx pour permettre l'extension de l'entreprise de transformation de bois existante, sur la commune de Le Pin ;
- reclasser une surface de 6 596 m² concernant une entreprise existante spécialisée dans le bois sur la commune de Mauléon, en STECAL Nhx à créer, actuellement classé en zone A ;

Le projet de révision allégée vise également à :

- reclasser environ quatre hectares de sous-secteur Uxb correspondant aux zones d'activités structurantes en zone A aux abords de l'aérodrome sur la commune de Mauléon ;
- ajouter des protections supplémentaires telles que 0,73 kilomètre de haies adjacentes aux sites sur les communes de Geay et La Chapelle Saint-Laurent ainsi que 38 arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur les communes de La Chapelle Saint-Laurent, Le Pin et Mauléon ;
- modifier le règlement en secteur Nhx pour permettre d'autoriser l'évolution de l'ensemble des activités existantes, en remplaçant « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* » par « *Les constructions liées à une activité existante dans la zone, et régulièrement édifiées* ».





Extrait du règlement graphique avant et après le projet de révision allégée n°4 du PLUi pour les six sites concernés (Source : Notice explicative, pages 16, 19, 23, 26, 29 et 32)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°4

1. Qualité générale du dossier

Le dossier répond aux obligations issues des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il comprend un résumé non-technique, une notice explicative ainsi qu'un rapport d'incidence présentant l'évaluation environnementale (état initial de l'environnement, incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)). Il est illustré par des cartes et des photographies. Il complète les sept indicateurs déjà définis lors de l'élaboration du PLUi en vigueur, en matière de linéaires bocagers inventoriés par commune par le linéaire supplémentaire envisagé.

2. Évaluation des incidences environnementales de la révision allégée n°4

Selon le dossier d'évaluation environnementale, les reclassements de superficies à vocation économique sur les cinq sites évoluant en secteur Nhx visent à corriger des erreurs matérielles. Ces sites ne sont pas classés en installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les sites objets de la révision allégée n°4 sont distants d'au moins dix kilomètres du site Natura 2000 *Vallée de l'Argenton,* au titre de la Directive « Oiseaux », désigné zone spéciale de conservation, présent au nord du territoire intercommunal. Le site à La Chapelle Saint-Laurent est localisé à proximité de la ZNIEFF[4] *L'étang des Mothes et de l'olivette*, de type 1. Les sites sont situés en dehors de la trame verte et bleue.

Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats naturels, la faune, la flore et les zones humides ont été menées entre juin 2024 et mars 2025, en plusieurs passages, sur des périmètres élargis de quatre sites objets de la révision allégée n°4, selon le dossier. Le rendu des investigations indique également la réalisation d'inventaires entre octobre 2023 et avril 2025.

Le cinquième site, sur la commune de Chiché, a bénéficié de quatre passages portant sur la faune, sans faire l'objet de sondages pédologiques de zone humide étant donné l'état des sols artificialisés et remaniés.

Les résultats des inventaires menés sur les cinq sites évoluant en secteur Nhx ont conclu à des sites ne présentant pas d'espèces protégées, ni de sol caractéristique de zone humide. 38 arbres à cavités recensés ayant un fort potentiel d'accueil pour la faune ainsi que des haies à fort enjeu écologique sont protégés réglementairement, dans le projet de révision allégée n°4.

L'extension du secteur Nhx sur le site à La Chapelle Saint-Laurent permet de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et les étangs existants, en préservant réglementaient la haie et les arbres à cavités.

Le dossier évalue de faibles incidences l'impact de la révision allégée n°4 après mise en place des mesures d'évitement prévues.

4 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

La MRAe considère que le projet de révision allégée n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, qui lui a été transmis le 3 octobre 2025 pour avis, n'appelle pas d'observations particulières.

À Bordeaux, le 16 décembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire



Didier Bureau

PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service Prospective Planification Habitat
Unité planification de l'urbanisme et risques
Affaire suivie par : Sonia Baron
Tél : 05 49 06 89 63
Mel : sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr

Le directeur départemental

Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU
Président de la Communauté d'agglomération du bocage bressuirais
27 bd du colonnel Aubry
79304 BRESSUIRE

Niort, le 29 OCT. 2025

Monsieur le président,

Par courrier en date du 30 septembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet arrêté de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération du bocage bressuirais.

Ce dossier a été examiné par la CDPENAF lors de sa séance du 15 octobre 2025.

Je vous informe que la commission a rendu un avis favorable sur ce projet arrêté avec les réserves suivantes :

- l'extension du STECAL Nhx pour l'entreprise Eko Bois sur la commune de Le Pin n'est pas suffisamment justifiée et le règlement du secteur Nhx pas suffisamment encadré pour garantir la sobriété foncière,
- les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux de ruissellement doivent être rappelées au porteur de projet, s'agissant de l'extension du STECAL sur le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Laurent.

ZÉRO COURRIER PAPIER 01 01 2025
1er janvier 2025 : la DDT des Deux-Sèvres s'engage dans la démarche zéro courrier papier

39, avenue de Paris - 79000 NIORT - TÉLÉPHONE : 05.49.06.88.88 – TÉLÉCOPIE : 05.49.06.89.99 - COURRIEL : ddt@deux-sevres.gouv.fr
HORAIRES D'OUVERTURE : 09 h 00 – 12 h 15 / 13 h 45 – 16 h 00 (15 h 30 le vendredi et veille de jour férié)

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
le directeur départemental

Yannick PASTOUREAU

Copie :
- Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire

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 13 NOV. 2025

Monsieur le président,

Par courriel en date du 3 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de révision allégée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais.

L'avis des services de l'État a été exprimé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025. Vous le trouverez ci-après.

Le dossier prévoit d'adapter le PLUi autour de 5 sites d'activités existants afin de permettre leur développement.

La consommation d'espace permise sur ces 5 sites est en partie compensée par la restitution en zone agricole d'environ 4 ha de la zone Uxb de l'aérodrome de Rorthais.

Concernant le quatrième site présenté, correspondant à l'entreprise EkoBois située sur la commune du Pin, l'évolution des limites du STECAL Nhx présente une extension notable, dépassant l'emprise actuelle des aires de stockage. Il conviendra de justifier de manière précise et argumentée le besoin de cette extension qui empiète sur une zone à vocation agricole. Par ailleurs, si le règlement de la zone Nhx encadre l'emprise foncière des constructions nouvelles, aucune disposition ne fixe de distance maximale d'implantation par rapport au bâti existant. Il conviendrait ainsi, soit de réduire le périmètre du STECAL, soit, dans l'hypothèse où le besoin de l'entreprise serait démontré et afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière, de fixer dans le règlement une distance maximale d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux bâtiments existants.

Les adaptations proposées pour les autres sites n'appellent pas de remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Patrick VAUTIER

Copie : Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Bressuire

Préfecture des Deux-Sèvres - 4, rue Du Guesclin - 79 099 Niort Cedex 9 - ☎ : 05 49 08 68 68 - www.deux-sevres.gouv.fr

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

Territoires/GER/
Aménagement urbanisme
Réf : ASI/PAL/2025

Vice-Président en charge de
l'aménagement de l'espace
Agglomération du bocage
bressuirais
27 Boulevard du Colonel
Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire
Cedex

Vouillé, le 27 octobre 2025

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Fernères (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Objet : Révision allégée n°4 du PLUi de l'Agglomération du bocage bressuirais

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de la révision allégée n°4, vous nous avez transmis le 7 octobre 2025 votre dossier de projet, conformément à l'article R153-12 du code de l'Urbanisme prévoyant l'avis des services et personnes publiques associées.

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.

Il est notamment question de modifier l'emprise de certains STECAL Nhx pour tenir compte des réalités existantes ou de besoins d'évolutions mesurées ; ainsi que le règlement écrit en Nhx.

Notre seule remarque porte sur le secteur d'Eco Bois énergie au « Pin », le nouveau découpage de la zone Nhx (parcelle 41) va créer un reliquat de parcelle agricole non exploitable. Un coupage permettant d'intégrer cette pointe à la place d'une surface équivalente plus au-dessus, permettrait de maintenir une surface de production agricole supérieure.

Après analyse du dossier, la **Chambre d'agriculture émet un avis favorable** au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, et L132-7 du code de l'urbanisme.

Mes services restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.

Le Président
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

Denis MOUSSEAU

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 030 380 00013
APE 9411Z
Charente-maritime.chambre-agriculture.fr
Deux-sevres.chambre-agriculture.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 5 novembre 2025

V/Réf.: Fabrice THÉVENET
fabrice.thevenet@agglo2b.fr

Objet : modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 3 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révisions allégées n°2, 3 et 4 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 révision allégée n°2 prévoit la suppression de plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) et leur reclassement en zone Agricole (A) compensée par la création de nouveaux STECAL pour une surface quasi équivalente.

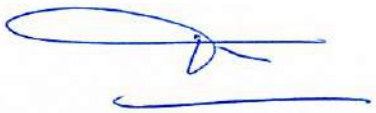
La révision allégée n°3 concerne l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or sur la commune de Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory. Cette extension se réalise au sein de la zone urbaine (U).

La révision allégée n°4 a pour objectif de permettre l'intégration de 5 sites d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité. Il s'agit de corriger ces erreurs matérielles se soldant par une consommation nette de 0,74 ha de zone A.

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 14:38
À: Fabrice THEVENET
Cc: 'SAGE THOUET'
Objet: RE: Notifications dossiers arrêtés des révisions allégées n°2-3 et 4 du PLUI du bocage bressuirais pour avis

Bonjour,

Suite à la réunion d'examen conjoint du 4 novembre et à la réception des pièces transmises concernant les révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUi du Bocage Bressuirais, nous vous confirmons ne pas avoir de remarques particulières quant à ces modifications.

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-LAMAIRÉ
http://www.sagethouet.fr/

Facebook : Le bassin versant du Thouet

De : Fabrice THEVENET [mailto:fabrice.thevenet@agglo2b.fr]
Envoyé : vendredi 3 octobre 2025 14:29
Objet : Notifications dossiers arrêtés des révisions allégées n°2-3 et 4 du PLUI du bocage bressuirais pour avis
Importance : Haute

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier les délibérations arrêtant les projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUi du Bocage Bressuirais, adoptées en Conseil communautaire du 23 septembre 2025
Ces délibérations ainsi que les dossiers visés par ces dernières sont consultables et téléchargeables par l'intermédiaire des liens suivants :

RA2 -Dossier PPA - CDPENAF

RA3 Dossier PPA

RA4-Dossier PPA et CDPENAF

Je vous informe par ailleurs que **la réunion d'examen conjoint** pour ces dossiers sera organisée **le mardi 4 novembre 2025 de 9h30 à 12h30**. Elle se déroulera du siège de la Communauté

d'agglomération du Bocage Bressuirais (salle 1 au 1er étage) – au 27 Boulevard du Colonel Aubry à Bressuire.

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 (non soumises à évaluation environnementale) du 1er au 16 décembre 2025.

L'enquête publique pour la révision allégée n°4 est envisagée du 26 janvier au 27 février 2026.

Nous comptons sur votre bienveillance pour prendre en compte ces échéances dans la transmission de vos avis.

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

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 079-217900620-20251215-20251215DEL21-DE

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 ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 079-217900620-20251215-20251215DEL21-DE

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 BROSSEAU

MAIRIE de CERIZAY 79140 (Deux-Sèvres)

« 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. »

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-772025-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département des Deux –Sèvres
Arrondissement de BRESSUIRE
Commune de **GEAY**

Le cinq décembre deux-mille-vingt-cinq à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de GEAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur BERNARD Jean-Marc, Maire.

PRESENTS : BERNARD Jean-Marc, QUINTY Tony, RENAULT Sylvie, CLOCHARD Anthony, ROY Nicolas , BAIN Caroline, MORIN Mélanie et Frédéric CHAUVÉ.

ABSENTS / EXCUSES : VINCENT Sylvia.

POUVOIRS : Annie ROTUREAU a donné pouvoir à Jean-Marc BERNARD.

SECRETAIRE DE SEANCE :
Mélanie MORIN est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Nombre de Conseillers Municipaux	:	10
Nombre de Conseillers Municipaux présents	:	08
Nombre de pouvoir	:	01
Nombre d'absents	:	01

Date de l'avis de convocation et de son affichage : **28 novembre 2025**

N°77-2025 PLUI MODIFIE N°2 ET REVISIONS ALLEGEES N° 2 ET 4

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 ;

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-772025-DE

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 Geay, cette procédure concerne un ensemble immobilier au lieu-dit les Roches Baudin.

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, dont l'ancienne fromagerie Thibaudeau à GEAY.

La modification simplifiée n°2 prescrite le 8 juillet 2025 pour la correction d'erreurs matérielles concernent 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. Aucun site concerné par cette procédure n'est situé sur GEAY.

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 ;

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-772025-DE

- 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

Aucun des sujets de cette modification ne concernent la commune de GEAY

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 favorable** sur les projets de révisions allégées n°2, 4 et sur les projets de modifications simplifiées n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés ;

Le Maire,
Jean-Marc BERNARD

La Secrétaire de séance,
Mélanie MORIN

MAIRIE de GEAY
79 (Deux Sèvres)

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de MONCOUTANT-SUR-SEVRE

DEUX-SEVRES
ARRONDISSEMENT DE BRESSUIRE

Conseil municipal du 03.11.2025

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 ;

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 le projet 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 ;

- 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 (1er 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

MAIRIE DE MONCOUTANT-SUR-SEVRE Deux-Sèvres

République Française

Département
Deux-Sèvres

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 concernent 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.

Christelle POISSON.

Accusé de réception en préfecture
079-200054898-20251217-20251217-DEL-93-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

REVISION ALLEGEE N°2, 3 et 4 du du PLUi DU BOCAGE BRESSUIRAIS
Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
Procès-verbal de la réunion
Mardi 4 novembre 2025 – Siège de la Communauté d'agglomération – 09h30

Présents : Sonia BARON (Chargée d'étude Planification de l'urbanisme à la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres –), Sylvie RAYMOND (Chambre de Commerces et d'Industrie des Deux-Sèvres), Jocelyn ADAM (Animateur du SAGE Thouet), Nora GUENDOUZI (Chargée de mission urbanisme et planification - Communauté de Communes du Thouarsais), Claude POUSIN (Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en charge de l'Aménagement de l'espace), Fabrice THEVENET (Chargé de mission PLUI et observatoire territorial à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais), Anne-Lise BROUARD (Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais)
Excusés : Christine GESSON (INAO), Armelle CASSIN (Maire d'Argentonnay), Gérard BONNIN (1e adjoint d'Argentonnay)

M. POUSIN et M. THEVENET introduisent cette réunion portant sur l'examen conjoint des projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais. Ils rappellent les objectifs de ces 3 procédures :

-Révision allégée n°2 / Accompagner une quinzaine de porteurs de projets pour développer l'offre d'hébergements touristiques (habitations légères de loisirs, gîtes, salle de réception).

-Révision allégée n°3 / extension de la zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory.

-Révision allégée n°4 / adaptation de zonage pour 5 entreprises isolées.

Des études environnementales ont été menées sur tous les sites concernés pour prendre en compte les enjeux environnementaux et s'inscrire dans l'évitement. Les révisions allégées n°2 et 3 ont recueilli un avis conforme de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale. Une évaluation environnementale a été conduite pour la révision allégée n°4 dont l'instruction est en cours par la MRAE.

M. THEVENET poursuit par la présentation des dossiers et notamment chaque site concerné.

Révision allégée n°2

1. St Pierre des Echaubrognes – La moyenne Saunerie

M. THEVENET précise que le site est en proximité d'un site agricole en exploitation, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Le projet touristique se situe en limite du périmètre de réciprocité sans empiéter sur celui-ci.
Néanmoins compte-tenu d'un conflit connu entre le porteur de projet et l'exploitant, la Chambre d'agriculture a émis un avis négatif et la CDPENAF une réserve sur ce dossier.
Il est rappelé en réunion que le cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en œuvre du projet. L'avis de l'Etat ne suivra pas ces réserves si le cadre légal est respecté.

2. Le Temple – Les Landes
Mme BARON rappelle ce qui a été mentionné en CDPENAF à savoir que ce projet nécessite un encadrement particulier. Le secteur n'étant pas artificialisé en toute rigueur il faudrait envisager un zonage de type 1AUt au lieu du zonage Ut proposé et l'accompagner d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
M. THEVENET précise que ce choix a été fait en raison de l'absence de zonage 1AUt dans le PLUi. Il propose de maintenir ce zonage Ut et d'assortir ce secteur d'une OAP comme demandé. Cela aura la même portée réglementaire vis-à-vis d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sans avoir à créer un nouveau type de secteur dans le PLUI.

3. Montravers - Moulin du Guy
Mme BARON rappelle ce qui a été mentionné en CDPENAF : l'aléa fort à très fort d'inondation relevé sur ce site lors de l'élaboration du Plan de Prévention Inondation sur le département de la Vendée ne permet pas ce projet. Ce projet recueille une réserve de la CDPENAF et un avis défavorable de la DDT.
Ce projet sera retiré du dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire.

4. Combrand – Rue du Stade
M. THEVENET informe que la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur ce projet en raison de l'existence d'une déclaration PAC portant sur la parcelle, d'une interrogation sur la qualité du projet touristique ainsi que sur la supposition que cela amène à la création d'un habitat déguisé.

Les représentants de la Communauté d'Agglomération soulignent que l'usage agricole ne peut être un point qui empêche la création de projet d'autant que le porteur de projet est propriétaire du terrain, que ce terrain se situe dans le bourg et qu'il n'y a aucun bâtiment d'élevage à proximité. Quant à la "solidité" du projet touristique, il s'agit d'un argument qui ne semble pas relever des compétences de la Chambre d'agriculture.

Pour Mme BARON, il s'agit d'un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) plutôt réduit et qui s'inscrit dans le respect de l'enveloppe foncière global du dossier de révision allégée n°2. Elle précise d'ailleurs que la sobriété foncière des révisions allégées n°2 et 4 mériterait d'être développée pour une meilleure mise en avant au sein des notices explicatives.

5. Nueil Les Aubiers -Le Lineau
Aucune remarque sur le dossier

6. Argentonnay (Breuil-sous-Argenton) – Les Brissonnières
Il s'agit d'un site agro-touristique également appelé ferme des Alpaga. M. THEVENET informe que la CDPENAF et la Chambre d'agriculture demandent à repositionner le projet afin de l'éloigner de l'exploitation agricole de type ICPE, située au sud du site.
Même si ce projet peut être vu commune une diversification de l'activité agricole existante, le repositionnement sera étudié par les services de la Communauté d'agglomération, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux relevés sur le site et les contraintes du porteur de projet.

7. Bressuire (Beaulieu-sous-Bressuire) – La Roulière
Aucune remarque sur le dossier

8. Bressuire - La Ferrière
M. THEVENET précise que le porteur de projet souhaite demander l'identification d'une grange supplémentaire comme pouvant changer de destination lors de l'enquête publique.

9. Bretignolles - la Haute Robinière
Aucune remarque sur le dossier

10. Geay - Les Roches Baudin
M. THEVENET énonce les avis de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF qui demandent à vérifier la typologie des bâtiments agricoles situés autour du site, pour s'assurer du respect des périmètres de réciprocité. Le diagnostic agricole de 2019 ne mentionnait pas de contraintes particulières.

Cette demande est prise en compte et une vérification sera faite.

M.THEVENET précise également que le règlement du PLUI pour zonage NLC2 évolue pour autoriser la création de salle de réception sur les bâtiments existants car actuellement il n'existe aucune disposition permettant ce genre de changement de destination en dehors de zones U et AU.

11. Clessé - Les Fréaux
M. THEVENET présente l'avis de la CDPENAF qui demande que l'inventaire des zones humides du secteur soit complété. Il est rappelé que le positionnement des deux STECAL sur ce secteur s'est fait en évitant les zones humides et les principaux enjeux environnementaux liées aux habitats, à la faune, flore et paysage, identifiés par le bureau d'étude missionné à cet effet.
Mme BROUARD tient à préciser que cela a d'ailleurs conduit à retenir des sites différents de ceux envisagés par le propriétaire.

12. La Chapelle St Laurent – Le Chiron (ouest)
M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au regard du mitage que génèrerait la construction d'un HLL (Habitat Léger de Loisirs) "sans projet touristique abouti".

Mme BROUARD rebondit sur le fait qu'appuyer un avis sur l'aspect de la pertinence touristique semble éloigné des prérogatives de la Chambre d'agriculture.

13. Moncoutant-sur-Sèvre - Gîte de la Loge
M. THEVENET présente l'avis de la Chambre d'agriculture qui sollicite la réalisation d'une bande tampon entre l'hébergement touristique et les espaces agricoles attenants.
Ce bien immobilier appartenant à la Communauté d'Agglomération, la remarque sera prise en compte.

14. L'Absie- Rue Fernand Gougeard
M. THEVENET décrit les deux avis reçus sur le dossier. La CDPENAF demande un positionnement du projet en continuité immédiate de l'habitat existant. Quant à l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture, il est à nouveau fait mention qu'un projet touristique inabouti ne justifie pas le mitage agricole. Et s'il devait être abouti, une zone 1AUt avec OAP serait plus indiquée.

Mme BROUARD rappelle que le site est enclavé au regard de l'exploitation agricole. Les inventaires zones humides, habitat, faune, flore, paysage ont été conduit, ce qui a amené à positionner le STECAL sur la partie nord pour une logique d'évitement. L'emprise limitée du projet, en dehors des espaces à enjeux environnementaux, en proximité du tissu urbain et à l'appui des nouvelles protections de haies et d'arbres proposées, sont de nature à maintenir la position de la Communauté d'agglomération dans l'adaptation du PLUI pour ce site.

15. L'Absie - La Prévézalière

M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture a également émis un avis défavorable au motif que le terrain impacté par le projet est déclaré à la PAC, que le projet touristique n'est pas abouti, qu'il y a une exploitation agricole à proximité…

Mme BROUARD intervient pour rappeler que le STECAL est situé au plus près des habitations des tiers non-agriculteurs, sur le jardin potager des propriétaires du terrain : son emplacement n'apporte pas de contrainte supplémentaire pour l'exploitation existante et évite le mitage agricole.

Pour conclure sur la présentation du projet de révision allégée n°2, M. THEVENET présente les 3 sites qui seront reclassés en zone A ou N afin de rester à l'équilibre de la consommation foncière pour les projets touristiques à l'échelle du PLUI. Il indique également que cette procédure a permis d'identifier 2 213 m de haies et 52 arbres supplémentaires à protéger, qui seront identifiés comme tels au sein des documents graphiques du PLUI.

Mme BARON a relevé une contradiction dans le tableau des superficies NLC2 de la page 73 qu'il conviendra de vérifier et corriger.

Révision allégée n°3

M. THEVENET présente le dossier en mentionnant l'avis de la MRAE qui demande à renforcer la protection d'une haie identifiée au sein des études environnementales et sur les OAP, par une inscription sur les documents graphiques. Cette remarque sera suivie.

Mme BARON intervient pour préciser que le dossier n'amène pas de remarque particulière de la part de l'Etat sur le changement de zonage. En revanche, la création de seuils relatifs à la densité et au pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) relève d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets.

M. THEVENET précise que cet ajout dans les OAP est lié à une forte pression de promoteurs sur ce secteur qui inquiète la commune de CERIZAY. Une réflexion plus globale sur la densité et les taux de LLS sur chaque secteur d'OAP a été menée par la commune et sera intégrée dans une procédure ultérieure.

Révision allégée n°4

M. THEVENET poursuit la présentation par le projet de révision allégée n°4 en décrivant chaque site.

1. Chiché – Restaurant ZALAMAKÉ

Aucune remarque sur le dossier

2. Geay - ancienne fromagerie
Aucune remarque sur le dossier

3. La Chapelle St Laurent – BNE
M. THEVENET présente l'avis de la CDPNAF qui demande un rappel règlementaire auprès de l'exploitant sur la gestion des eaux de ruissellement.

4. Le Pin – EKO-BOIS
M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture a demandé que le découpage puisse être revu afin d'optimiser la surface de production agricole restante. Quant à l'avis de la CDPENAF, il souligne que l'extension nécessite davantage de justification et que le règlement Nhx est insuffisamment encadré.

Mme BARON propose que le règlement Nhx intègre une notion de distance d'éloignement afin que les nouveaux bâtiments soient édifiés dans la continuité du bâti existant.

M. THEVENET répond que cette remarque sera prise en compte.

5. Mauléon-Bois St Laurentais
Aucune remarque sur le dossier

Pour conclure sur la présentation du projet de révision allégée n°4, M. THEVENET présente les espaces bordant le site de l'aérodrome de Rorthais qui seront reclasser en zone A, afin de rester à l'équilibre de la consommation foncière pour les activités économiques à l'échelle du PLUi. Il indique également que cette procédure a permis d'identifier 732m de haies et 38 arbres supplémentaires à protéger, qui seront identifiés comme tels au sein des documents graphiques du PLUI.

M. ADAM intervenant pour le compte du SAGE THOUET indique qu'il n'y pas de remarque particulière et qu'une information sur les révision allégée n°2 et 4 sera apportée en Commission Locale de l'Eau. Le dossier de révision allégée n°3 est en dehors du périmètre du SAGE THOUET.

Mme RAYMOND précise que les dossiers seront présentés en bureau de la CCI prochainement et que les avis seront transmis par la suite.

Les personnes présentes n'ayant pas d'autres remarques, la séance est levée à 11h45.

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°4 ET REVISION ALLEGEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ENQUETE PUBLIQUE DU 6 FEVRIER 2026 AU 11 MARS 2026

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur : Eléonore Bidaud

Décision du tribunal administratif de Poitiers : E25000240/86 du 30 décembre 2025



Nueil les Aubiers – Val de Scie

Table des matières

1) Introduction

2) Objet et déroulement de l'enquête publique

2.1) Objet de l'enquête
2.2) Déroulement de l'enquête
2.3) Examen du dossier

3) Observations recueillies

3.1) Avis des personnes publiques associées
3.2) Evaluation environnementale
3.3) Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse
3.4) Observations du public

4) Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

4.1) Appréciation relative à l'affichage et la publicité
4.2) Appréciation relative à la procédure de déroulement de l'enquête
4.3) Appréciation relative au dossier d'enquête publique
4.4) Avis du commissaire enquêteur

5) Restitution du Rapport d'Enquête Publique

PIECES ANNEXES :

- **Délibération d'ouverture d'enquête**
- **Désignation par le Tribunal du commissaire enquêteur**
- **Arrêté d'ouverture d'enquête publique**
- **Avis du CDPENAF**
- **Avis de l'Etat**
- **Avis de la Chambre d'Agriculture**
- **Rapport de synthèse des contributions du commissaire enquêteur**
- **Mémoire en réponse au commissaire enquêteur**

……

1) Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral n°E25000240/86 du 30 décembre 2025, prescrivant l'enquête publique des projets des révisions allégées n°4 et n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du bocage bressuirais, j'adresse à la communauté d'agglomération du bocage bressuirais le 30 mars 2026, à M. le Président de l'agglomération du bocage bressuirais le rapport final de l'enquête publique.

Le maitre d'ouvrage est invité à faire connaître sous 15 jours ses réponses et compléments éventuels soit au plus tard le 13 avril 2026. Ceux-ci seront annexés à mon rapport d'enquête publique.

2) Objet et déroulement de l'enquête

2.1) Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet les révisions allégées n°4 et n°5 du PLUI du bocage bressuirais. Ces révisions ne doivent pas porter atteinte au PADD. Les présentes révisions ont vocation respectivement à :

Révision n°4 : Permettre l'intégration d'activités économiques isolées dans 5 secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité, prescrite par délibération de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais le 13 mai 2025. Il s'agit essentiellement d'entreprises isolées, hors secteur économique afin d'en permettre la pérennité et une évolution limitée.

Sites concernés :

Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Zonage initial	Zonage proposé	Motif de l'adaptation recquise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	Nf	Nhx	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudeau	Geay	36 route de Bressuire	Gwladys Events - organisation d'évènements	A	Uxc	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaquette	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
EKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois déchiqueté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Largeau Bois de la chatte	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	A	Nhx	Omission / zonage inadapté

Révision n°5 : Permettre la réalisation du projet de réhabilitation du centre aquatique de Val en Scie, situé sur la commune de Nueil Les Aubiers, prescrite par délibération de la communauté de communes d'agglomération du bocage bressuirais le 23 septembre 2025.

Cette enquête relève du champ d'application du code de l'environnement sur le territoire de l'agglomération du bocage bressuirais.

2.2) Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs, du 6 février 2026 au 11 mars 2026 inclus selon les modalités suivantes :

Composition du dossier d'enquête pour chaque révision :

Délibérations
Arrêtés
Notice explicative
Evaluation environnementale
Avis des communes membres et concernées de l'Agglo2B
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
Bilan de concertation

Une version papier de l'ensemble des pièces constitutives du dossier a été tenue à la disposition du public dans le hall de l'Agglo2B et consultable aux heures et jours d'ouverture habituels à la communauté d'agglomération à Bressuire.

Une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives du dossier a également été tenue à la disposition du public site https://registre-dematerialise.fr/7061

Délibérations
Notice explicative
Evaluation environnementale
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
Bilan de concertation

Un registre à feuillets non mobiles a également été mis à la disposition du public au siège de l'Agglo2B. Le public a également pu consigner ses observations par mail à enquete-publique-7061@registre-dematerialise.fr ou par courrier à mon attention à Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, 27 boulevard du Colonel Aubry, BP90184 79304 BRESSUIRE CEDEX.
Toutes les contributions pouvaient être partagées sur le registre dématérialisé et donc consultables par toutes et tous.

3 permanences ont été réalisées au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :
Vendredi 6 février 2026 : 13H30-16H30
Vendredi 27 février 2025 : 13H30-16h30
Mercredi 11 mars 2025 : 13H30-17H00

Les avis au public par voie de presse ont été diffusés conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête et les copies sont jointes au présent dossier.

Je me suis rendue dans 4 des 6 communes de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais concernées par ces révisions pour vérifier les affichages d'avis d'enquête publique dans les communes et sur chacun des sites concernés : CHICHE, LE PIN, NUEIL LES AUBIERS et GEAY. Ils étaient conformes. Je suis encore dans l'attente des certificats d'affichage sur panneaux extérieurs en mairie relatifs à l'enquête publique de l'ensemble des 6 communes, qui ont dû être apposés 15 jours avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête, sur papier jaune, format A3 (ou 2 A4).

L'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté prescrivant les modalités de la concertation.

2.3 Examen du dossier

Les documents du dossier d'enquête étaient complets et argumentés. M. Fabrice THEVENET (chargé de missions PLUI et observatoire territorial et foncier) a répondu à toutes les demandes d'informations souhaitées tout au long de l'enquête.

3. Observations recueillies

3.1) Avis des personnes publiques associées.

a) Avis des personnes publiques consultées pour la révision allégée n°4
AVIS-CDPENAF
AVIS- COMMUNE DE CERIZAY
AVIS-CHAMBRE-AGRI
AVIS-ETAT
AVIS-COMMUNE DE GEAY
AVIS-INAO
AVIS DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT
AVIS-SAGE-THOUET
AVIS DE LA COMMUNE DE ST-MAURICE-ETUSSON
AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE MRAE
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – INTÉGRALE

b) Avis des personnes publiques consultées pour la révision allégée n°5
AVIS-INAO
AVIS-SAGE-THOUET
AVIS-CCI-RA5
AVIS-PREFET
PV EXAMEN CONJOINT
AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE MRAE
FORMULAIRE DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
ANNEXE DEMANDE D'EXAMEN CAS PAR CAS : AUTO-ÉVALUATION
ANNEXE DEMANDE D'EXAMEN CAS PAR CAS : PLANS
NOTICE EXPLICATIVE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°5

Concernant l'ensemble des personnes publiques consultées pour la révision n°4, toutes ont émis un avis favorable. Il est cependant à noter 2 remarques des services de l'Etat (CDPENAFF et DDT) :

- L'une concerne la consommation d'espace permise sur ces 5 sites qui est en partie compensée par la restitution en zone agricole d'environ 4 ha de la zone Uxb de l'aérodrome de Rorthais.
- L'autre concerne le fait qu'il n'y ait pas de dispositions de prises concernant une distance maximale d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux bâtiments existants.

Une remarque de la Chambre d'Agriculture concerne le découpage du zonage du secteur d'Eko Bois énergie au Pin. Ce découpage écarte selon la Chambre d'Agriculture, un reliquat de parcelle 41 d'une zone exploitable.

Concernant l'ensemble des personnes publiques consultées pour la révision n°5, toutes ont émis un avis favorable.
Il est également précisé que les sites concernés par la révision n°4 ne relèvent pas d'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et ils sont distants d'au moins 10 km des sites Natura 2000.
Il est ajouté que des études et inventaires relatifs à la faune et la flore ont été réalisés entre 2023 et 2025 et ces derniers n'ont fait apparaitre aucune espèce protégée sur les 5 sites concernés.

Ces avis ayant fait l'objet de ces remarques sont joints au présent rapport.

3.2) Evaluation environnementale

Révision n° 4 :
L'évaluation environnementale réalisée en juin 2025 ne fait apparaitre aucune incidence significative sur le site Natura 2000. Concernant l'aérodrome, l'incidence est positive. Elle comporte un cadre règlementaire Article R122-20 du code de l'urbanisme. **Il est à noter l'importance d'une définition des mesures « Eviter-Réduire-Compenser ».**

Révision n°5 :
L'étude environnementale au cas par cas n'a fait apparaitre aucune incidence négative sur la préservation paysagère ou patrimoniale, 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 et la consommation énergétique, déchets et qualité de l'air. En conséquence, l'évaluation environnement n'a pas été nécessaire.

3.3) Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le Président de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais a reçu le 16 mars 2026, le rapport de synthèse de l'ensemble des contributions à l'issue de l'enquête publique désignée. J'ai invité le président de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, à produire dans un délai de 15 jours à compter du 16 mars 2026, son mémoire en réponse relatif au présent procès-verbal de synthèse. Ce mémoire en réponse, m'a été adressé le 17 mars 2026.
Il est annexé au présent rapport final.

3.4) Observations du public

a) Bilan général

La consultation s'est déroulée sans incident et sereinement. Il n'y a eu aucune contribution, ni sur le registre papier, ni par courrier, ni en ligne, ni par mail. Ces 2 révisions sont clairement en lien avec des oublis et/ou rectifications de projets de l'agglomération du bocage bressuirais. Il ne s'agit pas de projets « initiaux » mais bien de corrections et/ou de reprises d'anciens projets et notamment concernant la révision n°5 pour la réhabilitation du centre aquatique de Nueil les Aubiers.

Les communes ont été concertées et ont émis des avis favorables.

Les moyens de contributions ont été multiples : registre dématérialisé, 3 permanences du commissaire enquêteur, registre papier, possiblité d'adresser des contributions par mail et courrier. Les documents d'enquête étaient également disponibles sur le site internet de l'agglomération.

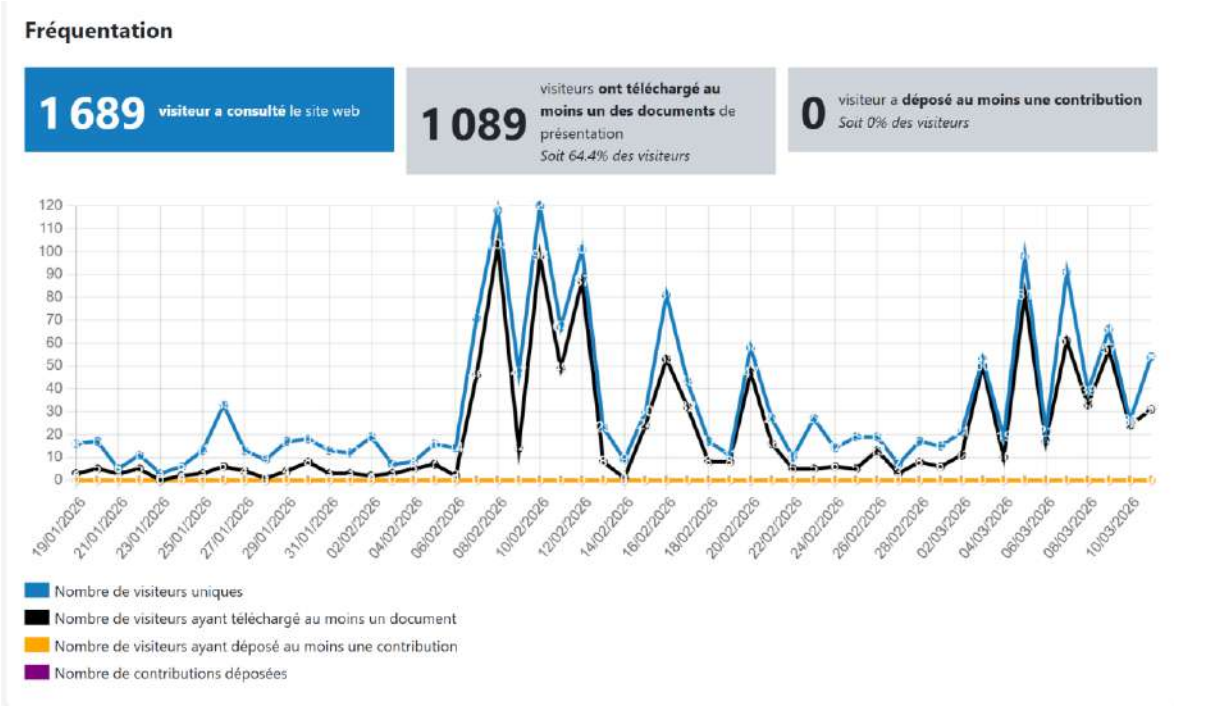
Une personne s'est rendue à l'agglomération lors de ma permanence du 11 mars. Il s'agit du fils du propriétaire d'EKO BOIS, M BOSSARD, concerné par la révision n°4. Mais sa venue n'avait d'autre fin que de consulter le dossier d'enquête afin de vérifier que la proposition de modification était conforme aux besoins, attentes et échanges en amont avec l'agglomération. Il a pris une photo du plan concerné par EKO BOIS et a confirmé oralement

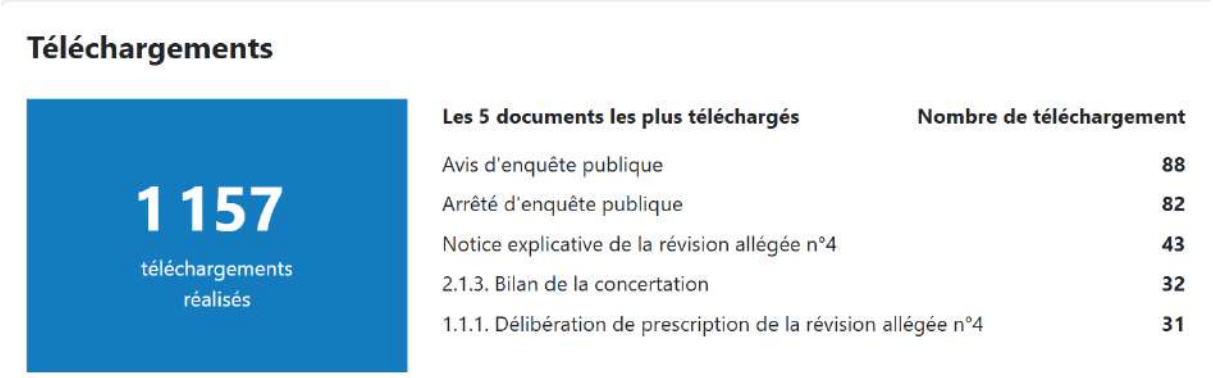
que tout était positif mais n'a pas souhaité déposer de contribution. J'ajoute que l'entreprise était concernée par la remarque de la Chambre d'Agriculture relative au reliquat d'espace sur la parcelle 41 de Le Pin, qui ne sera pas exploitable après le nouveau découpage de la zone. Mais il n'en a pas fait mention.

b) Analyse quantitative et qualitative des observations du public

Analyse quantitative :

Il y a eu une forte consultation (1689) du registre dématérialisé et des téléchargements réalisés. L'outil était très facile à utiliser ce qui peut aussi expliquer la fréquentation. La question de téléchargements possiblement réalisées par des robots informatiques s'est également posées compte tenu de l'absence de contribution par rapport au nombre de documents téléchargés.





4. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

4.1) Appréciation relative à l'affichage et la publicité

La règlementation en matière de publicité a été conforme à la législation.



La Fondation de l'Avenir souhaite faire part de sa profonde gratitude envers les personnes lui ayant fait un legs en 2025.
Elle rend hommage à ces personnes, aujourd'hui disparues, qui rendent possible la poursuite des recherches médicales appliquées.
Fondation de l'Avenir 255 rue de Vaugirard - 75015 Paris 01 40 43 23 77

EMMAÜS Solidarité
Solidarité inconditionnelle depuis 1954
L'Association EMMAÜS SOLIDARITÉ tient à honorer la mémoire de ses bienfaiteurs disparus en 2025 et qui, par leur générosité, ont contribué à financer les actions menées par l'Association en faveur des personnes les plus démunies.
Nos publics accompagnés, nos salariés, nos administrateurs leur témoignent leur reconnaissance.
32 rue des Bourdonnais 75001 Paris • 07 86 53 83 87 • legs@emmaus.asso.fr

C'est avec une profonde reconnaissance que la Fondation Vaincre Alzheimer rend hommage à toutes celles et tous ceux qui par leurs dons et legs ont contribué à faire avancer la recherche contre la maladie d'Alzheimer
Fondation Vaincre Alzheimer
164 rue de Vaugirard, 75015 Paris
www.vaincrealzheimer.org
01.42.46.50.86

Amnesty International France
Amnesty International France rend hommage aux personnes pour qui le respect des droits humains a toujours été essentiel. En décidant de poursuivre leur engagement par leurs legs ou contrats d'assurance-vie, elles contribuent à notre liberté de parole et d'action. Nous leur en sommes très reconnaissants.
Amnesty International France
76 bd de la Villette – 75940 PARIS Cedex 19 - 01 53 38 66 24

L'Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest tient à honorer la mémoire des testateurs, qui par un legs ou une assurance-vie, ont contribué à financer les actions menées auprès des personnes déficientes visuelles, afin de leur apporter autonomie, confort et sécurité dans leurs déplacements.
LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES DE L'OUEST
1 rue des Brunelleries - BOUCHEMAINE 49113 ANGERS cedex 1
Tél. : 02.41.68.99.23
www.chiens-guides-ouest.org

Sidaction tient à honorer la mémoire de ses testateurs, qui par leurs legs ou leur assurance-vie contribuent à faire reculer le VIH/sida et faire avancer la recherche contre le virus.
Sidaction
228, rue du Faubourg Saint-Martin 75010 Paris
Tél : 01 53 26 45 77 / donateurs@sidaction.org

En ce temps de mémoire, c'est avec une profonde reconnaissance que nous pensons à ceux qui nous ont précédés et ont marqué notre histoire : fondateur, amis disparus, donateurs fidèles, bénévoles et collaborateurs. Leur engagement demeure vivant dans chaque geste de solidarité envers les personnes âgées isolées.
PETITS FRÈRES DES PAUVRES
Petits Frères des Pauvres
19, cité Voltaire
75011 Paris
www.petitsfreresdespauvres.fr

Secours Catholique
01 45 49 71 08
Le Secours Catholique fera célébrer une messe, en mémoire de ses membres et bienfaiteurs disparus, le mercredi 12 novembre 2025 à 12h30 en la Chapelle Saint Laurent de son siège parisien, et ce, en présence de bénévoles et salariés du Secours Catholique.
Il portera aussi dans la prière les bienfaiteurs qui ont choisi de soutenir l'association dans son combat contre la pauvreté, à travers un legs ou une assurance-vie.
Nous invitons les familles et les proches à s'y associer par la prière.

✔ Votre journal papier, chez vous, 7 j/7
✔ Vos contenus numériques à partager avec 4 de vos proches :
- Le journal numérique Le Courrier de l'Ouest
- L'accès en illimité aux articles payants sur le site et l'application
- L'édition du soir, les archives, les jeux
35€/mois la 1ère année
✔ l'accès à laplace.courrierdelouest.fr
abo.courrierdelouest.fr
02 41 80 88 80 (prix d'un appel local)
Du lundi au vendredi de 8h à 18h
Le Courrier de l'Ouest

Le Courrier de l'Ouest
Société des Publications du Courrier de l'Ouest
Siège social : 4, boulevard Albert-Blanchon, BP 10729, 49007 ANGERS CEDEX 01.
Société anonyme au capital de 398 256 € constituée le 5 mars 1945 pour une durée de 30 ans, prorogée le 6 mars 2005 pour une durée de 99 ans.
Commission paritaire n° 0506 C 86764 - N° ISSN : 0998-4697
Président du Conseil d'Administration : M. Matthieu FUCHS.
Directeur général : M. Marc DEJEAN.
Directeur de la publication : M. Marc DEJEAN.
Rédacteur en chef : M. Frédéric BARILLÉ.
Président d'honneur : M. Jean-Marie DESGRÉES DU LOÛ † 2005.
Principal actionnaire : SIPA (Société d'investissements et de participations), contrôlée par l'Association pour la Société des Principes de la Démocratie Humaniste (association loi 1901), présidée par David GUIRAUD.
Conseil d'administration : MME N. PACONOME et MM. M. FUCHS, A. LENOIR, E. MARTENAL, SIPA représentée par M. F. BAKHOUCHE.
Fondateurs :
E. Amaury † 1977 (président), A. Blanchoin † 1988 (directeur général),
P. Fleury † 1980 (administrateur général)
IMPRESSION : Ouest-France, parc d'activités de Tournebride - 44118 La Chevrolière
ABONNEMENT : retrouvez nos offres sur https://ecpi.fr/abo - Tarif 1 an : 443 €

ACPM 2021 76 737 exemplaires/jour
LE COURRIER DE L'OUEST
Siège social : tél. 02.41.68.68.68 - Fax 02.41.68.68.24
Service clients
Tél. 02 41 80 88 80 (prix d'un appel local)
Du lundi au vendredi de 8h à 18h
Adresse : Service Clients 35591 Rennes Cedex 9
PUBLICITÉ
- Extra-locale : 3668A8
01 Bd Marie 75116 Paris cedex 16
Tél. 01 80 48 93 66 - Site internet : www.3668.fr
- Publicité régionale et locale :
Adrétil, Bd Albert-Blanchon - 49000 Angers
Tél. 02 18 29 04 27 - Site internet : adretil.media.fr
Imprimé sur du papier produit en France, Suisse, Belgique, Allemagne, Espagne et Royaume-Uni, avec un tour moyen de fibres recyclées de 50,42 %.
Eutrophisation : 0,060 kg/tonne.
Certifié PEFC – PEFC/10-31-3502
PEFC
Toute reproduction, même partielle, d'un article (texte, graphique, photo...) du Courrier de l'Ouest, hors par quelque procédé que ce soit, sans l'autorisation écrite de la Direction du journal, est strictement interdite.

Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12 € la minute)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr
Tarif de référence stipulé à dans l'Art.2 de l'arrêté ministériel du 14 décembre 2005, soit 0,182 € HT le caractère ou tarif forfaitaire à titre dérogatoire pour certaines annonces légales.
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1647 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Avis administratifs | Vie des sociétés

Communauté d'agglomération du BOCAGE BRESSUIRAIS
Prescriptions des modifications simplifiées n° 2 et 3, de la modification n° 1 et des révisions allégées n° 5 à 8 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais
AVIS
Par arrêté du 8 juillet 2025, le président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a prescrit la modification simplifiée n° 2 du PLUi pour la commune d'Argentonnay.
Par délibérations du 23 septembre 2025, le conseil communautaire de l'agglomération du Bocage Bressuirais a prescrit les évolutions du PLUi suivantes :
- les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2,
- la modification simplifiée n° 3 pour l'adaptation des servitudes de mixité sociale, la création d'un nouveau linéaire de préservation de diversité commerciale, la mise en valeur et la protection de l'architecture de la "reconstruction" de la commune de Cerizay, des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur deux secteurs, la suppression d'emplacements réservés,
- la modification n° 1 visant à améliorer les protections des zones humides,
- la révision allégée n° 5 portant sur le projet de réhabilitation du centre aquatique Vie de Scie à Nueil les Aubiers,
- la révision allégée n° 6 portant sur l'adaptation de l'offre foncière à vocation économique,
- la révision allégée n° 7 pour intégrer des projets de revitalisation de cœur de bourg et d'améliorations des fonctionnalités urbaines,
- la révision allégée n° 8 visant à accompagner les équipements de sports mécaniques existants.
Ces décisions sont consultables au siège de la communauté d'agglomération.

adecia
AUD'AS
Société à responsabilité limitée en liquidation
Au capital de 150 euros
Siège social et de liquidation : 2, chemin du Paradis 79800 SOUVIGNÉ
809 973 340 RCS Niort
CLÔTURE DE LIQUIDATION
Aux termes d'une décision en date du 30 septembre 2025, l'associée unique a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Mme Audrey Carillon, demeurant 2, chemin du Paradis, 79800 Souvigné, de son mandat de liquidateur, lui a donné quitus de sa gestion et a prononcé la clôture de la liquidation.
Les comptes de liquidation sont déposés au greffe du tribunal de commerce de Niort, en annexe au Registre du commerce et des sociétés et la société sera radiée durit registre.
Le Liquidateur

Entrepreneurs, maîtres d'œuvres chaque jour dans notre rubrique annonces légales
- Les appels d'offres
- Appels publics à la concurrence
- Marchés négociés
- Avis d'attribution

A NOS ANNONCEURS
Nous remercions nos annonceurs de bien vouloir répondre, même par la négative, aux lettres qui leur parviennent de nos lecteurs, surtout si celle-ci comportent un timbre pour la réponse

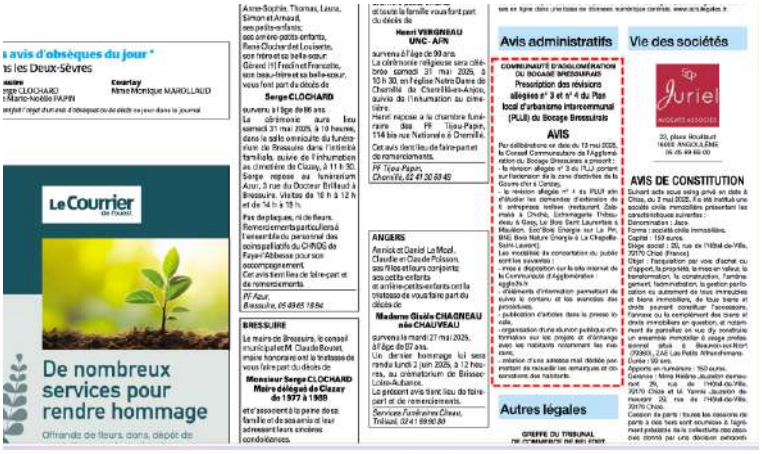
Marchés publics sup. à 90 000 Euros

BRESSUIRE
La ville qui ose
Commune de Bressuire

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

M[me] Emmanuelle MENARD, Maire, 4, place de l'Hôtel, CS20080, 79302 Bressuire Cedex, tél. 05.49.80.49.72, mél : service.marches publics@ville-bressuire.fr - web : https://www.ville-bressuire.fr - SIRET 21790049700017.

Groupement de commandes : non
L'avis implique un marché public.
Objet : centre technique municipal de Bressuire, remplacement couverture, 2 lots.
Référence acheteur : 2025-TX-0028.
Type de marché : travaux.
Procédure : procédure adaptée ouverte.
Technique d'achat : sans objet.
Lieu d'exécution : 33, rue de Bellefeuille, 79300 Bressuire Cedex.
Durée : 2 mois.
Description : chaque lot fera l'objet d'une attribution séparée. Les prestations sont réglées par des prix forfaitaires. Remplacement de la couverture du bâtiment « Atelier Serrurerie/Mécanique » du Centre Technique Municipal de Bressuire.
Classification CPV : principale : 45261210, travaux de couverture.
Forme du marché : prestation divisée en lots : oui.
Les variantes sont exigées : non.
Lot n° 1 : SÉCURITÉ DU CHANTIER
Coût estimé hors TVA : 10 231,00 euros.
Lieu d'exécution : 33, rue de Bellefeuille, 79300 Bressuire.
Lot n° 2 : COUVERTURE ZINGUERIE
Coût estimé hors TVA : 89 931,00 euros.
Lieu d'exécution : 33, rue de Bellefeuille, 79300 Bressuire.
Conditions de participation.
Marché réservé : non.
Réduction du nombre de candidats : non
La consultation comporte des tranches : non
Possibilité d'attribution sans négociation : oui
Visite obligatoire : oui. Lot n° 1 : sécurité de chantier : visite conseillée mais non obligatoire ; lot n° 3 : couverture zinguerie : visite obligatoire le vendredi 13 juin à 14h00. RDV sur site, 33, rue de Bellefeuille, 79300 Bressuire.
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Renseignements d'ordre administratifs : service commande publique, tél. 05.49.80.49.72.
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Dépot dématérialisé : activé.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Remise des offres : 24/06/25 à 17h00 au plus tard.
Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.
Envoi à la publication le : 27/05/25.
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur https://www.marches-publics.info



Affichages en mairie :
Chiché, Nueil les Aubiers, Geay







Affichages sur site :



CHICHE : Restaurant Zalamaké



CHICHE : Restaurant Zalamaké


GEAY : Ancienne fromagerie


LA CHAPELLE SAINT LAURENT – BNE



MAULEON : La Chatte – Bois St Laurentais



MAULEON : La Chatte – Bois St Laurentais



LE PIN : EKO Bois



NUEIL-LES-AUBIERS : Val de Scie

La publicité a permis d'informer du projet tout au long de l'enquête et sans discontinuité.

4.2) Appréciation relative à la procédure de déroulement de l'enquête

La procédure a été conforme à la réglementation. Les délais ont été suffisants et l'enquête s'est donc déroulée dans de bonnes conditions.

4.3) Appréciation relative au dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête était complet, les documents étaient consultables en ligne sur le site Internet de l'agglomération à Bressuire et au siège de l'agglomération à Bressuire. Aucune contribution n'a remis en cause des problèmes d'accès aux documents ou de difficultés de consultations. Le site dédié à l'enquête a été largement consulté (1157 téléchargements), ce qui témoigne également de l'accès au dossier. Les documents étaient dans l'ensemble clairs et compréhensibles.

4.4) Avis du commissaire enquêteur

Avant-propos

Les conclusions font suite au présent rapport d'enquête complet du commissaire enquêteur. Elles renvoient donc chaque fois que nécessaire dans le texte, aux paragraphes du rapport ayant traité de façon détaillée les questions évoquées.

Pour rappel, le projet soumis à l'enquête publique avait pour objet la révision allégée n°4 pour permettre l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité et n°5 du PLUI du bocage bressuirais ayant pour objectif la réhabilitation du centre aquatique « Val de Scie » à Nueil les Aubiers.

La démarche de l'agglo2b n'est pas la démarche d'un projet « initial » mais il s'agit d'ajustements et régularisations concernant la révision n°4 et une réhabilitation d'un centre aquatique pour la n°5.

Les avis des PPA portés au dossier d'enquête

Les avis des PPA sont tous favorables, outre les remarques du CDPENAF, des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture dont les 3 avis seront annexés au présent rapport.

Les enjeux et objectifs

Le document doit répondre aux enjeux de territoire tant sur le plan économique, social, financier qu'environnemental. L'objectif du présent dossier avait pour finalité en ce qui concerne la révision n°4, des ajustements. Lors de l'élaboration du PLUi, les 5 zones économiques ciblées dans la présente révision ont été clairement oubliées. En l'état actuel du PLUi les entreprises n'avaient aucune possiblité de se développer ou de pouvoir fonctionner sans une révision des zonages des différents sites.

Concernant la révision n°5, l'objectif est de remettre en activité le centre aquatique « Val de Scie » de Nueil les Aubiers inexploitable en l'état. L'espace baignade est revu à la baisse et un local technique est ajouté.

Les 2 révisions n'ont pas porté atteinte aux enjeux de préservation paysagère, de la faune et la flore et la préservation des biens et des personnes. Cela ne nuit pas non plus aux zones Natura 2000.

La mobilisation du public

Même s'il a été noté un fort téléchargement (1157) du dossier sur le site Internet de l'AGGLO2B, il n'y a pour autant eu aucune contribution. Le public ne s'est donc pas mobilisé pour apporter des contributions.

Amendements éventuels du dossier après enquête

Les services de l'Etat on fait remarqué dans leur avis, joint au présent rapport, concernant la révision n°4 que l'AGGLO2B n'avait pas prévu de dispositions concernant une distance maximale d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux bâtiments existants dans les Stecal nhx définis par le règlement écrit du PLUi comme des STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N .
Dans le rapport de synthèse des contributions, j'ai demandé à la collectivité si elle souhaitait apporter une réponse à cette remarque car sans règlementation sur le sujet, cela pourrait occasionner des désagréments lors de l'évolution possible de certaines entreprises et les riverains éventuels. La collectivité a indiqué dans son mémoire en réponse en date du 17 mars 2026 qu'elle répondra favorablement à cette demande en imposant une limite d'implantation des nouvelles constructions à une distance maximale de 50 m d'un des bâtiments déjà en activité dans le secteur Nhx.

Conclusions motivées

En synthèse de tout ce qui précède et au regard des éléments portés au dossier, j'observe que :

- Concernant le contenu du dossier celui-ci est clair pour tout lecteur et les documents suffisants pour permettre la compréhension du dossier et garantir la transparence de la démarche.
- Concernant la procédure conforme au cadre légal.
- Concernant la publicité, celle-ci a permis au public de disposer des informations nécessaires à l'enquête tant relative à son lieu et sa durée qu'à son contenu.
- Concernant les contributions du public ne comprenant aucune contribution.
- Concernant les divers avis portés au dossier concernant les PPA, ils sont tous favorables.
- Concernant les communes, les avis sont tous favorables.
- Compte tenu des réponses apportées à toutes les questions posées au porteur de projet suite au rapport de synthèse du commissaire enquêteur et pour lesquelles il a pu exposer ses motivations et objectifs et répondre favorablement au service de l'Etat concernant les éléments cités ci-dessus.

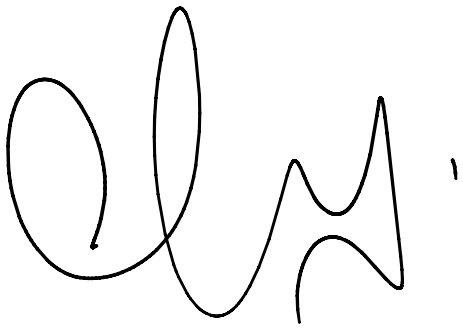
En conséquence, et compte tenu des motivations qui précèdent, j'émets un avis FAVORABLE à la révision allégée du PLUi du bocage Bressuirais n°4 et à la révision allégée du PLUi du bocage Bressuirais n°5.

5. Restitution du procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur a remis au Président de l'agglomération du bocage bressuirais, le présent rapport d'enquête publique relatif à la révision allégée n°4 et la révision allégée n°5 du PLUI du bocage bressuirais le lundi 30 mars 2026.

Fait à Bressuire,
Le 30 mars 2026,

Eléonore Bidaud
Commissaire enquêteur



Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2025-141

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 COUTOUIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Etienne HUCAULT, Jean-Louis LOGEAIS, 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 VILLEMONTEIX, 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 : arrêt de la révision allégée n°4 visant à répondre aux besoins des entreprises isolées

Annexes :
- Notice explicative de la révision allégée ;
- Etude environnementale ;
- Résumé non technique de l'étude environnementale ;
- Bilan de la concertation de la révision allégée.

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-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 que le projet de révision allégée n°4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais annexé à la présente est prêt à être arrêté ;
Considérant que cette procédure est soumise à une évaluation environnementale dont le dossier et son résumé non-technique sont annexés à la présente ;
Considérant que la concertation associée à cette procédure s'est déroulée durant toute la période d'élaboration de la révision allégée n°4, conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription, comme l'expose le bilan annexé à la présente délibération et que ce bilan doit être arrêté par le conseil communautaire ;

La révision allégée n°4 du PLUi a été prescrite pour permettre la pérennité et l'évolution de 5 entreprises isolées - c'est à dire situées en dehors d'une zone urbaine et/ou en dehors d'une zone d'activités économiques – par la création de zonages économiques adaptés.

Une mission préalablement conduite le bureau d'étude Biotope, spécialisé en environnement, s'est assurée de la compatibilité de ces évolutions avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité.

Ce travail préparatoire a notamment permis de questionner les projets, de délimiter des emprises d'évolutions en fonction des enjeux environnementaux repérés, et d'identifier de nouveaux éléments paysagers (haies, arbres) à protéger au sein des documents graphiques du PLUi.

Cette procédure prévoit également de compenser ces créations et extensions de secteurs à vocation économique, par la réduction d'une surface équivalente prise sur la zone économique de Rorthais. Cette surface sera incorporée à la zone agricole adjacente.

Les changements induits par cette procédure portent donc :
- sur le règlement graphique via l'extension, la création ou la réduction de secteurs à vocation économique,
- l'inscription sur de nouvelles haies et arbres remarquables identifiés lors des études environnementales menées sur chaque site,
- l'adaptation du règlement écrit pour compléter les destinations autorisées dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nhx dédiées aux activités économiques isolées,

A présent, la phase d'élaboration, c'est-à-dire de préparation du dossier de révision allégée n°4 du PLUI est achevée. Il convient donc de procéder à son arrêt, autrement dit, à stabiliser le dossier avant la phase de consultation et d'approbation. Cet arrêt du dossier doit s'accompagner d'un arrêt concomitant du bilan de concertation.

A l'issue de l'arrêt du projet de révision allégée n°4 du PLUi, la procédure se poursuivra par :
- La consultation des 33 communes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ;
- La consultation de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- La transmission du dossier d'évaluation environnementale à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- La consultation des personnes publiques associées et l'organisation d'une réunion d'examen conjoint ;
- L'organisation d'une enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'Urbanisme ;
- L'approbation finale, par le conseil communautaire, du dossier éventuellement amendé pour tenir compte des différents avis.

Le conseil communautaire est invité à :
- ***arrêter le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération ;***
- ***arrêter le projet de révision allégée n°4 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 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.

Communauté d'Agglo. DU BOCAGE BRESSUIRAIS

DEL-CC-2025-141

Page 3 sur 3

Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2025-224

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 COUTOLIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Jean-Jacques GROLLEAU, Emmanuelle HERBRETEAU, Etienne HUCAULT, Jean-Louis LOGEAIS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Véronique VILLEMONTEIX, 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 GAUVRIT, 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 du Bocage Bressuirais : arrêt de la révision allégée n°5 portant sur la réhabilitation du centre aquatique de Val de Scie

Annexes :
- Notice explicative de la révision allégée n°5
- Bilan de la concertation
- 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 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 ;
Vu plus particulièrement la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-145 en date du 23 septembre 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°5 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 la révision allégée n°5 du PLUi d'évaluation environnementale ;
Considérant que le projet de Révision allégée n°5 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais annexé à la présente est prêt à être arrêté ;
Considérant que la concertation associée à cette procédure s'est déroulée durant toute la période d'élaboration de la révision allégée n°5, conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription, comme l'expose le bilan annexé à la présente délibération et que ce bilan doit être arrêté par le conseil communautaire.

Il est rappelé que la procédure de révision allégée n°5 porte sur la réhabilitation du centre aquatique de Val de scie.

Cette évolution de PLUi, conduit uniquement à réduire une zone naturelle NL dédiée aux loisirs et tourisme, au profit d'une zone urbaine de type Ue à vocation plus large d'équipements collectifs pour permettre la réalisation d'un nouveau bâtiment technique, dans le prolongement de ceux déjà existants.

Ces évolutions de PLUi, à l'appui des études environnementales menées lors de la création du parc aquatique de Val de Scie, ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad-hoc auprès de la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale (MRAe), dont l'avis dispense cette révision allégée d'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.

A présent, la phase d'élaboration, c'est-à-dire de préparation du dossier de révision allégée n°5 du PLUI est achevée. Il convient donc de procéder à son arrêt, autrement dit, à stabiliser le dossier avant la phase de consultation et d'approbation. Cet arrêt du dossier doit s'accompagner d'un arrêt concomitant du bilan de concertation.

A l'issue de l'arrêt du projet de révision allégée n°5 du PLUi, la procédure se poursuivra par :

- La consultation des 33 communes de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ;
- La consultation des personnes publiques associées et l'organisation d'une réunion d'examen conjoint ;
- L'organisation d'une enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'Urbanisme ;
- L'approbation finale, par le conseil communautaire, du dossier éventuellement amendé pour tenir compte des différents 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 d'évaluation environnementale sur le dossier de révision allégée n°5 du PLUi ;***
- ***arrêter le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération ;***
- ***arrêter le projet de révision allégée n°5 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 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.



ANNEXE 2 : ARRETE DE DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PAR LE TRIBINAL ADMINISTRATIF

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

30/12/2025

N° E25000240 /86

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

Le président du tribunal administratif

E- Désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 19/12/2025, la lettre par laquelle le président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Les révisions allégées n° 4 et 5 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Madame Eléonore BIDAUD est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Pierre GUILLON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée au président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS, à Madame Eléonore BIDAUD et à Monsieur Pierre GUILLON.

Fait à Poitiers, le 30/12/2025.

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
Par délégation,

I. BERTHEAU

le président,

signé

Antoine JARRIGE

Agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184
79304 Bressuire Cedex
Téléphone : 05 49 81 19 00
Fax : 05 49 81 02 20
contact@agglo2b.fr

BOCAGE BRESSUIRAIS

ARRETE DU PRESIDENT

Arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°4 et 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

Arrêté A-2026-01

Le Président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais,

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 (PLUi) 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-086 du 13 mai 2025 et DEL-CC-2025-141 du 23 septembre 2025 relative à la prescription et l'arrêt du projet de révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-145 du 23 septembre 2025 et DEL-CC-2025-224 du 16 décembre 2025 relative à la prescription et l'arrêt du projet de révision allégée n°5 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les pièces des dossiers de révisions allégées n°4 et 5 du PLUi soumis à l'enquête publique ;
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu la décision n° E25000240/86 en date du 30 décembre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, désignant Madame Eléonore BIDAUD en qualité de commissaire enquêteure et Monsieur Pierre GUILLON en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique conjointe des révisions allégées n°4 et 5 du PLUi du Bocage Bressuirais.

ARRETE

Article 1 :
Il sera procédé à une enquête publique portant sur les projets de révisions allégées n°4 et 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais, à compter du vendredi 6 février 2026.

Article 2 :
L'enquête publique se déroulera durant 34 jours consécutifs du vendredi 6 février 2026 à 13h30 au mercredi 11 mars 2026 (heure de Paris).

Article 3 :
Pour mener l'enquête publique, Madame Eléonore BIDAUD est désignée en qualité de commissaire enquêteure par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, et Monsieur Pierre GUILLON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4 :
Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteure, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :
- Du lundi au jeudi de 8h30h à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site Internet de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais : https://www.agglo2b.fr

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé et courriel accessibles depuis la page dédiée du site Internet https://www.agglo2b.fr ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la commissaire enquêteure, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Article 5 :
La Commissaire enquêteure recevra au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :
- Vendredi 06 février 2026 de 13h30 à 16h30 ;
- Vendredi 27 février 2026 de 13h30 à 16h30 ;
- Mercredi 11 mars 2026 de 13h30 à 17h00.

Article 6 :
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département - Le Courrier de l'Ouest et la Nouvelle République.
Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et sur les panneaux d'affichage extérieur des mairies des communes membres.
L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - https://agglo2b.fr

Article 7 :
A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêteure qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées, au Président de la Communauté d'Agglomération. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers et à Monsieur le préfet du département des Deux-Sèvres.

Article 8 :
A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteure en version papier au siège de la communauté d'agglomération du bocage Bressuirais et en version numérique sur le site internet https://www.agglo2b.fr, pendant une durée d'un an.

Article 9 :
Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, les Maires des communes concernées, la Commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont l'ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres, Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires des Deux-Sèvres, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, Madame la Commissaire-enquêteur et à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Article 10 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers, dans un délai de deux mois, à compter de l'accomplissement des formalités de publicité. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible depuis le site internet https://www.telerecours.fr/.

Fait à Bressuire, le 06/01/2026

Le Président,
Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU

Transmis en préfecture le - 8 JAN. 2026

Notifié ou publié le - 8 JAN. 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.



PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Service Prospective Planification Habitat
Unité planification de l'urbanisme et risques
Affaire suivie par : Sonia Baron
Tél : 05 49 06 89 63
Mel : sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr

Le directeur départemental

Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU
Président de la Communauté
d'agglomération du bocage
bressuirais
27 bd du colonnel Aubry
79304 BRESSUIRE

Niort, le 29 OCT. 2025

Monsieur le président,

Par courrier en date du 30 septembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet arrêté de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération du bocage bressuirais.

Ce dossier a été examiné par la CDPENAF lors de sa séance du 15 octobre 2025.

Je vous informe que la commission a rendu un avis favorable sur ce projet arrêté avec les réserves suivantes :

- l'extension du STECAL Nhx pour l'entreprise Eko Bois sur la commune de Le Pin n'est pas suffisamment justifiée et le règlement du secteur Nhx pas suffisamment encadré pour garantir la sobriété foncière,
- les dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux de ruissellement doivent être rappelées au porteur de projet, s'agissant de l'extension du STECAL sur le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Laurent.

1er janvier 2025 : la DDT des Deux-Sèvres s'engage dans la démarche zéro courrier papier

39, avenue de Paris - 79000 NIORT - TÉLÉPHONE : 05.49.06.88.88 – TÉLÉCOPIE : 05.49.06.89.99 - COURRIEL : ddt@deux-sevres.gouv.fr
HORAIRES D'OUVERTURE : 09 h 00 – 12 h 15 / 13 h 45 – 16 h 00 (15 h 30 le vendredi et veille de jour férié)

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
le directeur départemental



Yannick PASTOUREAU

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 13 NOV. 2025

Monsieur le président,

Par courriel en date du 3 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de révision allégée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais.

L'avis des services de l'État a été exprimé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025. Vous le trouverez ci-après.

Le dossier prévoit d'adapter le PLUi autour de 5 sites d'activités existants afin de permettre leur développement.

La consommation d'espace permise sur ces 5 sites est en partie compensée par la restitution en zone agricole d'environ 4 ha de la zone Uxb de l'aérodrome de Rorthais.

Concernant le quatrième site présenté, correspondant à l'entreprise EkoBois située sur la commune du Pin, l'évolution des limites du STECAL Nhx présente une extension notable, dépassant l'emprise actuelle des aires de stockage. Il conviendra de justifier de manière précise et argumentée le besoin de cette extension qui empiète sur une zone à vocation agricole. Par ailleurs, si le règlement de la zone Nhx encadre l'emprise foncière des constructions nouvelles, aucune disposition ne fixe de distance maximale d'implantation par rapport au bâti existant. Il conviendrait ainsi, soit de réduire le périmètre du STECAL, soit, dans l'hypothèse où le besoin de l'entreprise serait démontré et afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière, de fixer dans le règlement une distance maximale d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux bâtiments existants.

Les adaptations proposées pour les autres sites n'appellent pas de remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Patrick VAUTIER

Copie : Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Bressuire

1/1

Préfecture des Deux-Sèvres - 4, rue Du Guesclin - 79 099 Niort Cedex 9 - ☎ : 05 49 08 68 68 - www.deux-sevres.gouv.fr

CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

Territoires/GER/
Aménagement urbanisme
Réf : ASI/PAL/2025

Vice-Président en charge de
l'aménagement de l'espace
Agglomération du bocage
bressuirais
27 Boulevard du Colonel
Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire
Cedex

Vouillé, le 27 octobre 2025

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Fernières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Objet : Révision allégée n°4 du PLUi de l'Agglomération du bocage bressuirais

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de la révision allégée n°4, vous nous avez transmis le 7 octobre 2025 votre dossier de projet, conformément à l'article R153-12 du code de l'Urbanisme prévoyant l'avis des services et personnes publiques associées.

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.

Il est notamment question de modifier l'emprise de certains STECAL Nhx pour tenir compte des réalités existantes ou de besoins d'évolutions mesurées ; ainsi que le règlement écrit en Nhx.

Notre seule remarque porte sur le secteur d'Eco Bois énergie au « Pin », le nouveau découpage de la zone Nhx (parcelle 41) va créer un reliquat de parcelle agricole non exploitable. Un coupage permettant d'intégrer cette pointe à la place d'une surface équivalente plus au-dessus, permettrait de maintenir une surface de production agricole supérieure.

Après analyse du dossier, la **Chambre d'agriculture émet un avis favorable** au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, et L132-7 du code de l'urbanisme.

Mes services restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.

Le Président
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

Denis MOUSSEAU

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 030 380 00013
APE 9411Z
harente-maritime.chambre-agriculture.fr
Deux-sevres.chambre-agriculture.fr

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°4 ET REVISION ALLEGEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ENQUETE PUBLIQUE DU 6 FEVRIER 2026 AU 11 MARS 2026

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commissaire enquêteur : Eléonore Bidaud

Décision du tribunal administratif de Poitiers : E25000240/86 du 30 décembre 2025

Table des matières

1) Introduction

2) Objet et déroulement de l'enquête publique
   2.1) Objet de l'enquête
   2.2) Déroulement de l'enquête

3) Observations recueillies

   3.1) Avis des personnes publiques consultées sur le projet de révision allégée n°4
   3.2) Avis des personnes publiques consultées sur le projet de révision allégée n°5
   3.3) Observations du public
      a) Analyse quantitative et qualitative des observations du public
      b) Bilan général
      c) Questionnement complémentaire du commissaire enquêteur

4) Restitution du procès-verbal de synthèse

1) Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral n°E25000240/86 du 30 décembre 2025, prescrivant l'enquête publique du projet de révisions allégées n°4 et n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du bocage bressuirais, j'adresse par mail le 16 mars 2026, à M. le Président de l'agglomération du bocage bressuirais les observations du public consignés dans le présent procès-verbal de synthèse.

Le maitre d'ouvrage est invité à faire connaître sous 15 jours ses réponses et compléments éventuels soit au plus tard le 30 mars 2026. Ceux-ci seront annexés à mon rapport d'enquête publique.

2) Objet et déroulement de l'enquête

2.1) Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet les révisions allégées n°4 et n°5 du PLUI du bocage bressuirais. Ces révisions ne doivent pas porter atteinte au PADD. Les présentes révisions ont vocation respectivement à :

Révision n°4 : Permettre l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité, prescrite par délibération de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais le 13 mai 2025.

Révision n°5 : Permettre la réalisation du projet de réhabilitation du centre aquatique de Val en Scie, situé sur la commune de Nueil Les Aubiers, prescrite par délibération de la communauté de communes d'agglomération du bocage bressuirais le 23 septembre 2025.

2.2) Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs, du 6 février 2026 au 11 mars 2026 inclus selon les modalités suivantes :

Composition du dossier d'enquête pour chaque révision :

Délibérations
Arrêtés
Notice explicative
Evaluation environnementale
Avis des communes membres et concernées de l'Agglo2B
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
Bilan de concertation

Une version papier de l'ensemble des pièces constitutives du dossier a été tenue à la disposition du public dans le hall de l'Agglo2B et consultable aux heures et jours d'ouverture habituels à la communauté d'agglomération à Bressuire.

Une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives du dossier a également été tenue à la disposition du public site https://registre-dematerialise.fr/7061

Délibérations
Notice explicative
Evaluation environnementale
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Un registre à feuillets non mobiles a également été mis à la disposition du public au siège de l'Agglo2B. Le public a également pu consigner ses observations par mail à enquete-publique-7061@registre-dematerialise.fr ou par courrier à mon attention à Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, 27 boulevard du Colonel Aubry, BP90184 79304 BRESSUIRE CEDEX.
Toutes les contributions pouvaient être partagées sur le registre dématérialisé et donc consultables par toutes et tous.

3 permanences ont été réalisées au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :
Vendredi 6 février 2026 : 13H30-16H30
Vendredi 27 février 2025 : 13H30-16h30
Mercredi 11 mars 2025 : 13H30-17H00

Les avis au public par voie de presse ont été diffusées conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête et les copies sont jointes au présent dossier.

Je me suis rendue dans 4 des 6 communes de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais concernés par ces révisions pour vérifier les affichages d'avis d'enquête publique dans les communes et sur chacun des sites concernés : CHICHE, LE PIN, NEUIL LES AUBIERS et GEAY. Ils étaient conformes. Je suis encore dans l'attente des certificats d'affichage sur panneaux extérieurs en mairie relatifs à l'enquête publique de l'ensemble des 6 communes, qui ont dû être apposés 15 jours avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête, sur papier jaune, format A3 (ou 2 A4).

L'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté prescrivant les modalités de la concertation.

3. Observations recueillies

3.1) Avis des personnes publiques consultées pour la révision allégée n°4
AVIS-CDPENAF
AVIS- COMMUNE DE CERIZAY
AVIS-CHAMBRE-AGRI
AVIS-ETAT
AVIS-COMMUNE DE GEAY
AVIS-INAO
AVIS DE LA COMMUNE DE MONCOUTANT
AVIS-SAGE-THOUET
AVIS DE LA COMMUNE DE ST-MAURICE-ETUSSON
AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE MRAE
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – INTÉGRALE

3.2) Avis des personnes publiques consultées pour la révision allégée n°5
AVIS-INAO
AVIS-SAGE-THOUET
AVIS-CCI-RA5
AVIS-PREFET
PV EXAMEN CONJOINT
AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE MRAE

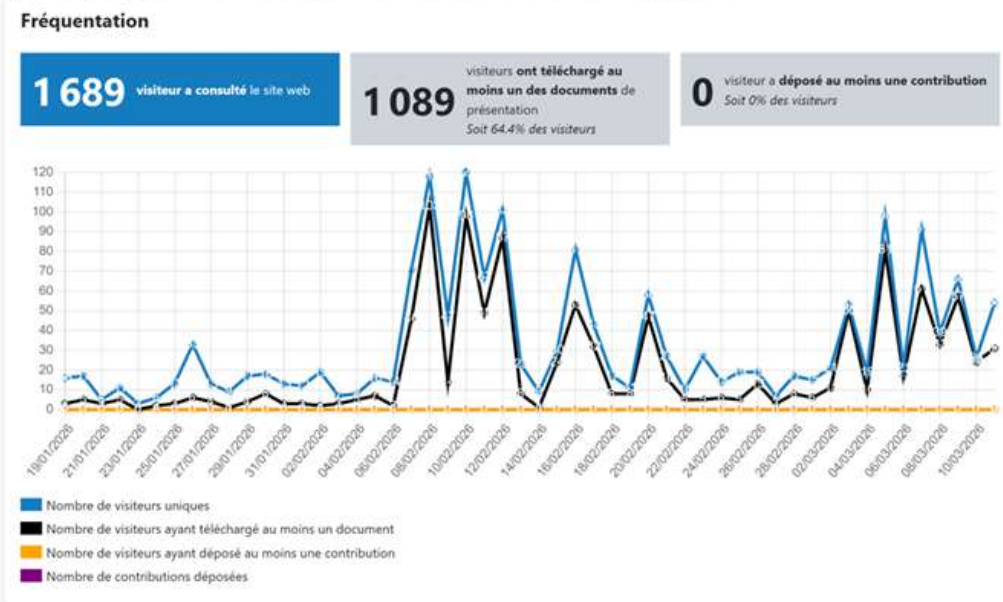
Concernant l'ensemble des personnes publiques consultées pour la révision n°4, toutes ont émis un avis favorable. Il est cependant à noter 2 remarques des services de l'Etat (CDPENAFF et DDT) :

- L'une concerne la consommation d'espace permise sur ces 5 sites qui est en partie compensée par la restitution en zone agricole d'environ 4 ha de la zone Uxb de l'aérodrome de Rorthais.
- L'autre concerne le fait qu'il n'y ait pas de dispositions de prises concernant une distance maximale d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux bâtiments existants.

Concernant l'ensemble des personnes publiques consultées pour la révision n°5, toutes ont émis un avis favorable.
Il est également précisé que les sites concernés par la révision n°4 ne relèvent pas d'Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et ils sont distants d'au moins 10 km des sites Natura 2000.
Il est ajouté que des études et inventaires relatifs à la faune et la flore ont été réalisés entre 2023 et 2025 et ces derniers n'ont fait apparaitre aucune espèce protégée sur les 5 sites concernés.
L''ensemble des avis des personnes publiques associées sera annexé au rapport final.

3.3) Observations du public

a) Analyse quantitative et qualitative des observations du public



Téléchargements



Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique	88
Arrêté d'enquête publique	82
Notice explicative de la révision allégée n°4	43
2.1.3. Bilan de la concertation	32
1.1.1. Délibération de prescription de la révision allégée n°4	31

Il y a eu une forte consultation du registre dématérialisé et des téléchargements réalisés. L'outil était très facile à utiliser ce qui peut aussi expliquer la fréquentation. Le téléchargement par des « robots informatiques » n'est pas exclu puisqu'à l'issue de cette enquête aucune contribution n'a été déposée.

b) Bilan général

La consultation s'est déroulée sans incident et sereinement. Il n'y a eu aucune contribution, ni sur le registre papier, ni par courrier, ni en ligne, ni par mail. Ces 2 révisions sont clairement en lien avec des oublis et/ou rectifications de projets de l'agglomération du bocage bressuirais. Il ne s'agit pas de projets « initiaux » mais bien de corrections et/ou de reprises d'anciens projets et notamment concernant la révision n°5 pour la réhabilitation du centre aquatique de Nueil les Aubiers.
Les communes ont été concertées et ont émis des avis favorables.
Les moyens de contributions ont été multiples : registre dématérialisé, 3 permanences du commissaire enquêteur, registre papier, possiblité d'adresser des contributions par mail et courrier. Les documents d'enquête étaient également disponibles sur le site internet de l'agglomération.

Une personne s'est rendue à l'agglomération lors de ma permanence du 11 mars. Il s'agit du fils du propriétaire d'EKO BOIS, M BOSSARD, concerné par la révision n°4. Mais sa venue n'avait d'autre fin que de consulter le dossier d'enquête afin de vérifier que la proposition de modification était conforme aux besoins, attentes et échanges en amont avec l'agglomération. Il a pris une photo du plan concerné par EKO BOIS et a confirmé oralement que tout était positif mais n'a pas souhaité déposer de contribution.

c) Questionnement complémentaire du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'avis des services de l'Etat, je souhaite savoir si la collectivité compte apporter une réglementation aux distances d'implantations de nouveaux bâtiments en lien par rapport aux bâtiments existants dans ces STECAL Nhx définis par le règlement écrit du PLUI comme des "STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N".

4. Restitution du procès-verbal de synthèse

Le Président de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais est invité à répondre aux observations questions et demandes de précisions reçues. Le commissaire enquêteur invite le président de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, à produire dans un délai de 15 jours à compter du 16 mars 2026, son mémoire en réponse relatif au présent procès-verbal de synthèse. Ce mémoire en réponse signé par le président de la communauté

d'agglomération du bocage bressuirais, devra être adressé au domicile du commissaire enquêteur, et simultanément transmis en copie par courriel, et sera annexé au rapport de l'enquête publique citée en première page. La date limite de remise de ce mémoire en réponse est ainsi fixée au 30 mars 2026.

Fait à Saint-Maixent-L'Ecole,

Le 15 mars 2026

Eléonore Bidaud

Commissaire enquêteur



PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL
PLUi
BOCAGE BRESSUIRAIS

ENQUETE PUBLIQUE
REVISION ALLEGEE N°4
REVISION ALLEGEE N°5

Du 6 février au 11 mars 2026

Par arrêté n°A-2026-01 du 6 janvier 2026 portant ouverture de l'enquête publique conjointe sur les projets de révisions allégées n°4 et 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

Prescription	Arrêt	Approbation
RA4 – 13 mai 2025 RA5 – 23 septembre 2025	RA4 - 23 septembre 2025 RA5 -16 décembre 2025	

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

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse

1| Introduction

Par courriel en date du lundi 16 mars 2026, Mme Eléonord BIDAUD - en qualité de commissaire enquêteure - a remis à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, le procès-verbal de synthèse rassemblant les avis des personnes publiques associées ainsi que les observations écrites du public, recueillies lors de l'enquête publique conjointe portant sur les projets de révisions allégées n°4 et 5 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations, sous forme d'un mémoire en réponse aux questions posées par la commissaire enquêteure.

Le présent document répond à cette obligation règlementaire en apportant des éclairages techniques, juridiques et politiques aux questions formulées.

2| Réponse au questionnement formulé par la commissaire enquêteure dans son procès-verbal de synthèse

Compte tenu de l'avis des services de l'Etat, Mme BIDAUD souhaite savoir si la collectivité compte apporter une réglementation aux distances d'implantations de nouveaux bâtiments en lien par rapport aux bâtiments existants dans ces STECAL Nhx définis par le règlement écrit du PLUI comme des "STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N".

La collectivité répondra favorablement à cette demande en imposant une limite d'implantation des nouvelles constructions, à une distance maximale de 50 m d'un des bâtiments déjà en activité dans le secteur Nhx.

Bressuire, le 17 mars 2026



Claude POUSIN,
Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en charge de l'Aménagement de l'espace