

Délibération DEL-CC-2024-005

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 30 JANVIER 2024

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

Le trente janvier deux mille vingt-quatre, 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 (59) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Philippe ROBIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Claire PAULIC, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Sébastien GRELLIER, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Sylvie BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Jean-Marc BERNARD, Nathalie BERNARD, Sophie BESNARD, Bruno BODIN, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Armelle CASSIN, Yannick CHARRIER, Julie COUTOUI, Freddy ENOND, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Jean-Jacques GROLEAU, Emmanuelle HERBRETEAU, Etienne HUCAULT, Vincent MAROT, Patricia MIMAULT, Roland MOREAU, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Rodolphe ROUE, Véronique VILLEMONTAIX, Patricia YOU, Jean-Baptiste FORTIN par Freddy ENOND (suppléant)

Pouvoirs (5) : Nicole COTILLON pouvoir à Pierre-Yves MAROLLEAU, Bérangère BAZANTAY pouvoir à Yannick CHARRIER, Rachel MERLET pouvoir à Marie-Line BOTTON, Nathalie MOREAU pouvoir à Bruno BODIN, Pierre MORIN pouvoir à Florence BAZZOLI

Absents (16) : Emmanuelle MENARD, Nicole COTILLON, Jean Claude METAIS, Bérangère BAZANTAY, Jacques BELIARD, Pascale FERCHAUD, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-Louis LOGEAS, Rachel MERLET, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Pierre MORIN, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Patricia TURPEAU

Date de convocation : 24-01-2024

Secrétaire de séance : Monsieur Jérôme BARON

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais (PLUi) - Modification simplifiée n°1 : approbation

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-45 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-2023-176 en date du 7 novembre 2023 portant sur la prescription de la

modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais et des modalités de mise à disposition du public ;

Considérant l'avis de la Mission régionale autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine n°2023ACNA135 confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant la consultation des personnes publique associées et les avis ainsi recueillis ;

Considérant les modalités de mise à disposition du public mis en place conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2023 et les deux avis ainsi recueillis ;

Considérant le dossier ajusté au regard des remarques recueillies.

Le Conseil Communautaire a prescrit le 7 novembre 2023 la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais pour corriger des erreurs matérielles et faire évoluer le document sur les points suivants :

- Autoriser les terrains familiaux en zone Nv ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 à St Maurice Etusson ;
- Protéger l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1^{ère} phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire
- Compléter l'inventaire des granges pouvant changer de destinations
- Supprimer l'OAP sectorielle habitat X à Terves (Bressuire) ;
- Modifier l'OAP sectorielle activité associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
- Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
- Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain ;
- Faire évoluer le zonage U affecté à la parcelle AH0055 à Bressuire ;
- Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire.
- Faire évoluer le zonage U affecté au périmètre de la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire
- Faire évoluer le zonage U affecté à la parcelle AH0269 à Bressuire

Cette procédure a été conduite conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

L'examen par la Mission régionale autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine n°2023ACNA135 a confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure.

Lors de la consultation des personnes publiques associées, les services de l'Etat ont souligné d'une part que la procédure de modification simplifiée n'offre pas la possibilité d'augmenter de manière conséquente l'emprise au sol des bâtiments autorisés dans la zone Nv (passage de 50 m² à 200 m² d'emprise au sol) et d'autre part que cette même procédure ne peut-être employée pour reclasser de l'espace constructible en zone naturelle - ce qui est le cas dans le point « Supprimer l'OAP sectorielle habitat X à Terves (Bressuire) ». Aussi il convient de retirer de la procédure le fait d'autoriser les terrains familiaux en zone Nv et de supprimer l'OAP sectorielle habitat X à Terves (Bressuire).

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2023 les modalités de mise à disposition du public ont été conduites à savoir : consultation libre du dossier complet de modification simplifiée n°1 du PLU du Bocage Bressuirais, du 23 novembre au 22 décembre 2023 inclus (soit une durée de 30 jours consécutifs), au siège de la Communauté d'agglomération, aux horaires habituels d'ouverture au public, et sur le site agglo2b.fr. Durant cette même période, le public a pu consigner ses observations, propositions et contre-propositions par écrit sur un registre papier dédié à ladite consultation et joint au dossier, par courriel à l'adresse modification.plui@agglo2b.fr ou par voie postale. Un avis au public faisant

connaître l'ouverture de cette consultation a été publié quinze jours avant le début de celle-ci aux annonces légales de La Nouvelle République et du Courrier de l'Ouest, sur le site internet agglo2b.fr et sur les panneaux d'affichage extérieur du siège de la Communauté d'agglomération et des 33 mairies des communes membres. Deux observations ont été relevées et prise en compte :

- La première exprimée par l'entreprise MIMAULT permet de confirmer le caractère artificialisé de la parcelle AB100 et justifie l'extension de la zone Nhx sur l'ensemble des parcelles AB0146 et AB0100 à La Chapelle St Laurent (correction d'erreur matériel).
- La seconde vient préciser les contours du permis d'aménager de la ZAE de la Foresterie et permet d'ajuster le figuré de protection des zones humides conformément à l'étude d'impact réalisée.

Au vu de ces éléments le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais peut être approuvée.

Le conseil communautaire est invité à :

- **approuver la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;**
- **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 a adoptée par 62 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 2.

Abstention(s) : Florence BAZZOLI, Pierre MORIN.

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

Transmis en préfecture le 01 FEV. 2024

Notifié ou publié le 01 FEV. 2024

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.





MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2024 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

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

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021
Evolutions : <ul style="list-style-type: none">• 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 au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse		

1. Description des caractéristiques principales du PLUi du Bocage Bressuirais

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais 2021-2031 a été approuvé le 9 novembre 2021. Il est opposable depuis le 3 janvier 2022 et répond aux évolutions législatives engagées depuis les années 2000 en matière de développement durable, de lutte contre l'étalement urbain, de solidarité et de mixité sociale. Il s'inscrit en compatibilité avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bocage Bressuirais 2017-2031, opposable depuis le 3 mai 2017, et prend en compte le Plan Climat Air-Energie Territorial du Bocage Bressuirais.

Son élaboration a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Des inventaires communaux des zones humides (échelle 1/7000ème), du réseau hydrographique, des plans d'eau et des haies ainsi que des diagnostics communaux agricoles et fonciers ont nourri l'état initial de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi du Bocage Bressuirais 2020-2030 comprend 5 axes :

1. Un accompagnement des initiatives privées au bénéfice de l'économie locale et des innovations partagées dans le territoire ;
 - 1.1. Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire
 - 1.2. Vers l'adaptation et la diversification d'une agriculture ancrée dans le territoire
 - 1.3. Mettre en œuvre une stratégie des transitions énergétiques comme levier de développement
2. Vers un territoire plus accessible et connecté ;
 - 2.1. Renforcer les connexions ferroviaires, routières et numériques au bénéfice du rayonnement du territoire
 - 2.2. Faciliter les mobilités pour tous
3. Un maillage territorial...
 - 3.1. Une territorialisation des objectifs résidentiels et économiques
 - 3.2. Les vocations des polarités du territoire
 - 3.3. Une sectorisation affinée
4. ...Au service des solidarités de proximité et pour satisfaire les besoins des habitants ;
 - 4.1. Construire un habitat adapté aux particularités locales

- 4.2. Des secteurs associés dans l'adaptation des équipements et des services
- 4.3. 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
 - 5.1. Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet
 - 5.2. Affirmer l'identité du territoire par le tourisme
 - 5.3. La Trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité
 - 5.4. Maintenir une ambition forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau
 - 5.5. Prendre en compte les risques à travers une approche intégrée de l'aménagement

Ces orientations sont traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.

Ainsi, conformément au cadre réglementaire, le PLUi du Bocage Bressuirais comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation qui intègre l'évaluation environnementale et justifie les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) notamment en termes de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- un PADD définissant, pour l'ensemble du territoire, les orientations générales relatives aux politiques d'aménagement, d'urbanisme et de protection ainsi que les objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain;
- des Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) thématiques et sectorielles,
- un règlement qui définit les conditions et modalités d'occupations et d'utilisations du sol sur l'ensemble du territoire communautaire (règlement écrit associé à un plan de zonage) ;
- les annexes regroupant des dispositions particulières qui ont des effets sur le droit d'occupations et d'utilisation du sols (notamment liés aux risques et aux nuisances) ;

Conformément à l'article R153-22 du code de l'urbanisme, le PLUI est consultable électroniquement sur le Géoportail de l'urbanisme <http://www.geoportail.gouv.fr>

A. Les évolutions apportées au projet de PLUi arrêté avant son approbation

La Mission Régionale Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine a rendu l'avis n°2020ANA106 en date du 4 septembre 2020 sur le dossier arrêté.

Les recommandations de la MRAe, les avis des communes, ceux des personnes publiques associées et les remarques formulées lors de l'enquête publique ont nécessité un important travail d'analyse technique afin d'examiner leur pertinence et leur recevabilité au regard des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de l'avis de la commission d'enquête.

Cette analyse a été livrée pour arbitrages aux instances de gouvernance de la Communauté d'agglomération et restituée aux maires lors d'une conférence intercommunale afin de finaliser les évolutions.

Ainsi, les évolutions apportées au projet de PLUi lors de son approbation concernent les thèmes suivants :

- La consommation d'espace
- La protection des zones humides
- Les énergies renouvelables
- Les milieux naturels, les fonctionnalités écologiques et la trame verte et bleue
- La prise en compte de l'activité agricole
- Les incidences sur NATURA 2000
- Le paysage et les boisements
- Les risques
- Le logement locatif social

B. Le projet de modification simplifiée n°1

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi du Bocage Bressuirais porte sur les points suivants :

- Correction d'erreurs matérielles portant sur :
 - L'ajustement du zonage 1AUxb et OAP associée en cohérence avec le permis d'aménager de la ZAE d'Alphaparc à Bressuire (cadrant Nord) ;
 - L'ajustement du zonage 1AUxb et OAP associée en cohérence avec le permis d'aménager de la ZAE de la Foresterie à Moncoutant-sur-Sèvre ;

- L'évolution de la lettrine associée au Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) NLC1 à l'étang des freaux à Clessé ;
- L'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle habitat n°E et n°F à Mauléon ;
- L'évolution du périmètre de l'OAP sectorielle Habitat n°A à Saint Aubin du Plain ;
- L'extension de la zone Nhx sur l'ensemble des parcelles AB0146 et AB0100 à La Chapelle-Saint-Laurent ;
- L'extension du périmètre Ut sur parcelles AC0159 et AC0154 à Argenton-Les-Vallées (commune d'Argentonnay) ;
- La suppression de la protection au titre de l'article L151-23 désignant une haie de tuya à St Aubin de Baubigné ;
- La correction du tracé de l'emplacement réservé n°29 à Breuil Chaussé (Bressuire) ;
- La rectification d'une erreur d'identification d'un bâtiment à protéger à St André sur Sèvre ;
- La rectification du zonage U affecté aux parcelles AH0290 et AH0287 à Chiché ;
- La rectification de l'omission de salles de cours du LEGTA des Sicaudière située sur la parcelle 324AB0165 à Bressuire ;
- La suppression du tramage « Zone humide » identifiant le bassin artificiel de l'ancienne lagune de Nueil Les Aubins située sur la commune de Mauléon (parcelle 237D0285).
- L'évolution du zonage sur la parcelle AB0485 à La Petite Boissière (parking et stockage de matériaux identifié en A)
- L'évolution du zonage sur la parcelle BX0089 à Cirières (bâtiment d'entreprise zonée en A)
- L'évolution du zonage sur les parcelles ZK0012, ZK0013 et ZK0014 à Bretignolles (parcelles bâties identifiées en A, propriété de l'entreprise MILLET)
- Suppression du zonage Nux
- Correction du règlement écrit pour rectifier des omissions ou des contradictions ;
- Modifier l'OAP sectorielle activité associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 à St Maurice Etusson ;
- Compléter l'inventaire des granges pouvant changer de destinations sur les parcelles :
 - 79093AS0142 à Clazay (Bressuire) ;
 - AB0193 à Bressuire ;
 - 3 granges situées sur les parcelles AH0079 et AH0569 à Faye L'Abbesse ;
 - A0221 à St Pierre des Echaubrognes
 - ZB0055 et ZB0040 à St Pierre des Echaubrognes ;
 - AX0146 à St André sur Sèvre
 - BM0139 à Courlay
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
- Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
- Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain ;
- Faire évoluer le zonage U affecté à la parcelle AH0055 à Bressuire ;
- Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire.
- Faire évoluer le zonage U affecté à la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire
- Faire évoluer le zonage U affecté à la parcelle AH0269 à Bressuire
- Protection de l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1^{ère} phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire

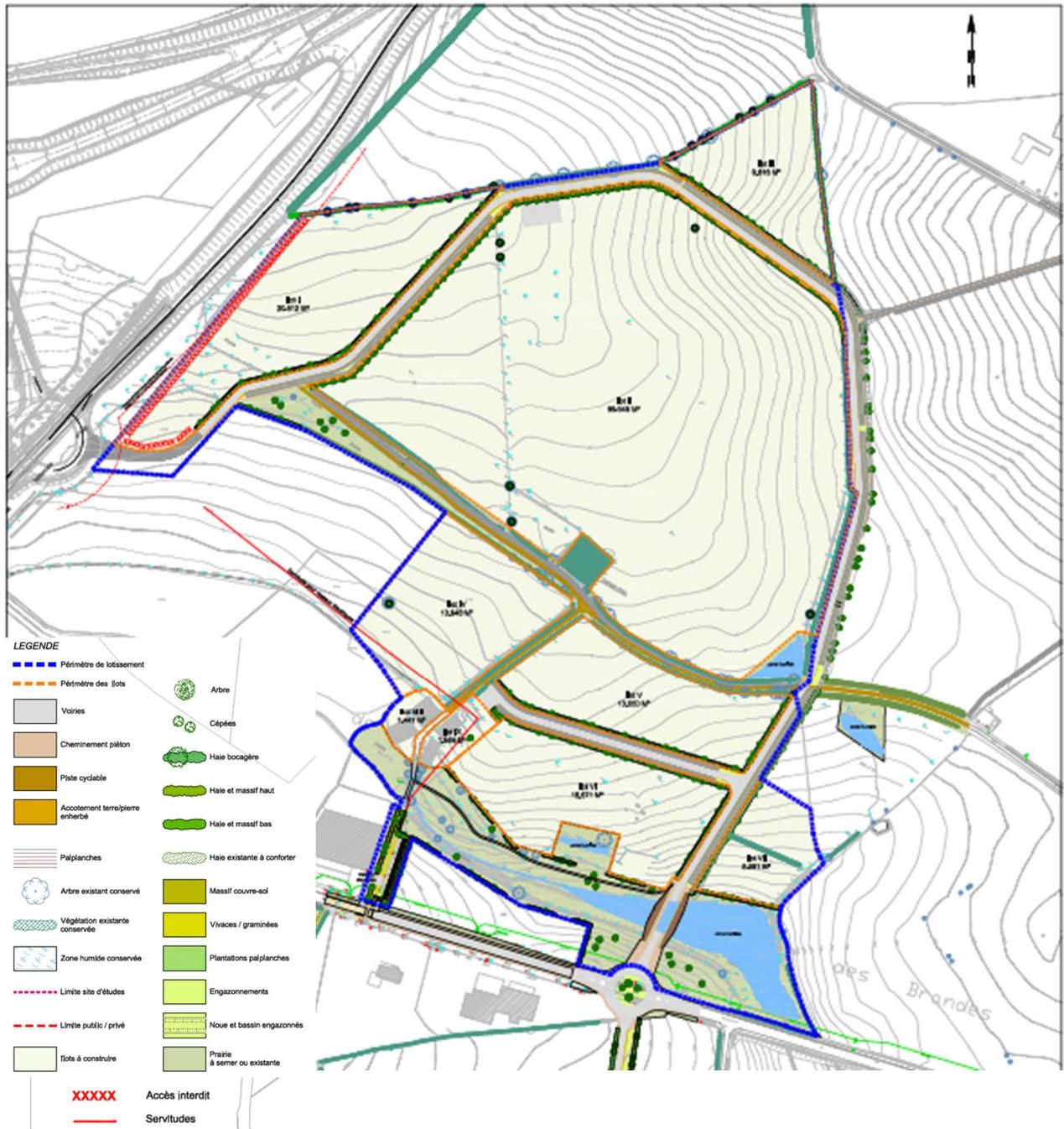
2. Exposé du contexte et justification de la procédure de modification simplifiée n°1

A. Erreur matérielle : ajustement du zonage 1AUxb et OAP associée en cohérence avec le permis d'aménager de la ZAE d'Alphaparc à Bressuire (cadrant Nord)

Initiée par la Communauté de commune Cœur du Bocage et considérée comme un pôle économique majeur dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) 2017-2031, la zone d'activité économique (ZAE) d'Alphaparc à Bressuire est à l'étude depuis 2006.

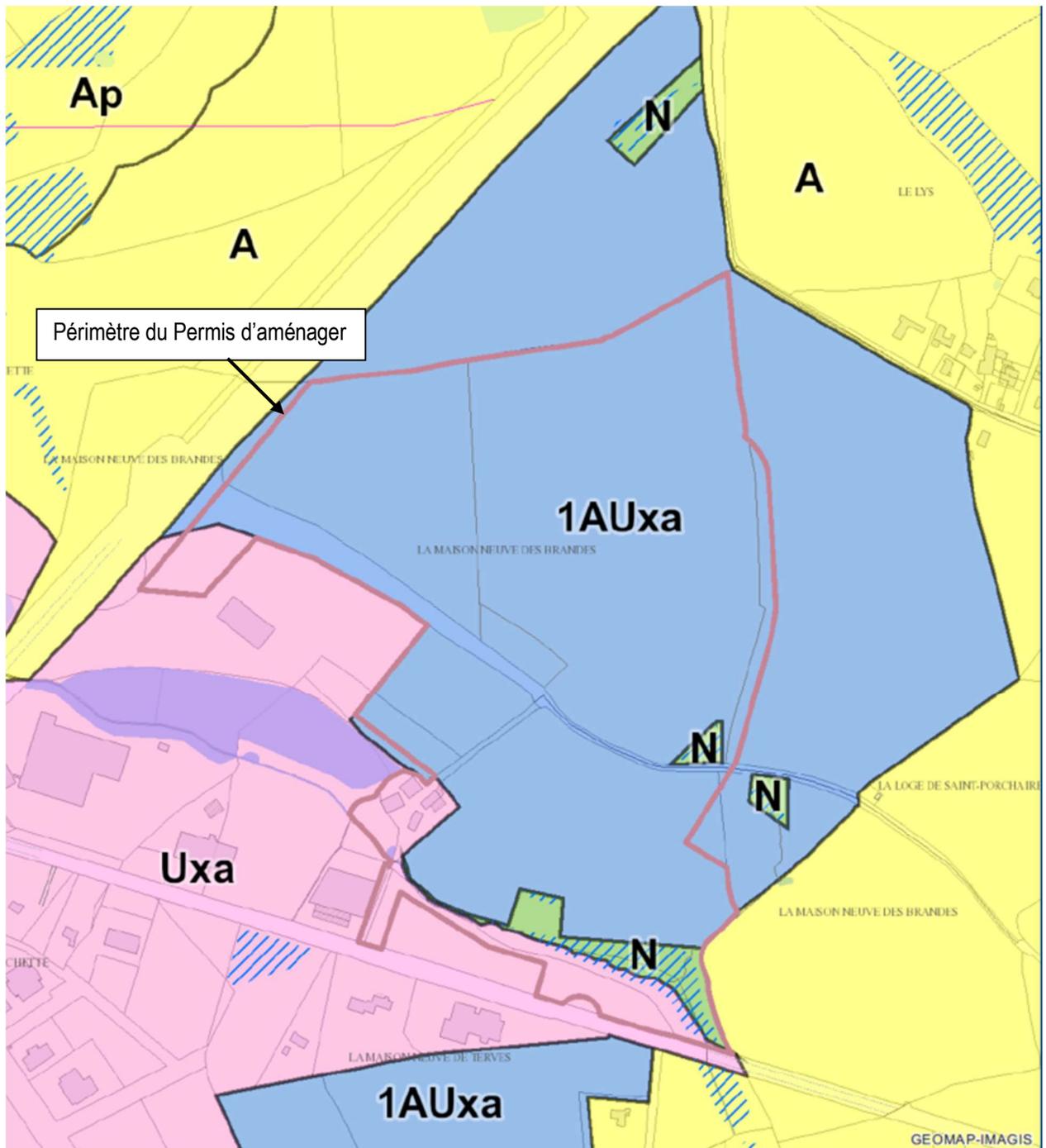
Dès 2014, la Communauté d'agglomération, compétente en matière de développement économique, a décidé de poursuivre le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques.

Le projet de ZAE a fait l'objet d'une évaluation environnementale systémique pour la rubrique 39 décrite à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Dans le cadre de l'étude d'impacts, la séquence « Eviter Réduire Compenser » (ERC) a permis d'affiner le périmètre du projet de ZAE et les principes d'aménagement. Le permis d'aménager a été déposé en octobre 2019 soit un mois avant l'arrêt du PLUi Bocage Bressuirais. Le projet de ZAE donne lieu à des compensations environnementales intégrées dans le dossier opérationnel (cf. Annexe de la présente note).



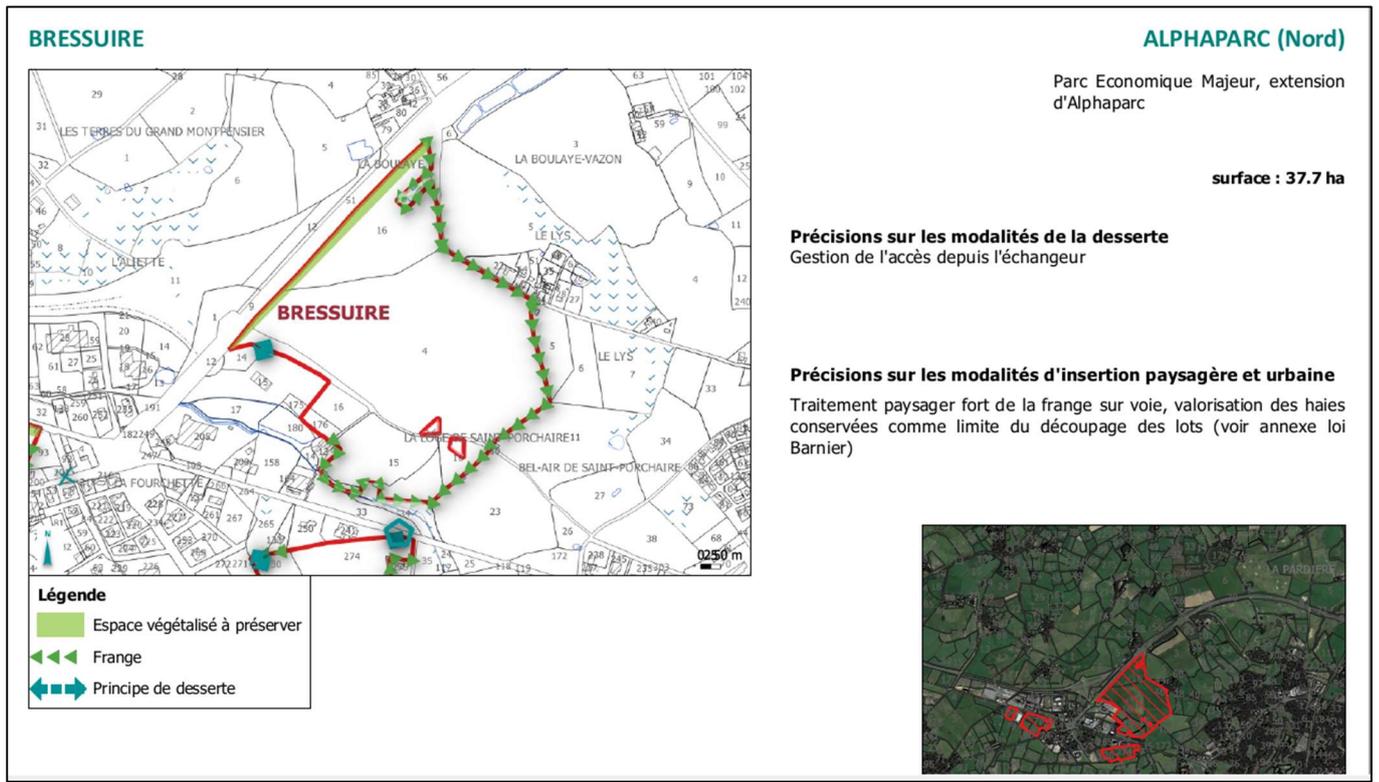
Plan de composition de la ZAE d'alphaparc octobre 2019

Or le zonage 1AUxa du PLU intercommunal arrêté défini pour ce secteur ne reprenait pas les contours du projet de permis d'aménager, notamment pour la partie sud (voiries, cheminement piéton, traversant les parcelles 324AB0033 et 324AB0034 situées en zone N. Cette incohérence entre les deux périmètres peut être considérée comme une erreur matérielle eu égard au périmètre consolidé du projet de ZAE suite à la séquence « éviter – réduire – compenser » connue à l'époque de l'arrêt de projet du PLU mais non reporté sur le zonage.



Superposition du périmètre du Permis d'aménager sur le zonage du PLUi – Bressuire – ZAE Alphaparc Nord

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle activité définie pour la ZAE d'Alphaparc – pièce 4.1.2 du Dossier de PLUi – étant identique au périmètre de la zone 1AUxa du PLUi (cf. ci-dessous), elle doit également être ajustée en cohérence avec le périmètre et les orientations d'aménagement du permis d'aménager.



Extrait OAP sectorielle Activité – Alphaparc Nord à Bressuire

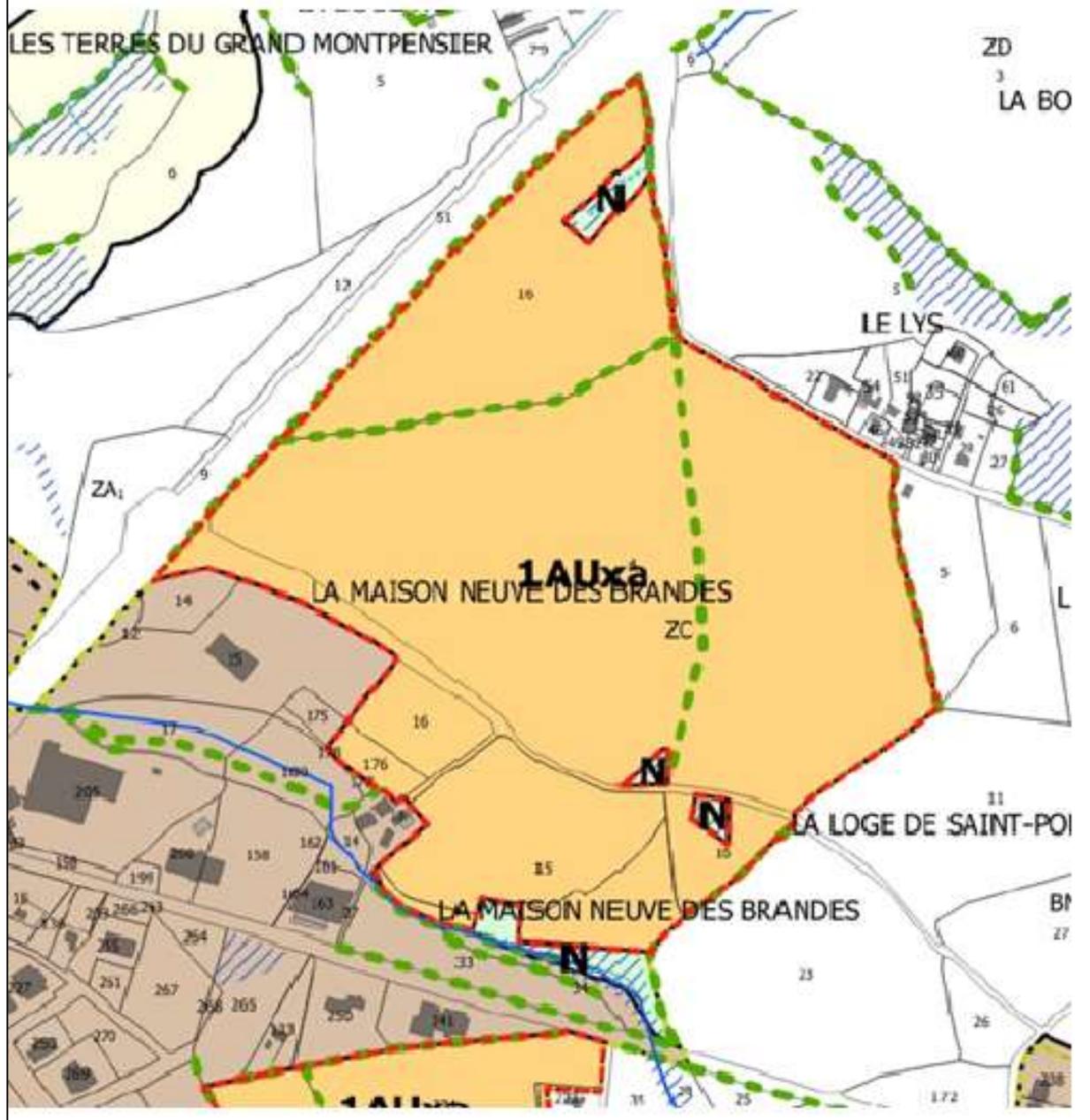
Le choix de la procédure

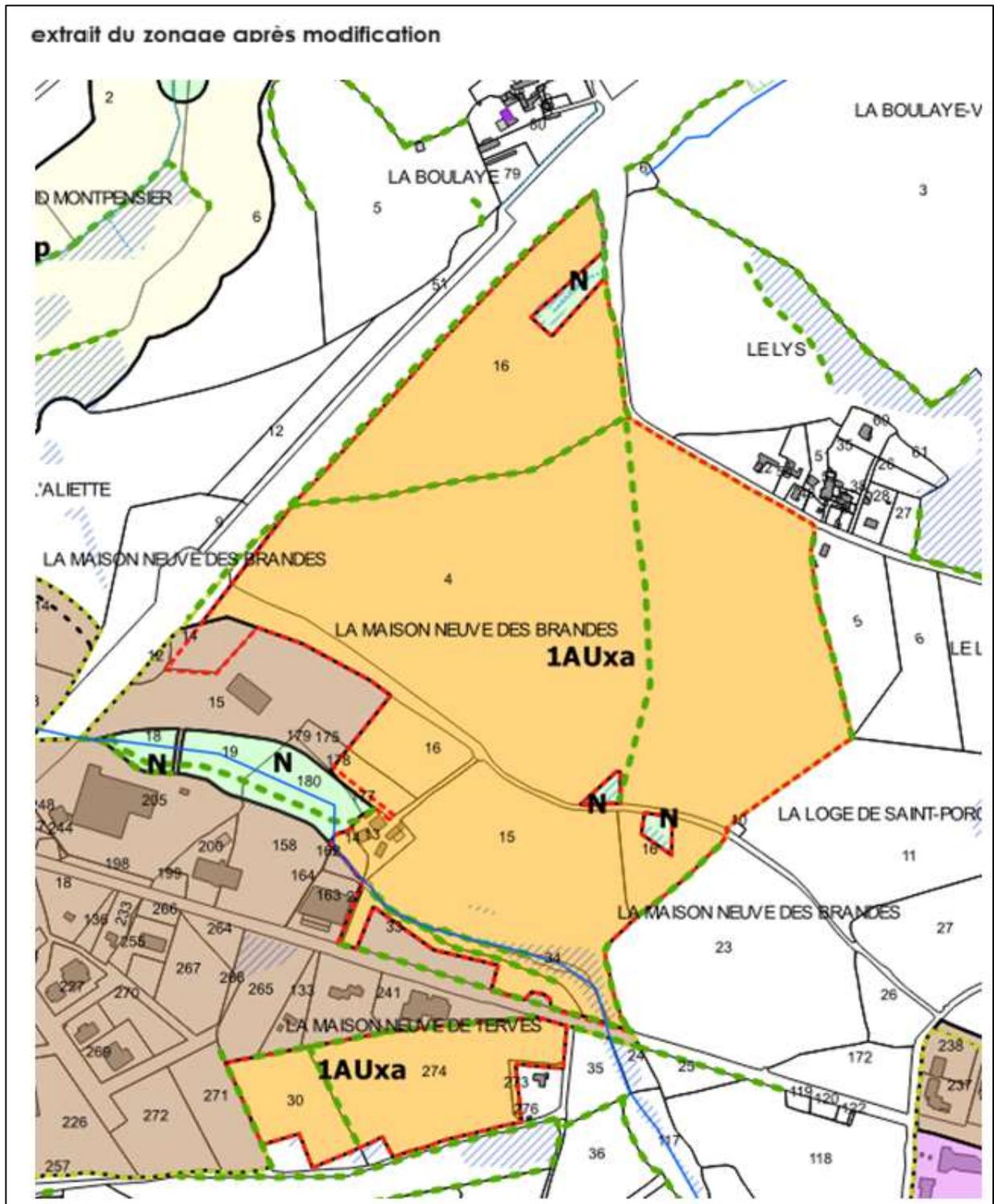
Eu égard à ces éléments, l'incohérence entre les éléments graphiques du PLUi et le périmètre du PA relève d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

Les évolutions porteront sur l'inclusion de l'emprise de la voirie sud (parcelles 324AB0034 et 324AB00033) à la zone 1AUxa conformément au périmètre du Permis d'aménager (cf. carte ci-dessus).

Extrait du plan de zonage avant modification :

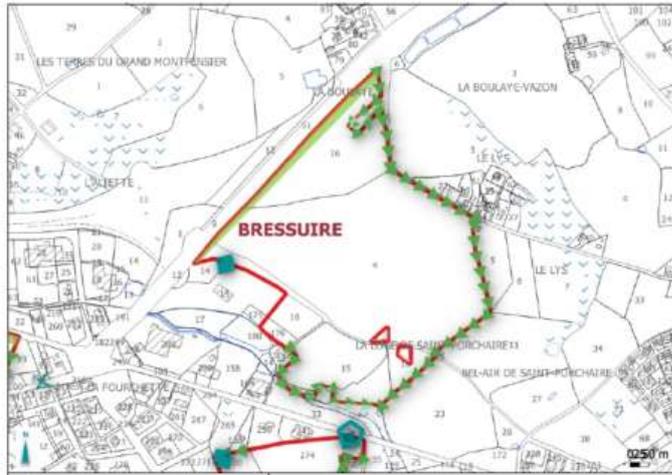




Le périmètre de l'OAP sectorielle activité dédiée à la zone d'Alphaparc nord sera également ajusté en cohérence avec le périmètre du permis d'aménager.

OAP Sectorielle Activité Alphaparc avant modification

BRESSUIRE



- Légende**
- Espace végétalisé à préserver
 - ◀◀ Frange
 - ▶▶ Principe de desserte

ALPHAPARC (Nord)

Parc Economique Majeur, extension d'Alphaparc

surface : 37.7 ha

Précisions sur les modalités de la desserte
Gestion de l'accès depuis l'échangeur

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine
Traitement paysager fort de la frange sur voie, valorisation des haies conservées comme limite du découpage des lots (voir annexe loi Barrier)



OAP Sectorielle Activité Après modification



- Légende**
- Espace végétalisé à préserver
 - ◀◀ Frange
 - ▶▶ Principe de desserte
 - ▽▽ Zone humide à préserver
 - ▶▶ Principe de liaison douce à créer

ALPHAPARC (Nord)

Parc Economique Majeur, extension d'Alphaparc

surface 40,20 ha

Précisions sur les modalités de la desserte
Gestion de l'accès depuis l'échangeur

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine
Traitement paysager fort de la frange sur voie, valorisation des haies conservées comme limite du découpage des lots (voir annexe loi Barrier)



Le rapport de présentation du PLUi sera complété de l'étude environnementale réalisé sur la zone (cf. Annexe de la présente note) et faisant apparaître la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC) ayant permis de définir le périmètre (Cf. annexe).

Le tableau des surfaces sera actualisé.

Zonage	Surfaces modifiées
A	+ 1 913,37 m ²
N	- 7 414,03 m ²
Uxa	- 15 846,24 m ²
1AUxa	+ 21 346,90 m ²

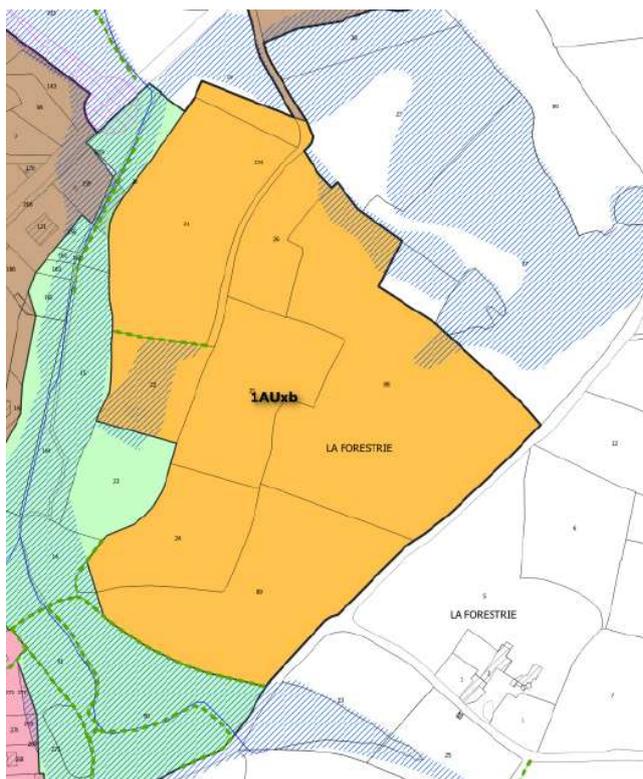
B. Erreur matérielle : ajustement du zonage 1AUxb et OAP associée en cohérence avec le permis d'aménager de la ZAE de la Forestrie à Moncoutant sur Sèvre

Entre 2003 et 2014, 14 ha de foncier à vocation économique ont été commercialisés sur la commune de Moncoutant, dont 50% commercialisés entre 2010 et 2014. Depuis 2014, ce pôle identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bocage Bressuirais 2017-2031 comme « structurant » ne dispose plus d'aucune réserve foncière et d'aucune friche notable pour accueillir des activités économiques. La demande en bâti économique est elle aussi relativement tendue (environ 3 demandes pour 1 offre). Le développement économique, qu'il soit endogène ou exogène, est donc freiné faute de foncier disponible.

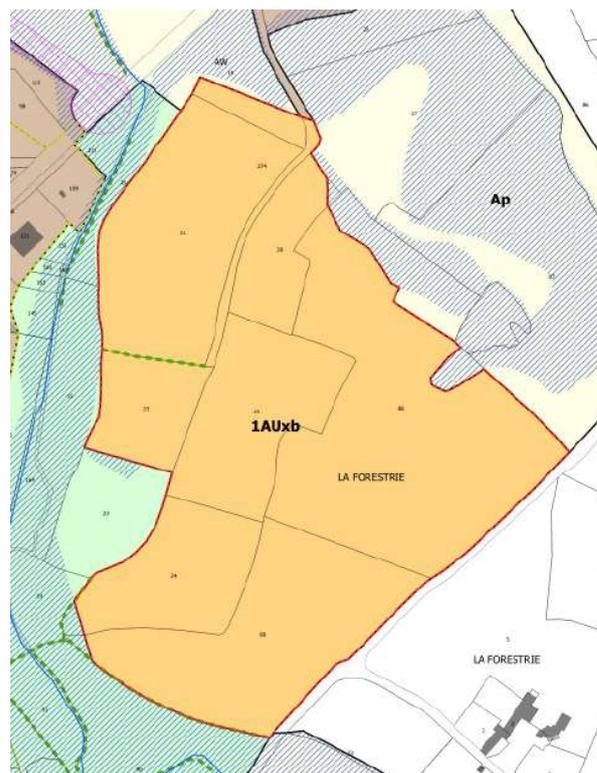
Dès 2014, la Communauté d'agglomération, compétente en matière de développement économique, a décidé de poursuivre le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de la Forestrie porté par l'ancienne Communauté de communes Terre de Sèvre pour conforter le maillage économique de l'agglomération et conserver l'équilibre territoriale inscrit dans le SCOT.

Les études pour la création de la ZAE de la Forestrie ont été menée entre 2012 et 2021. Ce projet (ZAE de la Forestrie) a fait l'objet d'une évaluation environnementale systémique pour la rubrique 39 décrite à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Dans le cadre de l'étude d'impacts, la séquence « Eviter Réduire Compenser » (ERC) a permis d'affiner le périmètre du projet de ZAE. Le périmètre du projet de ZAE été connu avant l'arrêt du PLUi et donne lieu à des compensations environnementales intégrées dans le dossier opérationnel.

Or le zonage du PLU intercommunal arrêté faisait apparaître les zones humides identifiées dans le cadre de l'étude d'impacts mais ne reprenait pas les contours du projet de ZAE. Cette incohérence entre les deux périmètres peut être considéré comme une erreur matérielle.



Zonage du PLU intercommunal
arrêté le 17 décembre 2019



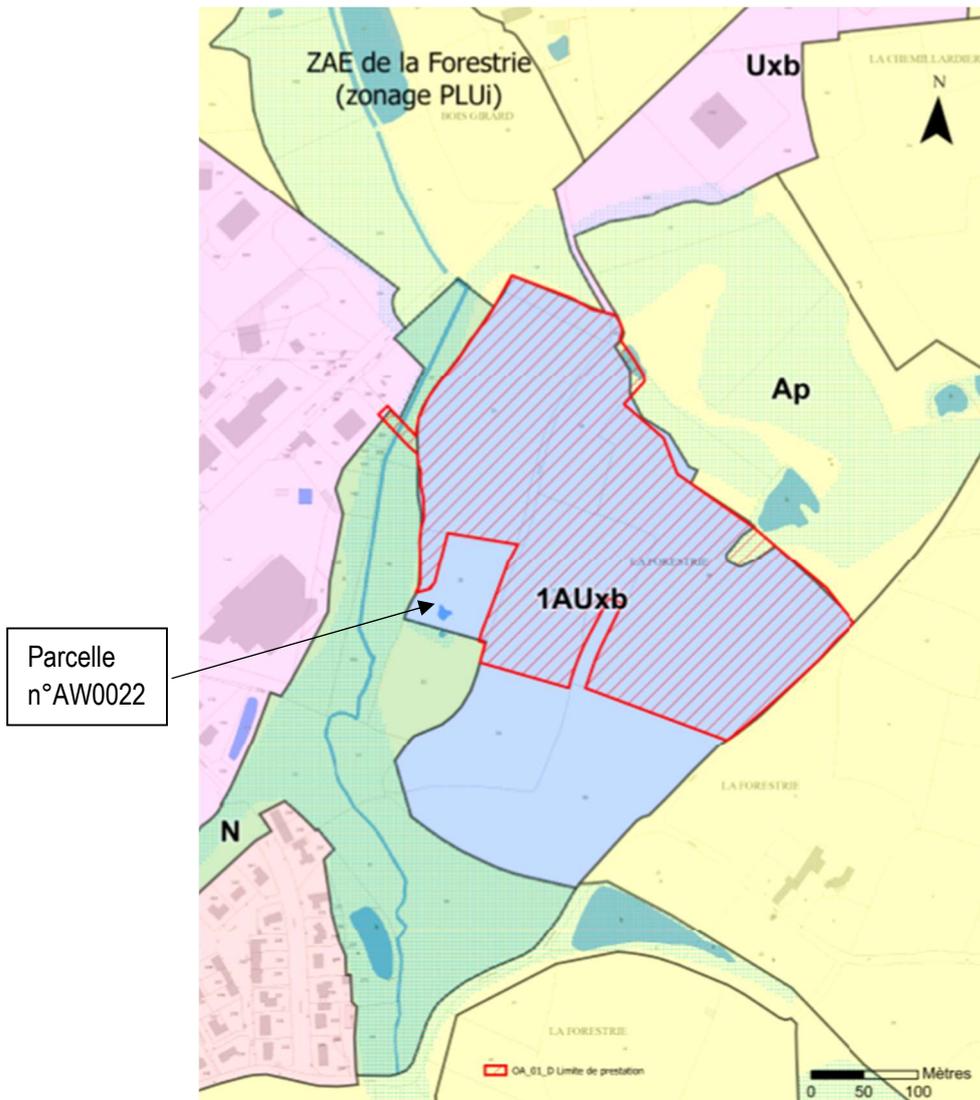
Zonage du PLU intercommunal
approuvé le 9 novembre 2021

En outre, on constate une évolution entre le périmètre arrêté et le périmètre approuvé du PLU. Dans l'avis sur le projet arrêté en date du 20 septembre 2020, les services de l'Etat ont demandé une meilleure protection des zones humides (cf. avis ci-dessous) et notamment leur retrait des zones 1AU.

« certaines (zones humides) sont incluses dans des zones constructibles U ou AU alors que la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » n'a pas été mise en oeuvre dans le document pour justifier ce zonage, et que le PLU n'apporte aucune justification, ni alternative pour éviter l'impact environnemental dans ces secteurs, ni ne fait mention de mesures de réduction ou de compensation.

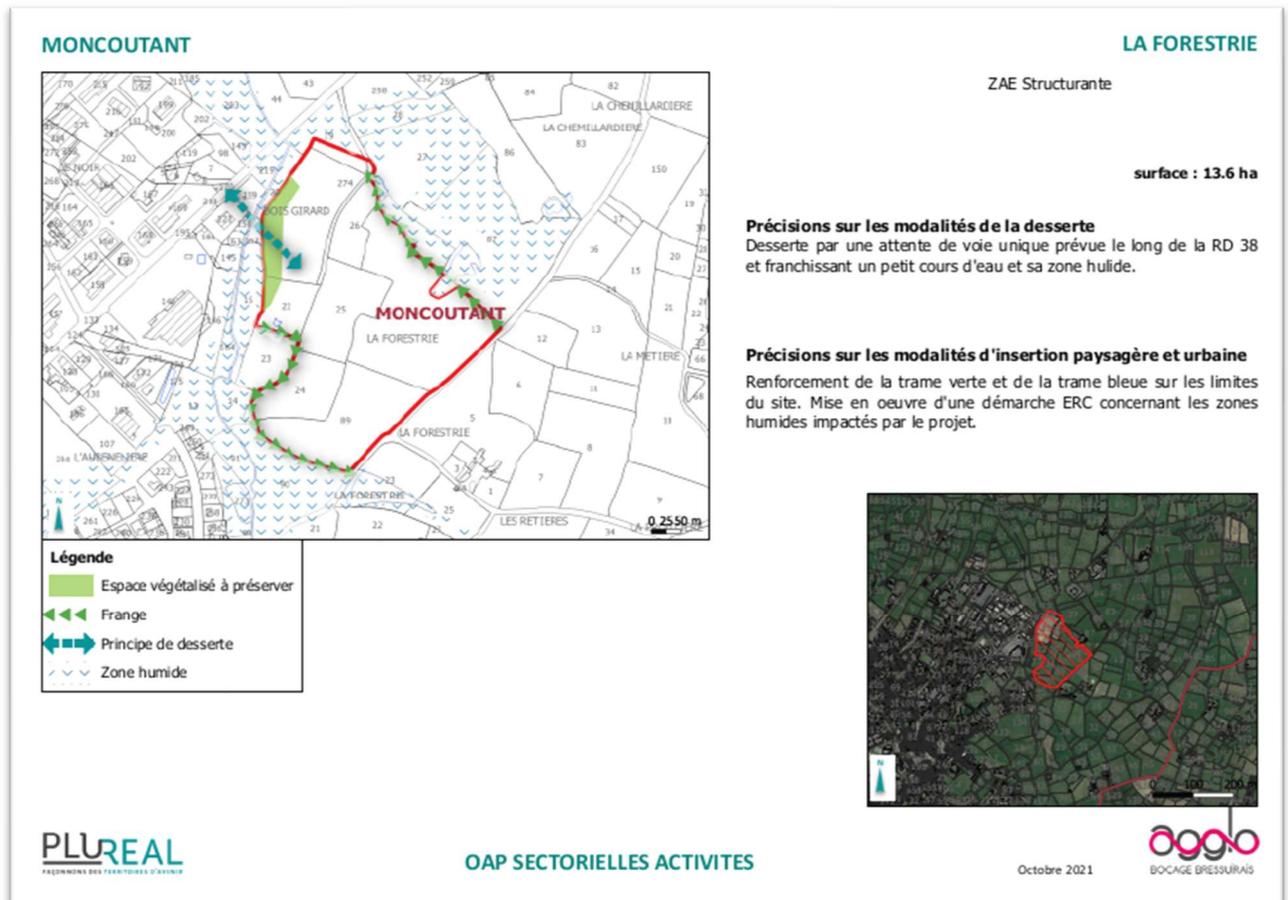
Exemple (...); **La Foresterie - 1AUxb.**

Pour répondre à cette remarque, le bureau d'étude a automatisé le traitement cartographique opéré via le système d'information géographique (SIG). L'exclusion de la partie nord de la ZAE du zonage 1AUxb est due à cette manipulation. Or l'étude environnementale réalisée sur le projet opérationnel permet de justifier, conformément à la remarque des services de l'Etat, le maintien des zones humides concernées par le périmètre du permis d'aménager en zone 1AUxb. En effet, la séquence ERC réalisée et connue depuis 2018 comprend ces éléments. Le traitement automatisé est également à l'origine de la suppression cartographique du figuré de la zone humide sur la parcelle AW0022.



Zonage du PLUi du Bocage Bressuirais (zoom sur la zone 1AUxb à Moncutant sur Sèvre) et périmètre du permis d'aménager (hachure rouge)

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle activité dédiée à la Foresterie – pièce 4.1.2 du Dossier de PLUi – étant identique au périmètre de la zone 1AUxb du PLUi (cf. ci-dessous), elle doit également être ajustée en cohérence avec le périmètre du permis d'aménager.



OAP sectorielle activité planche La Foresterie – PLUi du Bocage Bressuirais

Le choix de la procédure

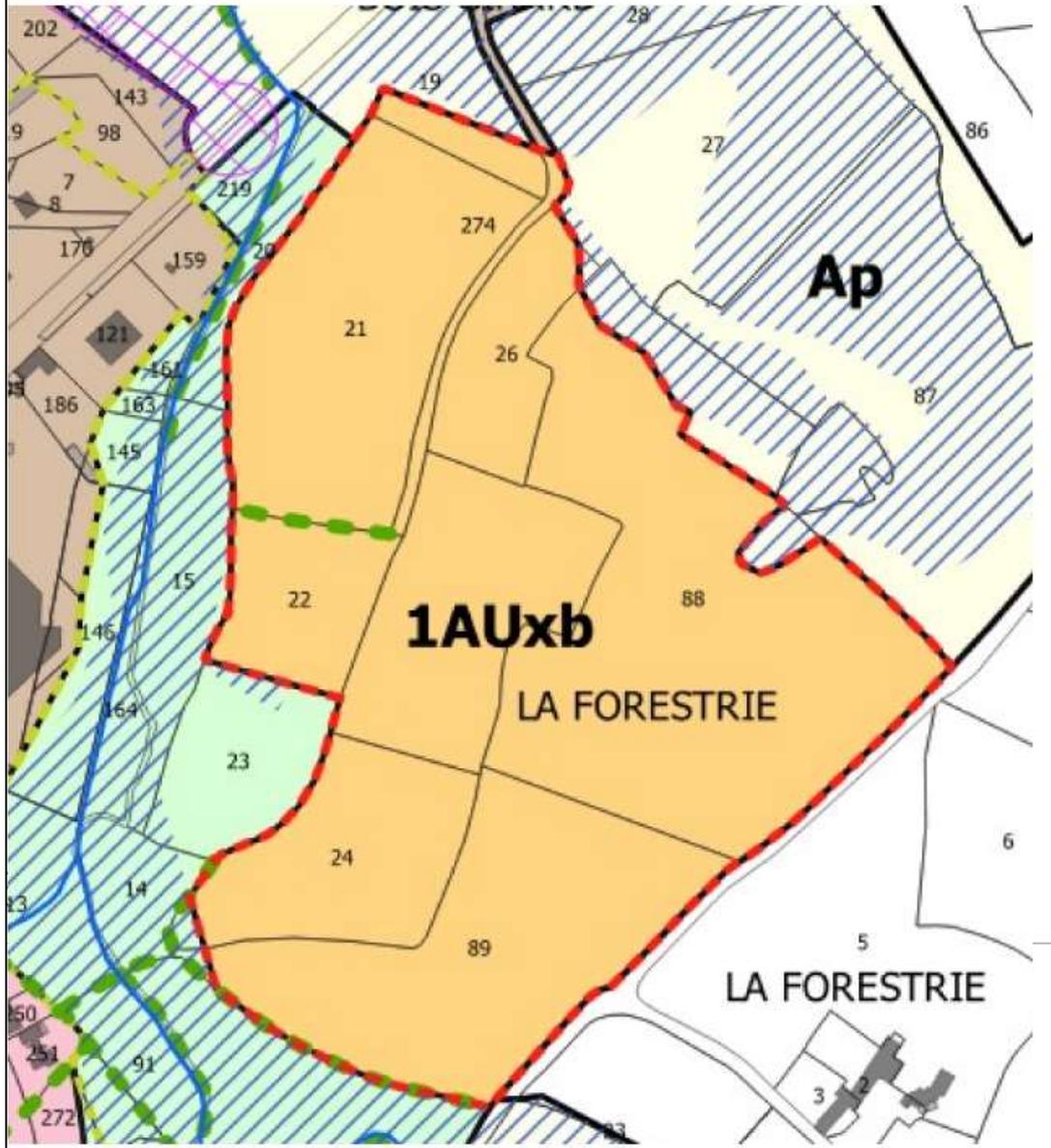
Eu égard à ces éléments, l'incohérence entre les éléments graphiques du PLUi et le périmètre du PA relève d'une erreur matérielle (humaine et technique). La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

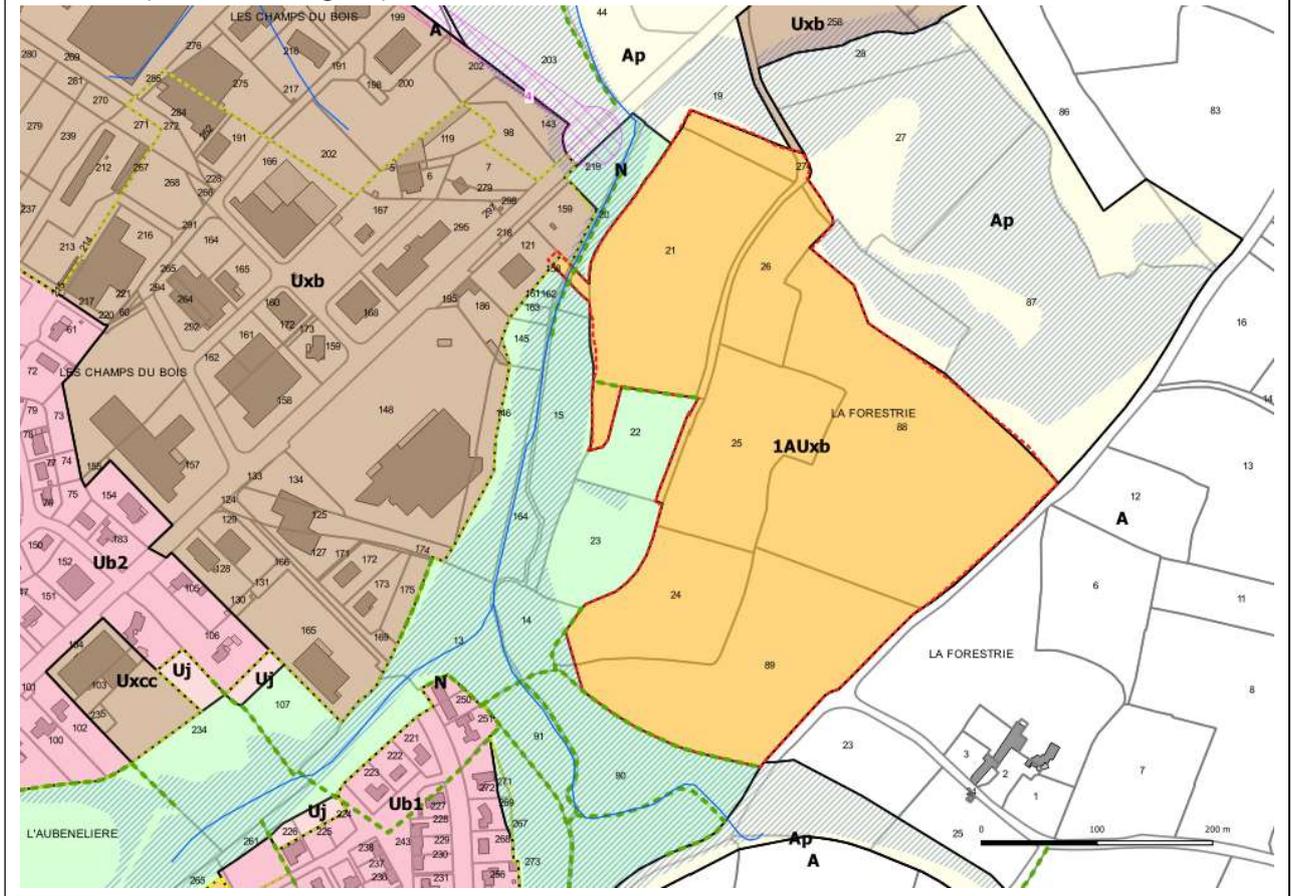
Les évolutions porteront sur l'ajustement du tracé de la zone 1AUxb au Permis d'aménager. Il s'agira ainsi de :

- Zoné en N (naturel) la partie de la parcelle AW0022 (au sud-ouest du permis d'aménager) non concerné par le périmètre du permis d'aménager pour préserver la zone humide
- Zoné en 1AUxb la frange nord et la voirie d'accès conformément au tracé du permis d'aménager (cf. carte ci-dessus).

Extrait du plan de zonage avant modification



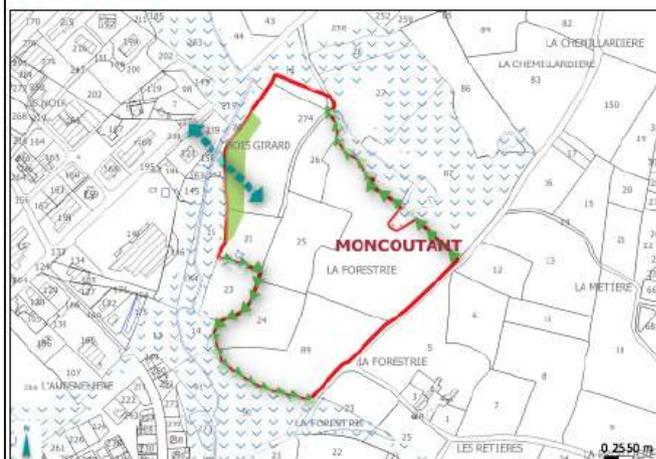
Extrait du plan de zonage après modification



Le périmètre de l'OAP sectorielle activité dédiée à la zone de la Foresterie sera également ajusté en cohérence avec le périmètre du permis d'aménager.

OAP activité « La Foresterie » avant modification

MONCOUTANT



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte
- Zone humide

LA FORESTRIE

ZAE Structurante

surface : 13,6 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par une attente de voie unique prévue le long de la RD 38 et franchissant un petit cours d'eau et sa zone humide.

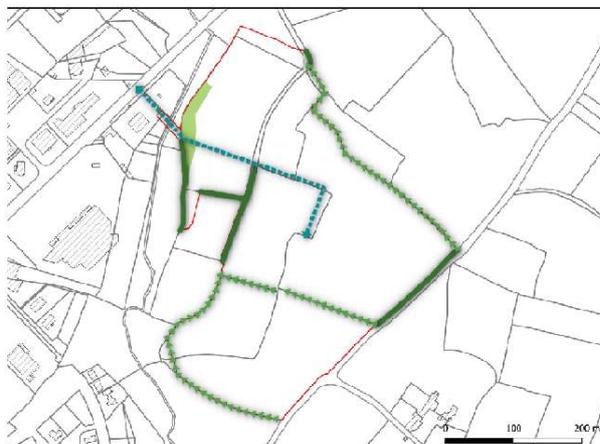
Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Renforcement de la trame verte et de la trame bleue sur les limites du site. Mise en oeuvre d'une démarche ERC concernant les zones humides impactés par le projet.



OAP sectorielle activité La Foresterie après modification

MONCOUTANT



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte
- Zone humide

LA FORESTRIE

ZAE Structurante

surface : 13,14 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par une attente de voie unique prévue le long de la RD 38 et franchissant un petit cours d'eau et sa zone humide.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Renforcement de la trame verte et de la trame bleue sur les limites du site. Mise en oeuvre d'une démarche ERC concernant les zones humides impactés par le projet.

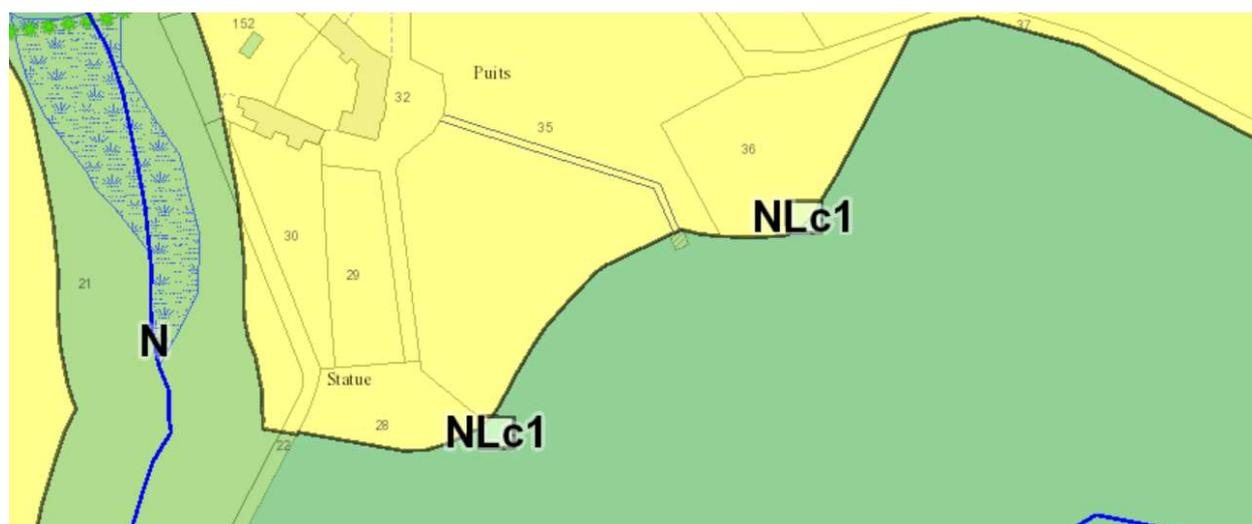


Le rapport de présentation du PLUi sera complété de l'étude environnementale réalisée sur la zone (cf. Annexe de la présente note) et faisant apparaître la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC).

Le tableau des surfaces sera actualisé.

Zonage	Surfaces modifiées
Ap	- 642,59m ²
N	+ 5 411,52 m ²
1AUxb	- 4 768,92 m ²

C. Erreur matérielle : l'évolution de la lettrine associée au Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) NLC1 à l'étang des freaux à Clessé ;



L'entreprise touristique Central Carpe est implantée à proximité de l'étang des Fréaux sur la commune de Clessé. Elle propose des séjours de pêche, de l'accueil de réception et de l'hébergement touristique (3 gîtes) dans le château des Fréaux et ses dépendances.

Pour diversifier son offre d'hébergement touristique, l'entreprise a formulé en 2018 la demande d'implantation de deux hébergements légers de loisir (HLL) sur pilotis en berge de l'étang. Lors de l'élaboration du PLUi du Bocage Bressuirais deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été zonés. Toutefois, bien que la nature des HLL était connue une erreur de lettrine a été commise. Un zonage NLC1, zonage destiné à l'accueil d'air naturelle de loisirs, a été défini or le zonage NLC2 était le plus approprié ; ce dernier permettant l'accueil de HLL dans la limite de 200m² d'emprise au sol.

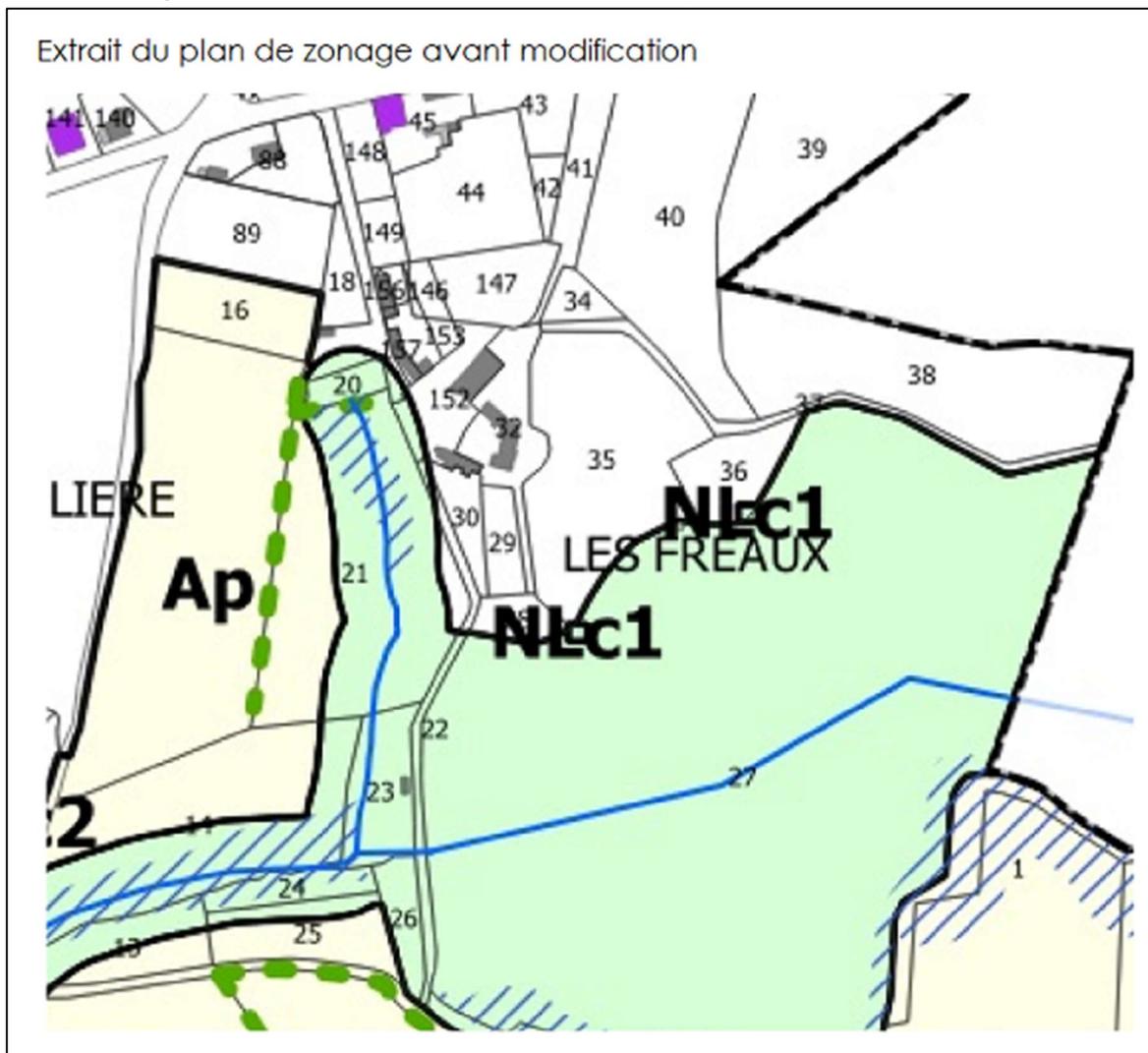
Le choix de la procédure

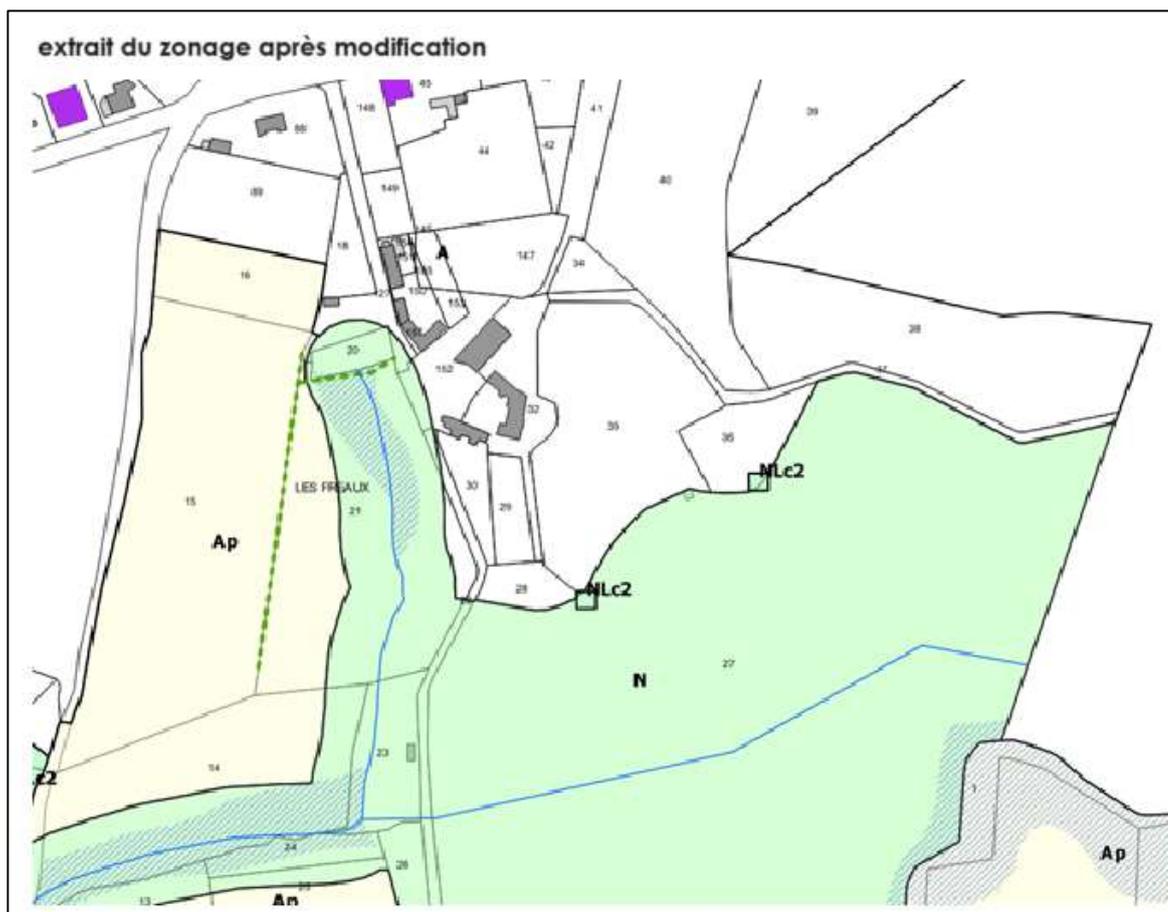
Eu égard à ces éléments, l'incohérence entre le zonage du PLUi et le type de projet relève d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

Les évolutions du PLUi porteront sur :

- Le zonage : la lettrine associée aux deux STECAL passant de NLC1 à NLC2





- Le rapport de présentation sera complété pour justifier cette évolution.
- Le tableau des surfaces sera actualisé :

Zonage	Surfaces modifiées
NLc1	- 233,28 m ²
NLc2	+ 233,28 m ²

D. Erreur matérielle : Evolution des OAP E et F à Mauléon

Une inversion de texte et de photo s'est produite sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) E et F à Mauléon. En effet, le texte et la photo de l'OAP E est indiqué dans l'OAP F et le texte de l'OAP F reste à écrire.



Le choix de la procédure

Ces éléments relèvent d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

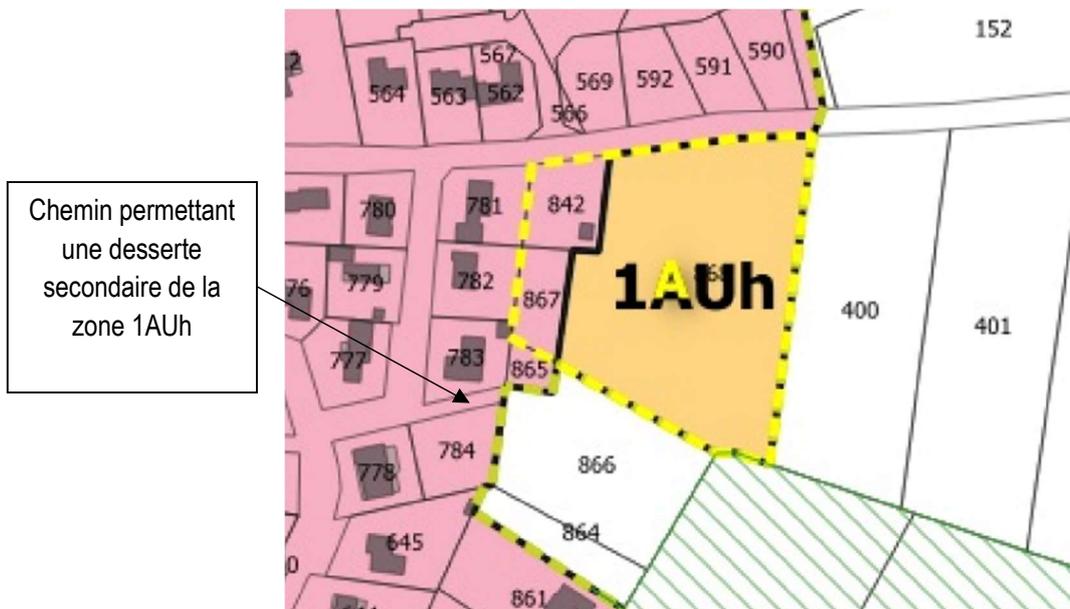
Les évolutions apportées au PLUi

Il s'agira d'une part de substituer le texte et la photo indiqué à l'OAP F pour compléter l'OAP E et d'autre part d'écrire le texte de présentation de l'OAP F.

E. Erreur matérielle : l'évolution du périmètre de l'OAP sectorielle Habitat n°A à Saint Aubin du Plain.

Le périmètre de l'OAP sectorielle Habitat n°A à Saint Aubin du Plain couvre les parcelles D0842 et D0867. Ces dernières sont respectivement les jardins des habitations situées sur les parcelles D0781 et D0782. Or la parcelle D0842 a accueilli, avant même l'arrêt du PLUi, une annexe de l'habitation située sur la parcelle D0781 et ne pourra donc pas être densifiée.

La parcelle D0865, jardin de l'habitation située sur la parcelle D0783, pourrait être quant à elle ajoutée ainsi que le débouché du chemin vers la voirie du village du vieux chêne (cf. ci-dessous) pour permettre une desserte secondaire de la future opération située en zone 1AUh. Il conviendra pour cela de faire évoluer le zonage pour 599 m² de la parcelle D0866, actuellement zoné en Agricole (81 m² seront ainsi à zoné en Ua et 518 m² en 1AUh).



Chemin permettant une desserte secondaire de la zone 1AUh

Le choix de la procédure

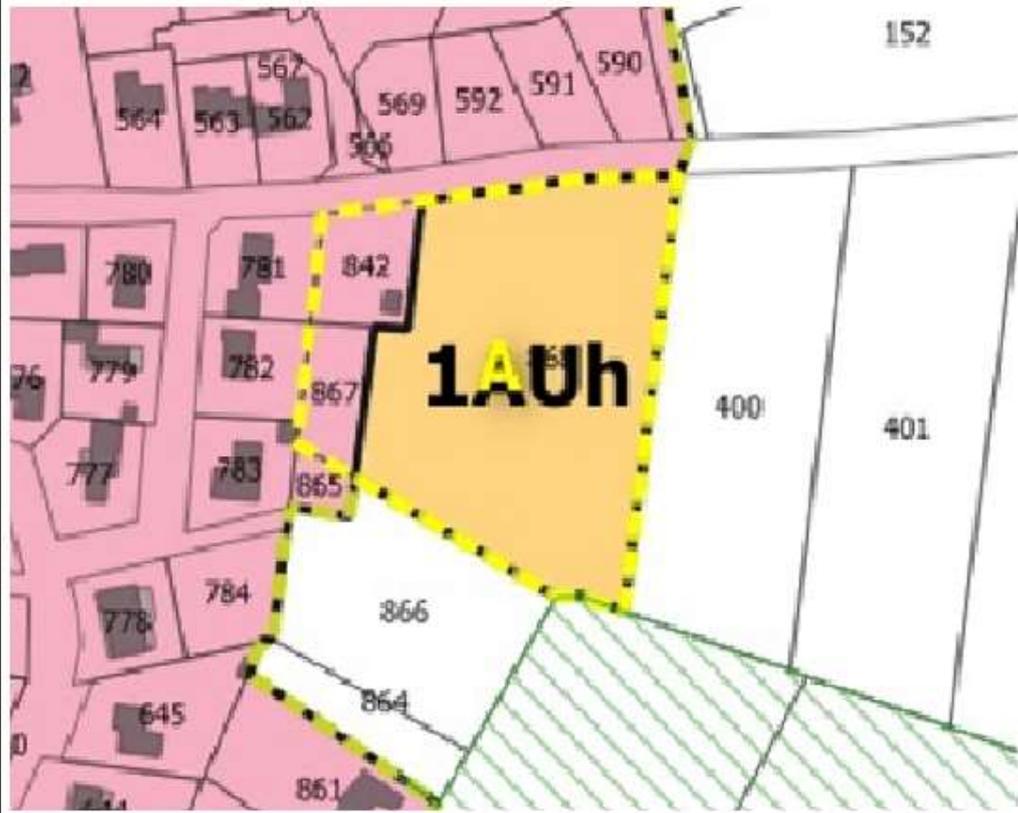
L'inclusion de la parcelle D0842 dans le périmètre de l'OAP relèvent donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

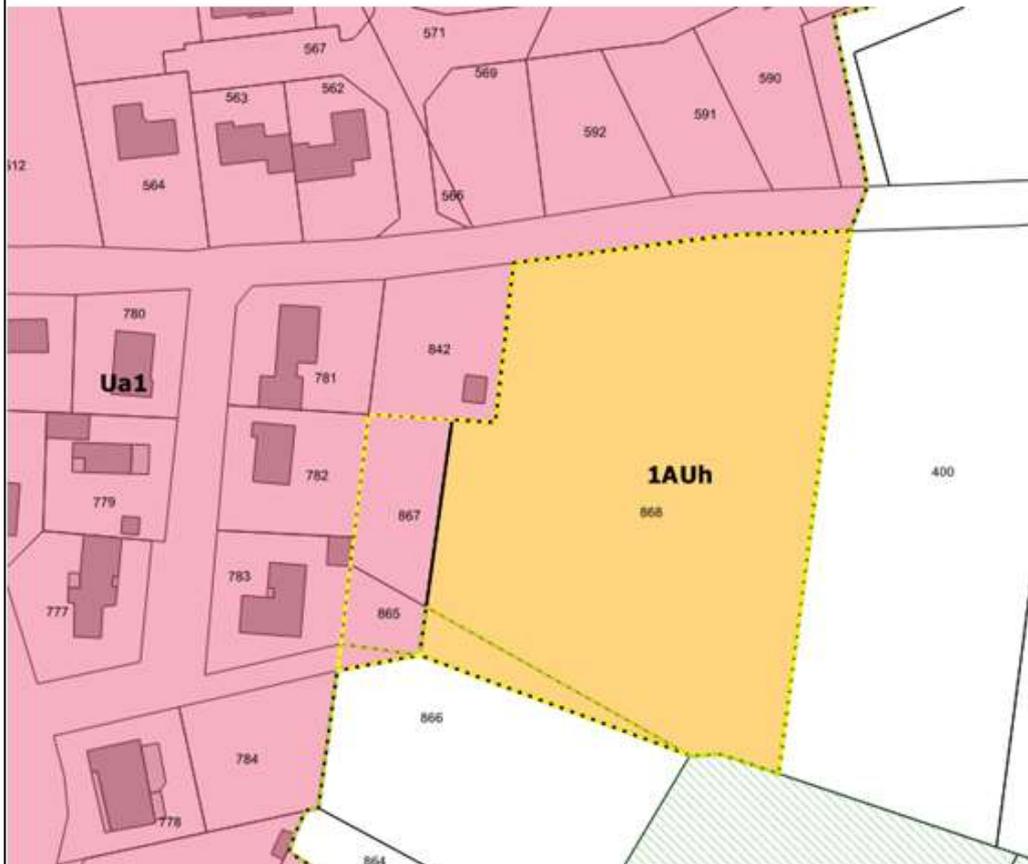
La modification du PLUi portera sur une évolution des pièces graphiques :

- Evolution du zonage de la parcelle D0866 pour 599 m² réparti pour 81 m² en zone Ua1 et pour 598 m² en 1AUh ceci pour permettre une desserte secondaire de la zone 1AUh et une connexion piétonne.
- Modification du plan de zonage pour faire évoluer le figurer d'emprise de l'OAP (tiret jaune).
- Evolution de l'OAP : surface et principes de desserte

Zonage PLUi St Aubin du Plain Avant modification



extrait du zonage après modification



SAINT AUBIN DU PLAIN

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Connexion urbaine

(E) Entrée de ville à requalifier

↔ Principe de liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter

— Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface(ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.01	14	13

SAINT AUBIN DU PLAIN

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Connexion urbaine

(E) Entrée de ville à requalifier

↔ Principe de liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter

— Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface(ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1,4 ha	14	13

Zonage	Surfaces modifiées
Ua	+ 81 m ²
1AUh	+ 518 m ²
A	- 599 m ²

F. Erreur matérielle : extension de la zone Nhx sur l'ensemble de la parcelle AB0146 et AB0100 à La Chapelle-Saint-Laurent

L'entreprise MIMAULT est spécialisée en tôlerie industrielle. Implantée sur la commune de La Chapelle Saint Laurent, elle occupe les parcelles AB0145, AB0146 et AB0100. Le bâtiment de l'entreprise (parcelle AB0145) et son parking (parcelle AB0146) ont été créés dès 1965. La parcelle AB0100, remblayée dans les années 70 pourrait offrir un espace extérieur pour les repas des salariés aux beaux jours.

La parcelle AB0100 semble boisée et présenter un caractère naturel si l'on prend uniquement en considération une vue aérienne. Toutefois, le sol a été mis au même niveau que la parcelle AB0146. De nombreux traces de ces remblais sont encore visibles à la surface. L'impression de zone boisée est la résultante de la présence de chênes et d'ormes qui se situent en périphérie. La parcelle est occupée pour partie par un roncier qui a pris place du fait d'un manque d'entretien du terrain depuis plusieurs années mais il n'y a pas d'arbres.



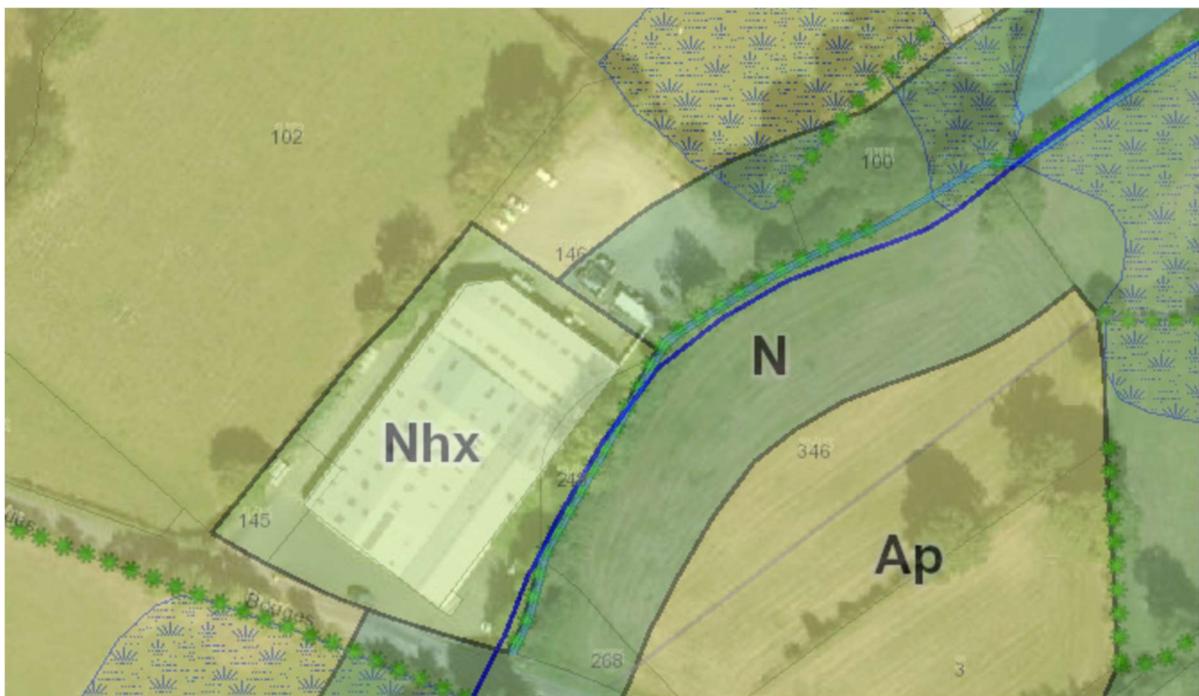
La parcelle AB0146, le parking et zone de stockage de l'entreprise.



Illustration du dénivelé entre la parcelle AB 0100 et les parcelles avoisinantes (parcelle AB0093)

Lors de l'élaboration du PLUi des STECAL Nhx ont été zonés pour identifier les entreprises situées hors des zones d'activités économiques et permettre leur développement. Or lors de la définition de ce travail les parcelles AB0146 (parking de l'entreprise) et AB0100 ont été oubliées et zonées pour partie en Agricole A et en Naturel N (cf. carte ci-dessous).

Les surfaces identifiées en zone humide resteront toutefois zonées en N ou en A pour en assurer l'inconstructibilité.

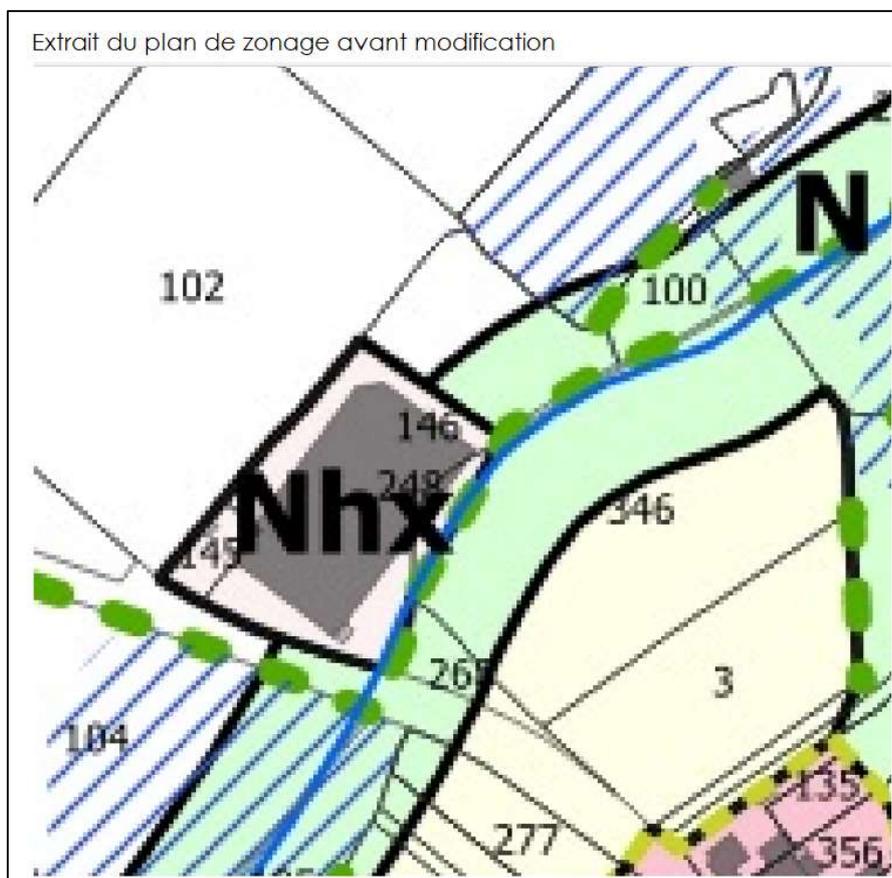


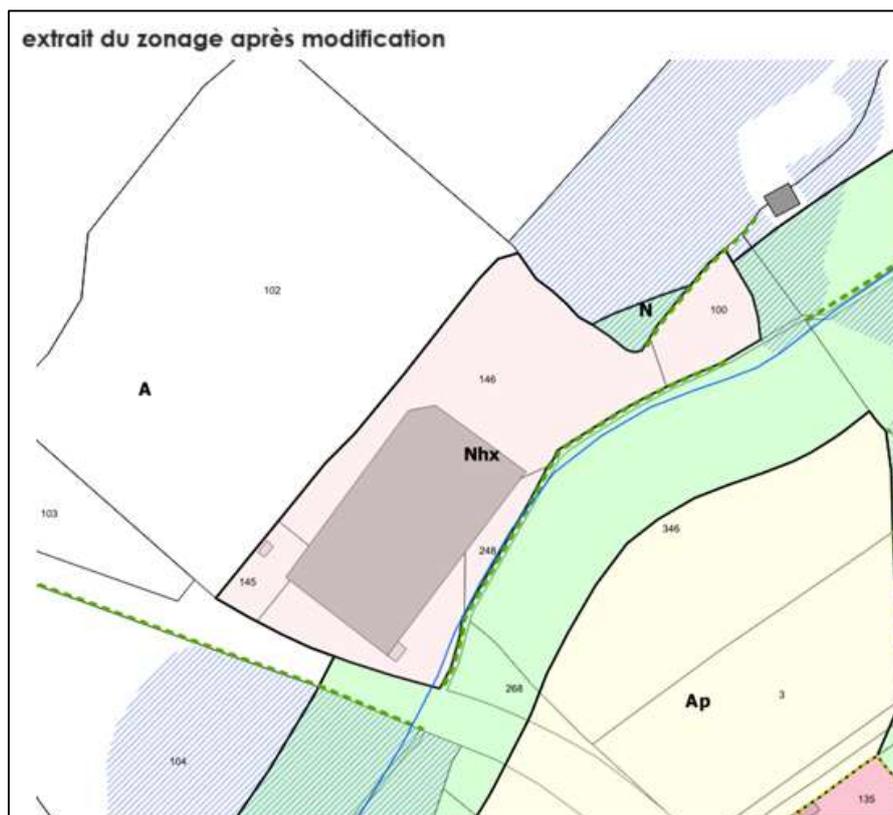
Le choix de la procédure

La désignation du parking de l'entreprise en zone A et N relève donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur l'extension de la zone Nhx à la parcelle AB0146 et AB0100. Le tableau des surfaces sera également actualisé.





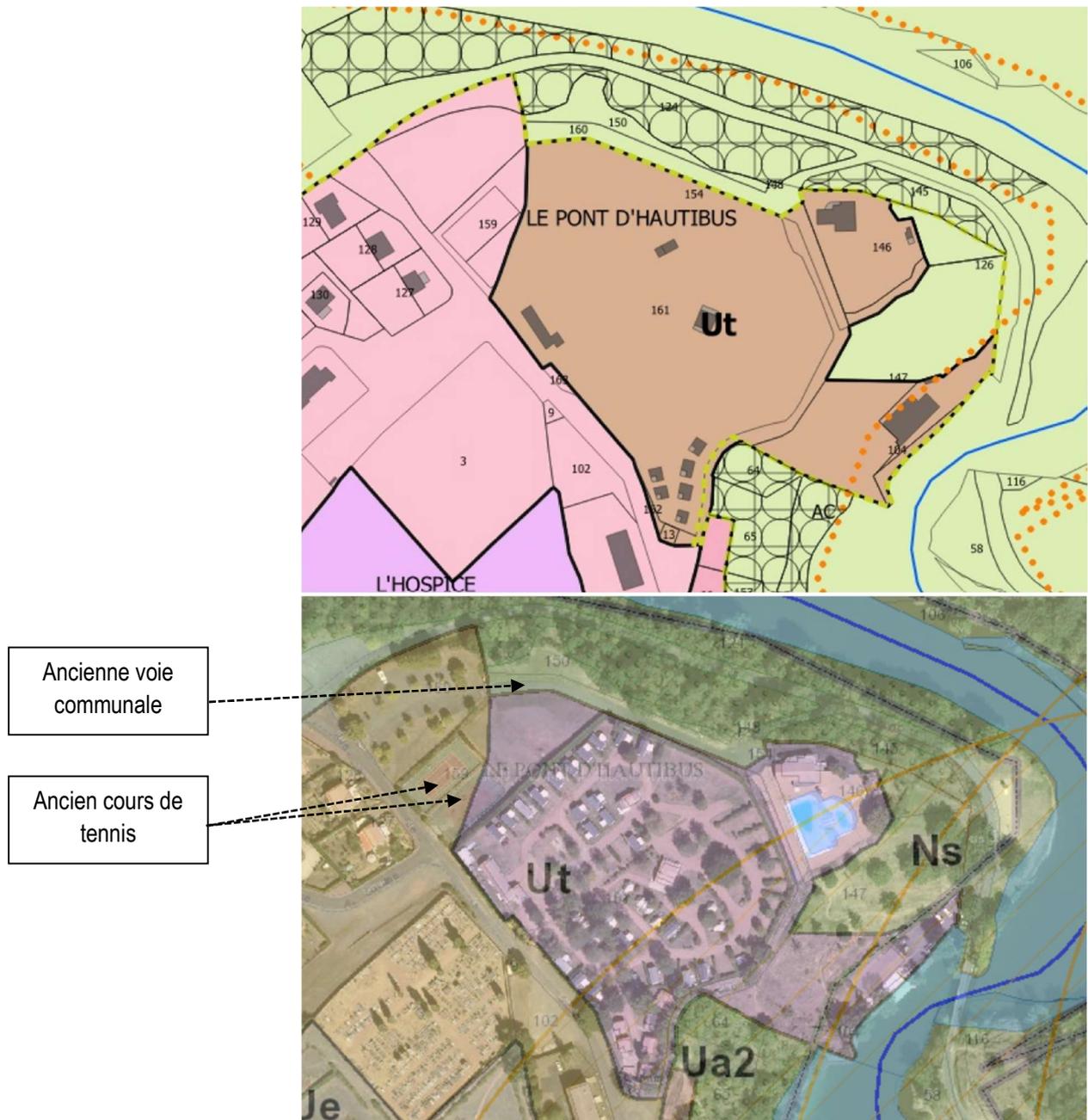
Le tableau des surfaces sera également actualisé.

Zonage	Surfaces modifiées
Nhx	+ 3 080,21 m ²
N	- 1 863,94 m ²
A	- 1 216,27 m ²

G. Erreur matérielle : extension du périmètre Ut sur parcelles AC0159 et AC0154 à Argentonnay

Le camping d'Argenton Les Vallée (commune d'Argentonnay) est situé au nord-ouest de la centralité. Etroitement imbriqué dans le tissu urbain il est zoné en Ut au PLUi : zonage destiné à l'hébergement touristique de type camping et village de vacances. Pour permettre son extension, la ville souhaite recycler le foncier de deux anciens cours de tennis (parcelle AC0159 zonée Ub2 « extension contemporaines des bourgs ») et d'une ancienne voie d'accès à l'ancienne piscine d'Argentonnay (parcelle AC0154 zonée en Ns « autre réservoir de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise »).

Toutefois le zonage Ut coupe l'emprise foncière des terrains de tennis de la ville (cf. cartes ci-dessous) et la voirie bitumée ne peut être considérée comme un réservoir de biodiversité.



Le choix de la procédure

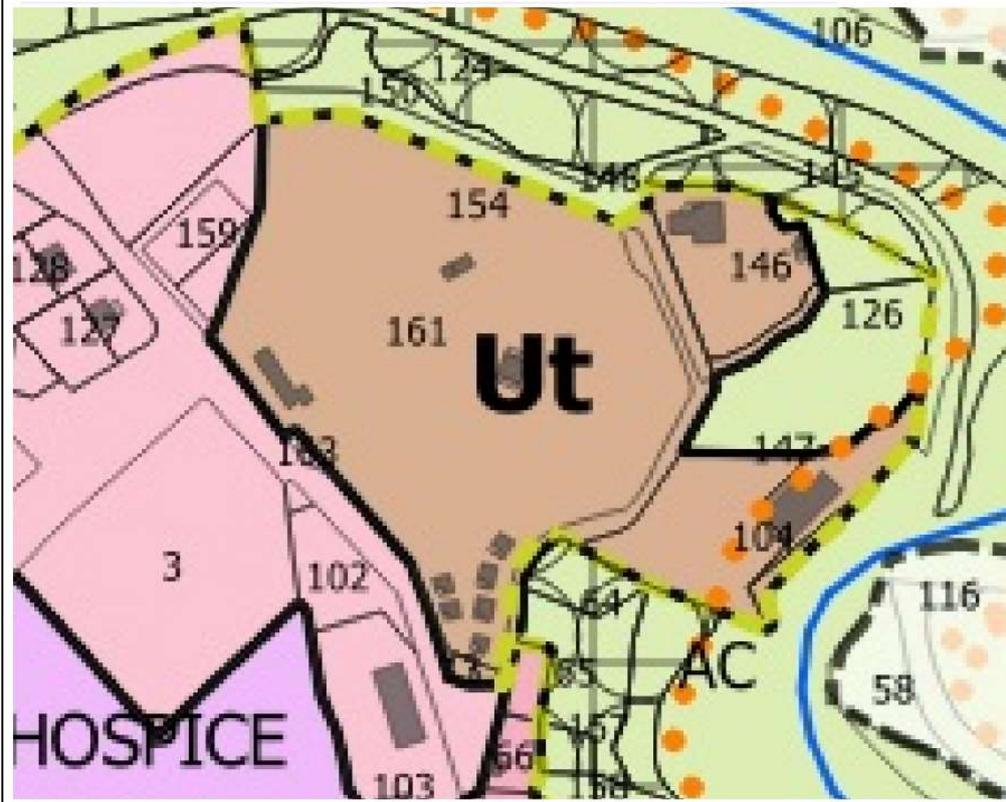
L'inclusion de l'ancienne voirie en Ns et le découpage de la zone Ut relèvent donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

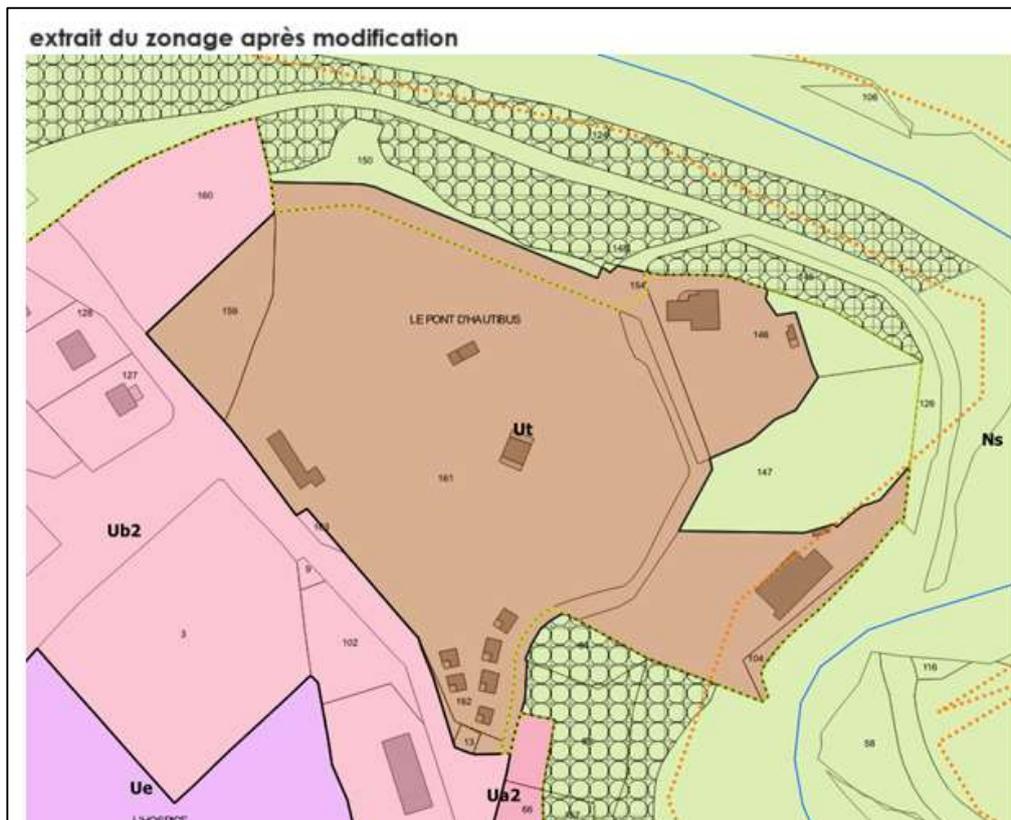
L'évolution du PLUi portera sur l'extension de la zone Ut à l'emprise foncière des terrains de tennis

(parcelle AC0159) et de l'ancienne voirie communale (parcelle AC0154).

Extrait du plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification



Le tableau des surfaces sera également actualisé :

Zonage	Surfaces modifiées
Ut	+ 2 888,77 m ²
Ub2	- 1 630,80m ²
Ns	- 1 257,97 m ²

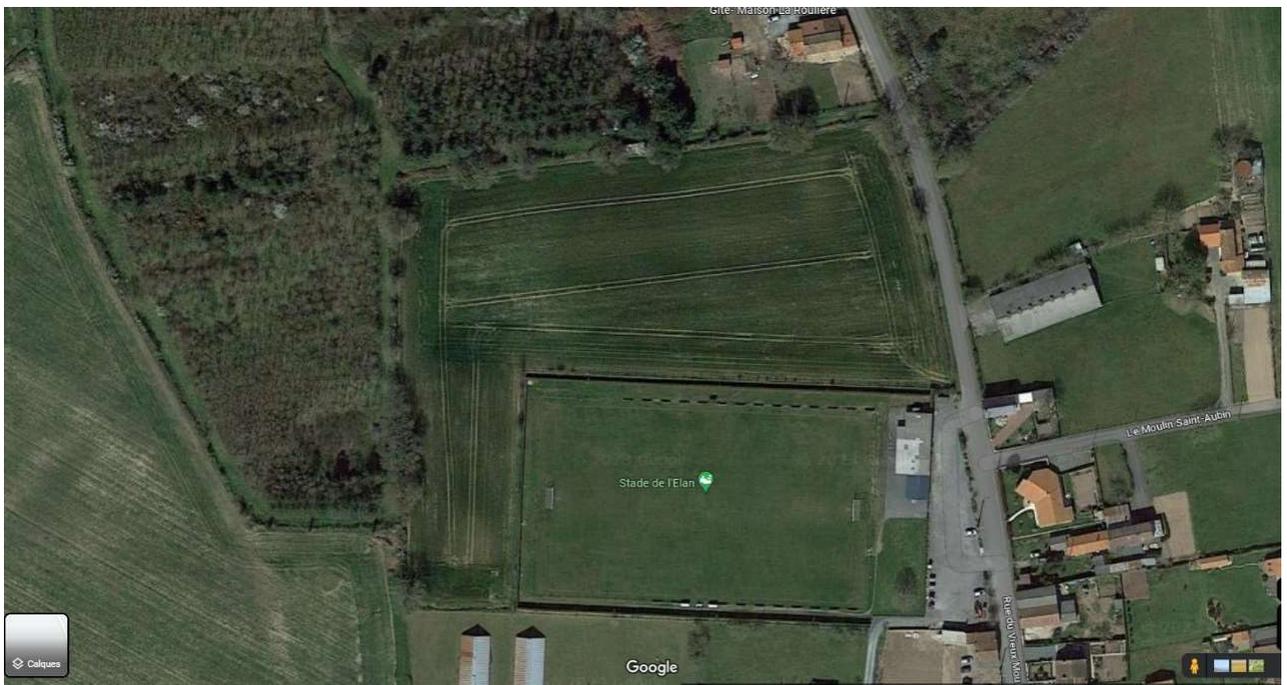
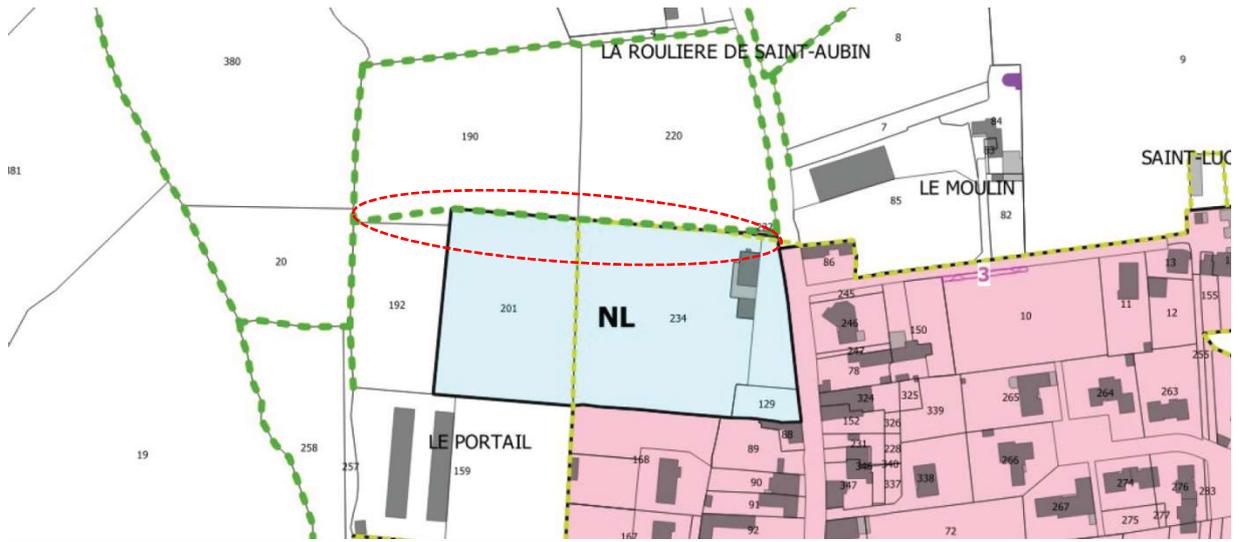
H. Erreur matérielle : suppression de la protection au titre de l'article L151-23 désignant une haie de tuya à St Aubin de Baubigné

L'article L151-23 du code de l'urbanisme expose que le règlement (du PLUi) peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les 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.

Le PLUi du Bocage Bressuirais identifie à ce titre de nombreuses haies bocagères.

Toutefois, lors de l'élaboration du PLUi, une haie de tuya a été identifiée au titre dudit article en bordure du stade de Saint Aubin de Baubigné sur les parcelles 237AH0201 et 237AE0234. Conduite par une taille annuelle, ce « mur vert » ne répond pourtant pas aux objectifs affichés dans le code de l'urbanisme.

En outre, le tireté vert identifiant le classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme se prolonge jusqu'à la haie localisée perpendiculairement (cf. carte ci-dessous). Cette dernière est toutefois inexistante (cf. photo aérienne ci-dessous).

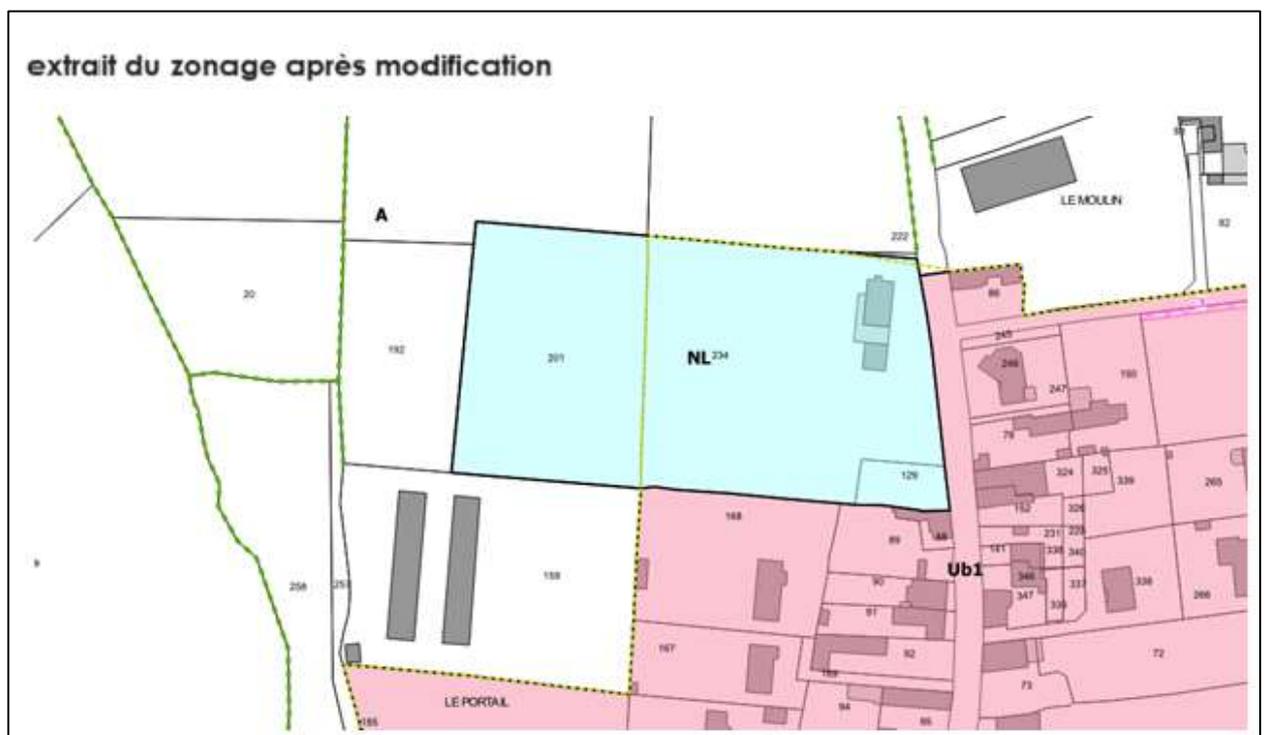
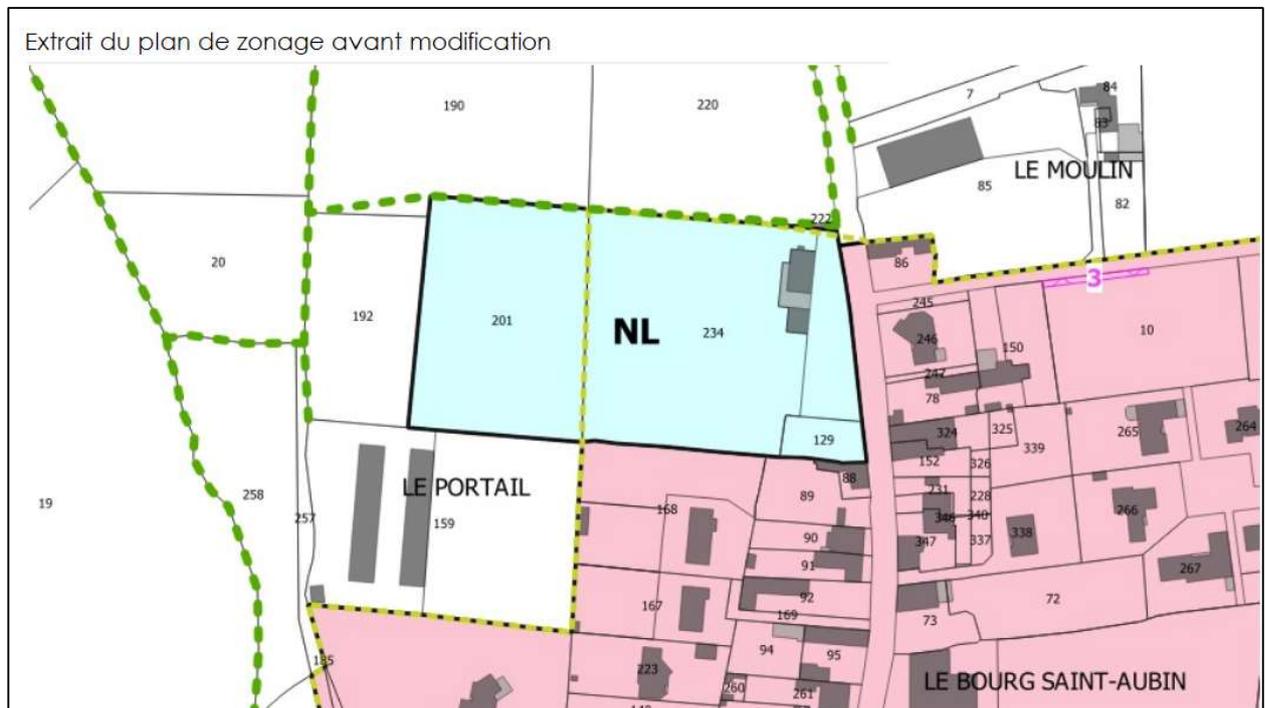


Le choix de la procédure

Le classement de la haie de tuya et le tireté identifiant une haie inexistante relèvent donc d'erreurs matérielles. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

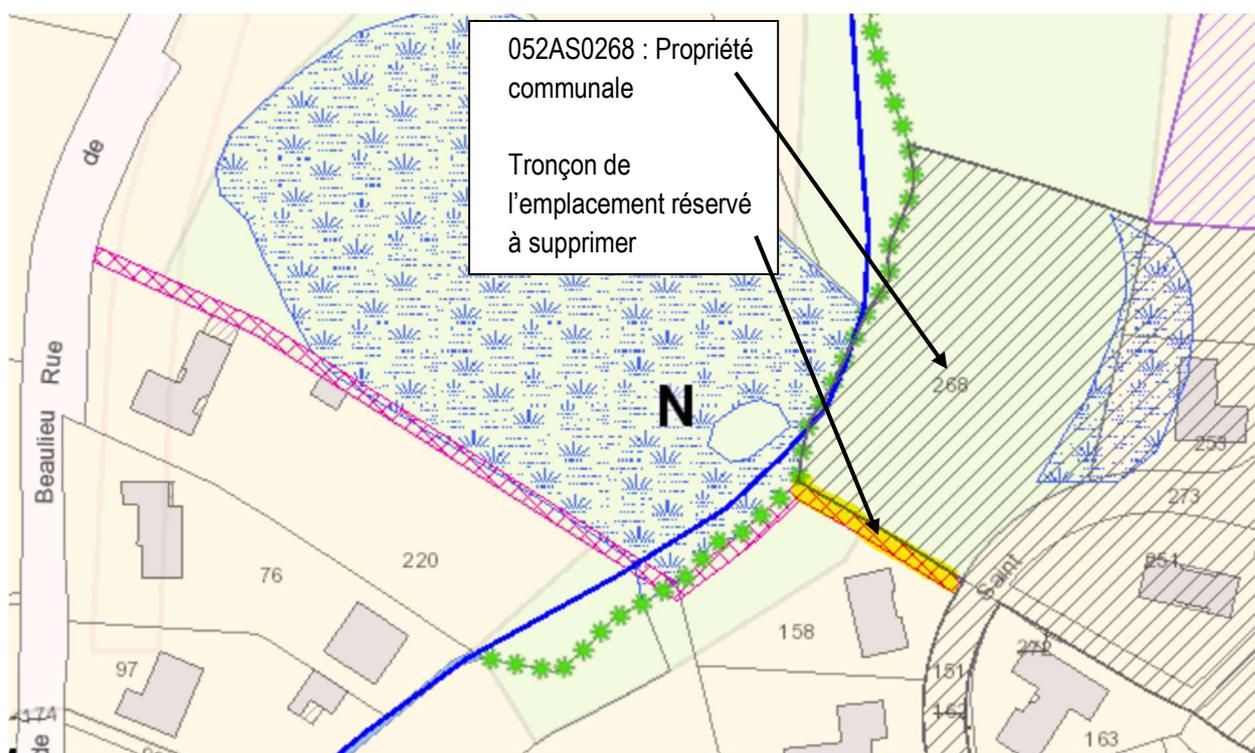
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage pour en retirer le fureté identifiant, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, d'une part, la haie de tuya et d'autre part, la haie inexistante.



I. Erreur matérielle : correction du tracé de l'emplacement réservé n°29 à Breuil Chaussée (Bressuire)

L'emplacement réservé n°29 sur Bressuire vise à créer un cheminement piéton entre la rue St Exupéry et la rue de Beaulieu à Breuil Chaussée (commune associée). Cet emplacement réservé grève les parcelles 052AX0158 et 052AS0221. Un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée. La commune est notamment prioritaire dans l'acquisition du foncier concerné en cas de vente. Or la commune est déjà propriétaire de la parcelle 052AS0268. Une partie de l'emplacement réservé n'est donc pas justifié et aurait dû être reporté sur la parcelle communale (cf. carte ci-dessous).



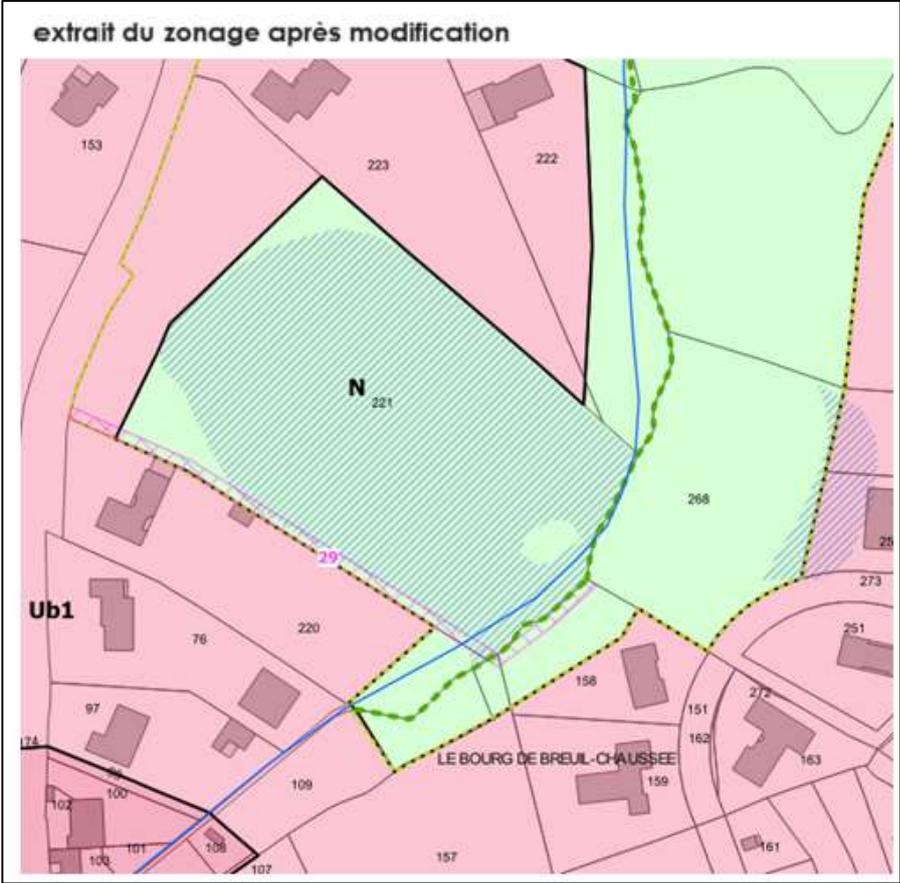
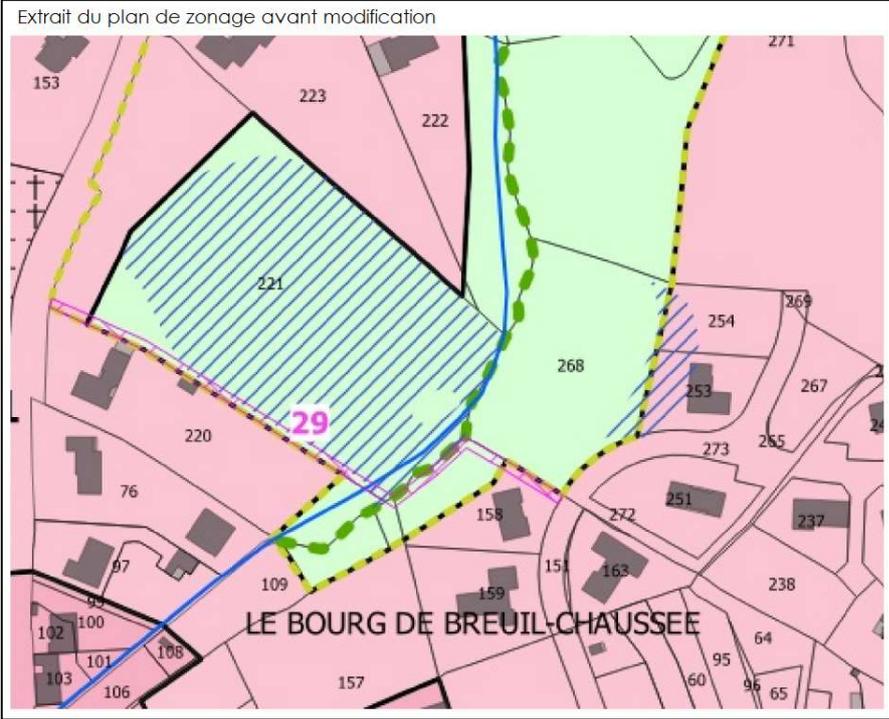
Le choix de la procédure

Au regard des éléments exposés précédemment, le tracé de l'emplacement réservé relève d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage pour en retirer le tronçon de l'emplacement réservé situé à l'Est de la parcelle 052AS0158 (cf. tracé en jaune sur la carte ci-dessus).

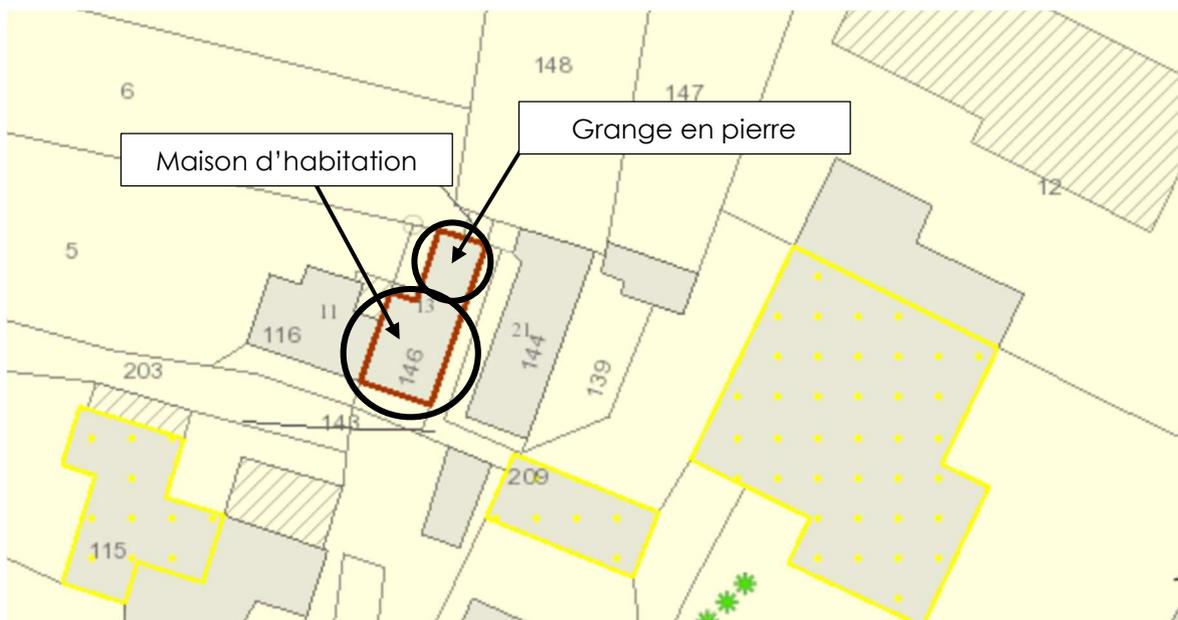
La surface de l'emplacement réservé après modification est de 490 m² contre 596 m² dans la version du PLUi approuvé.



J. Erreur matérielle : rectification d'une erreur d'identification d'un bâtiment à protéger à St André sur Sèvre

Lors de l'élaboration du PLUi ont été identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme les immeubles, monuments et sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

A Saint André sur Sèvre, a notamment ainsi été repéré l'immeuble situé sur la parcelle AX0146. Or ce dernier, composé d'une maison d'habitation adossée à une grange en pierre, ne présente pas un caractère patrimoniale majeur (photographies ci-dessous) contrairement à l'immeuble situé sur la parcelle AX0144 (cf. plan)





Façade de la maison - parcelle AX0146



Bâtiment situé sur la parcelle AX0144

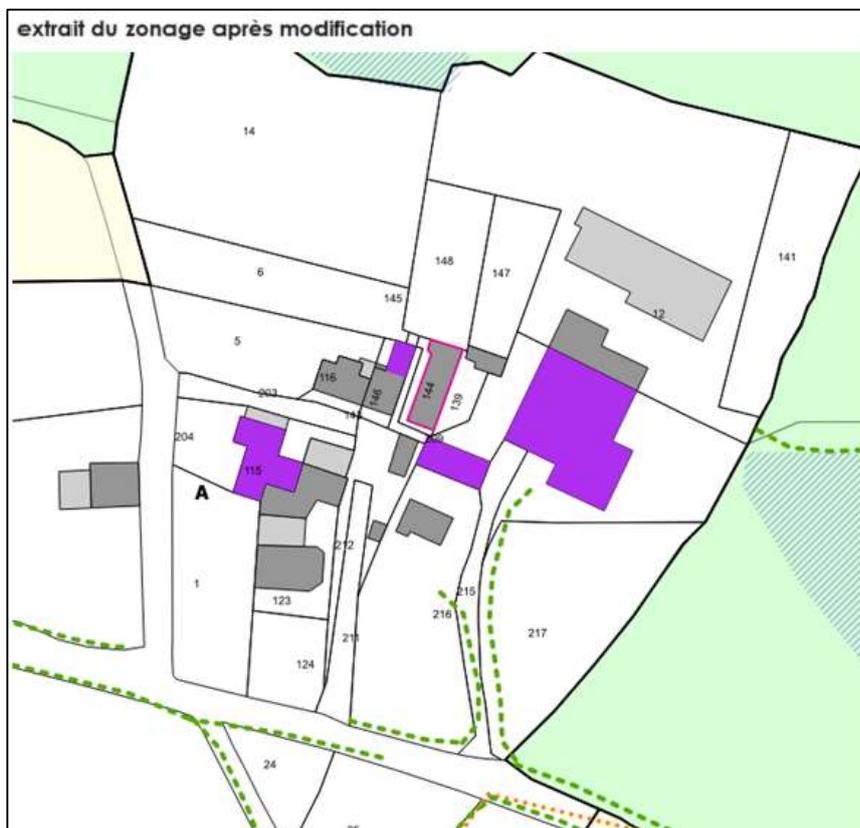
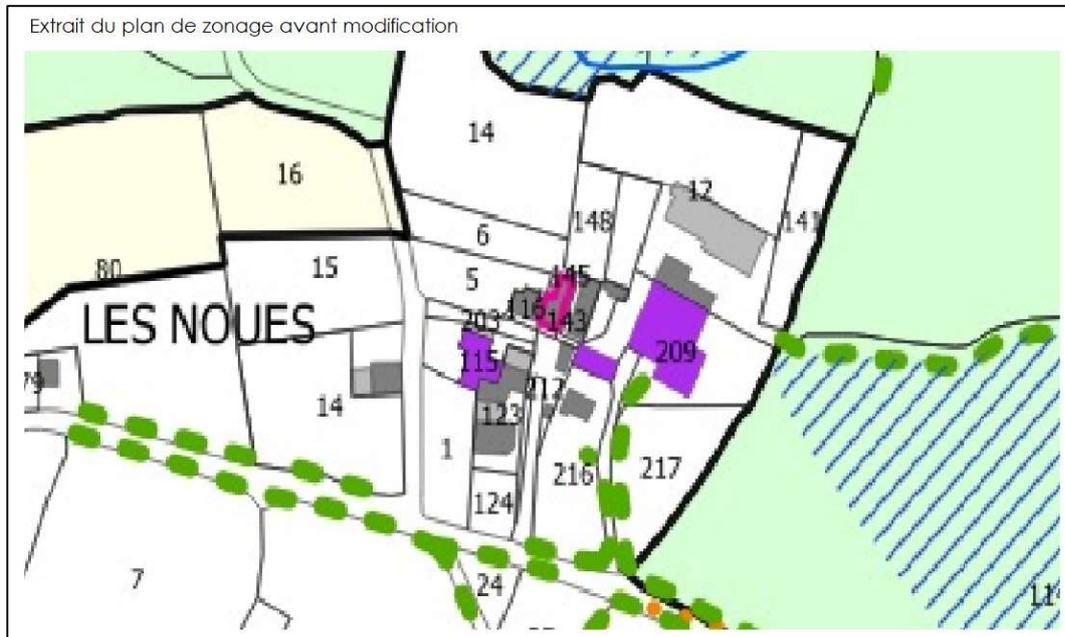
Le choix de la procédure

L'inversion exposés précédemment relève d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

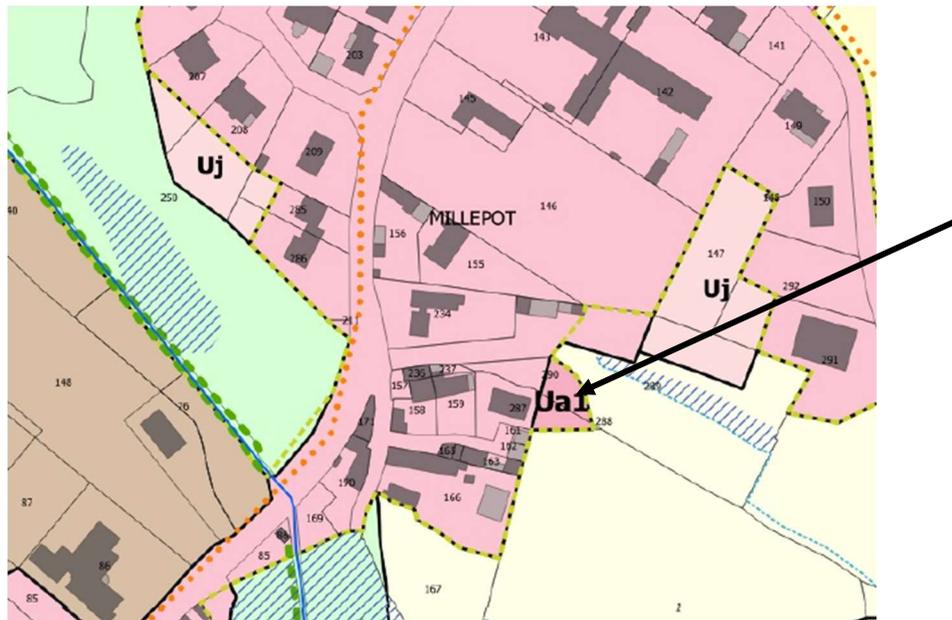
L'évolution du PLUi porteront sur le plan de zonage, il s'agira :

- De retirer le classement de protection au titre de l'article au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme apposée sur les bâtiments situés sur la parcelle AX0146
- D'identifier, au titre dudit article, le bâtiment situé sur la parcelle AX0144.



K. Erreur matérielle : rectification du zonage U affecté aux parcelles AH0290 et AH0287 à Chiché

Lors de l'élaboration du PLUi, les parcelles AH0290 et AH0287 à Chiché ont été zonées en Ua1, zonage définissant les centralités des communes périurbaines et rurales (cf. carte ci-dessous). Or ces parcelles se situent en second rideau urbain d'une zone Ub1, zonage définissant les extensions contemporaines des bourgs.



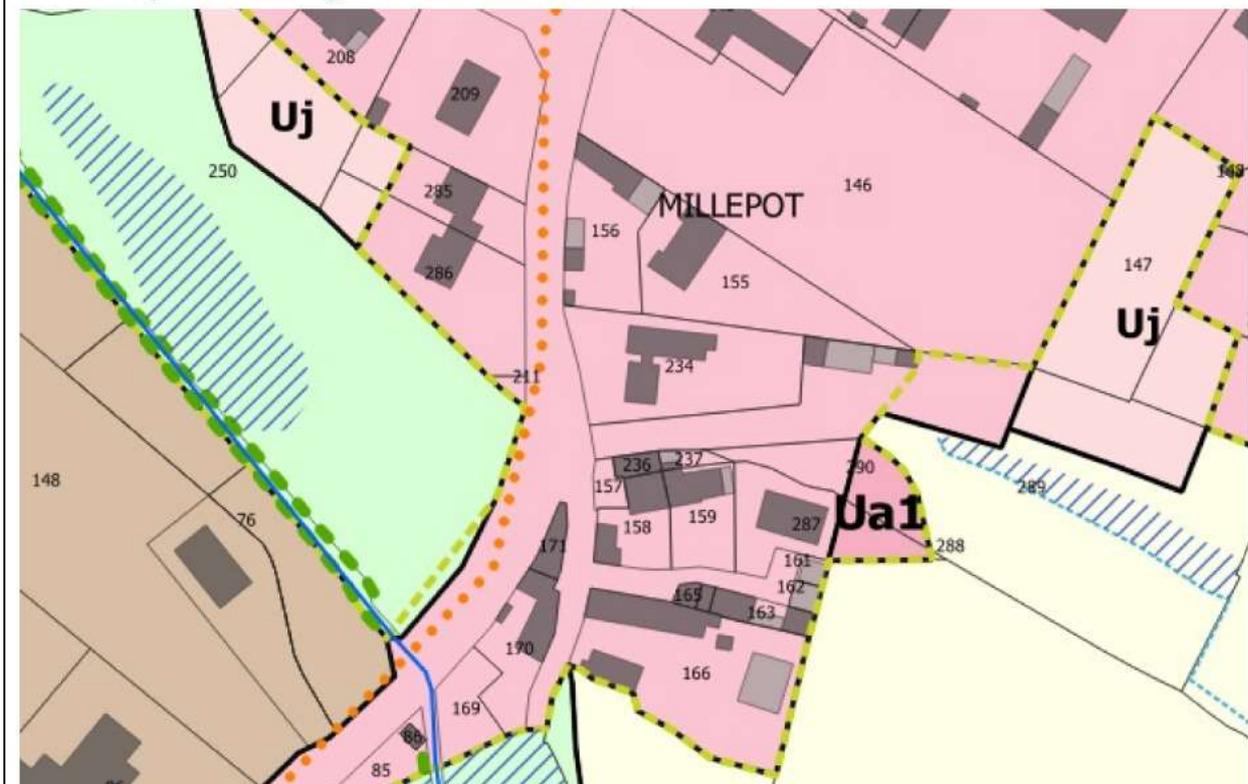
Le choix de la procédure

L'identification des parcelles AH0290 et AH0287 en zone Ua1 relève d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

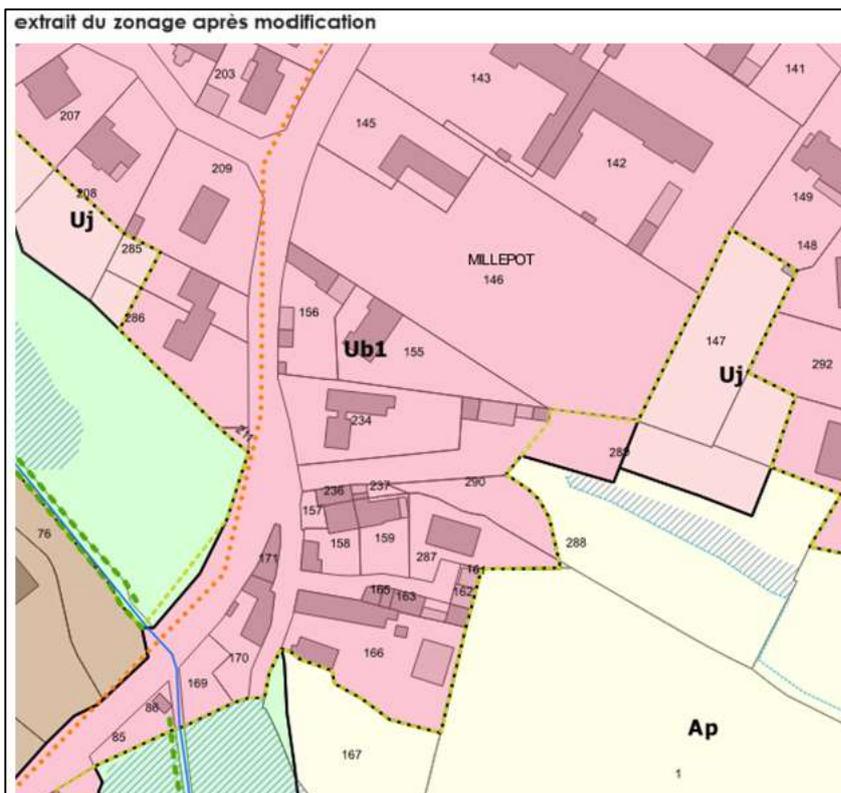
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage. Il s'agira de faire évoluer le zonage des parcelles AH0290 et AH0287 en les zonant en Ub1 pour être cohérent avec le zonage environnant.

Extrait du plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification



Le tableau des surfaces sera également actualisé

Zonage	Surfaces modifiées
Ua1	- 377,04 m ²
Ub1	+ 377,04 m ²

L. Erreur matérielle : rectifier l'omission de salles de cours du LEGTA des Sicaudières

Le Lycée d'enseignement général et technologique agricole (LEGTA) des Sicaudières à Bressuire est zoné en Ue, équipement collectif. Or lors de la définition du zonage, un ensemble de bâtiments occupés par des salles de cours situées sur la parcelle 324AB0165 ont été identifiées en zone A Agricole (cf. photographie ci-dessous – bâtiment identifié en jaune - et carte ci-dessous). Ce zonage ne permet pas les projets d'équipements d'intérêt collectif.



Le choix de la procédure

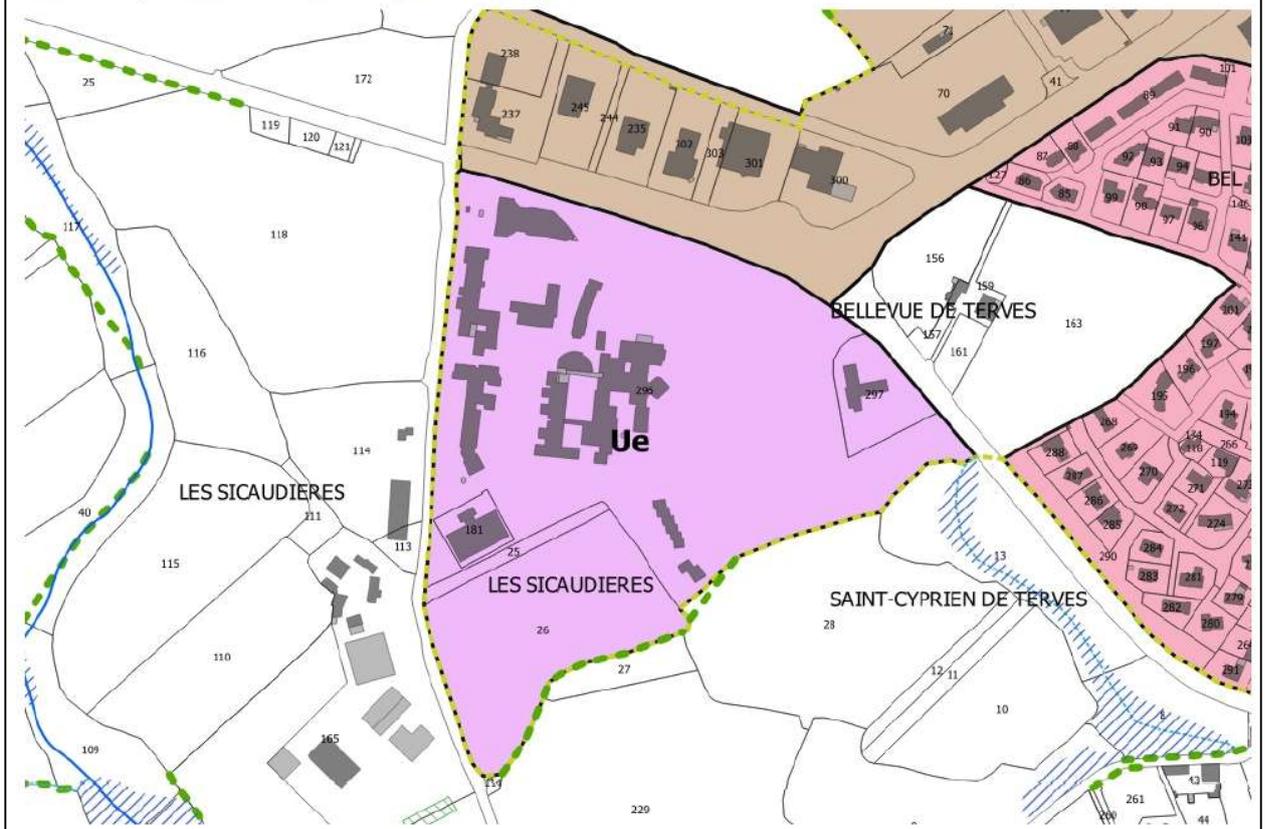
L'identification des bâtiments du LEGTA en zone A relève d'une erreur matérielle au moment de la définition du zonage. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

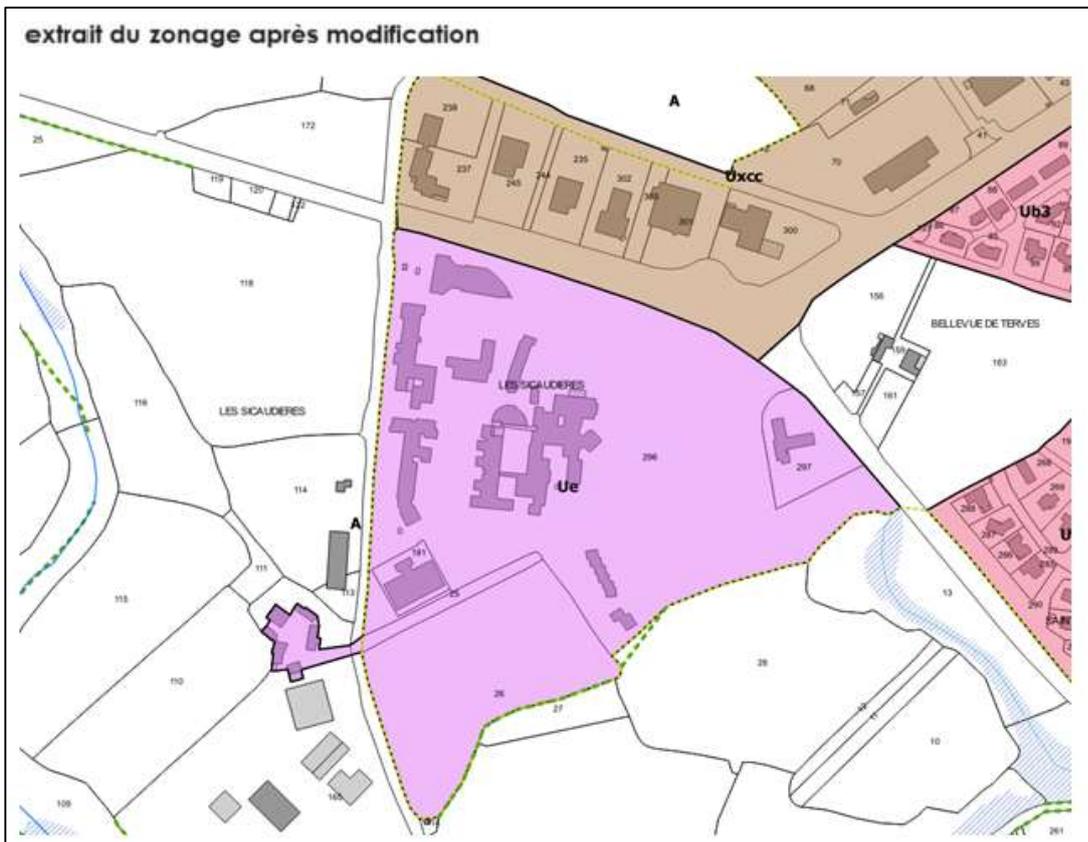
L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage. Il s'agira d'étendre le zonage Ue aux bâtiments

contenant des salles de cours.

Extrait du plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification



Le tableau des surfaces sera également actualisé.

Zonage	Surfaces modifiées
Ue	+ 2 219,40 m ²
A	- 2 219,40 m ²

M. Erreur matérielle : suppression du tramage « Zone humide » identifiant le bassin artificiel de l'ancienne lagune de Nueil Les Aubiers située sur la commune de Mauléon

L'ancienne lagune dite du Fournet située sur la parcelle 237D0285 à Mauléon est une propriété foncière de la commune de Nueil les Aubiers depuis 1992. Cette parcelle a été achetée dans le cadre du stockage des eaux industrielles pré-traitées de l'abattoir SOPARVOL de Les Aubiers.

Les ouvrages de stockage construits sur la parcelle dans l'année 1992 sont :

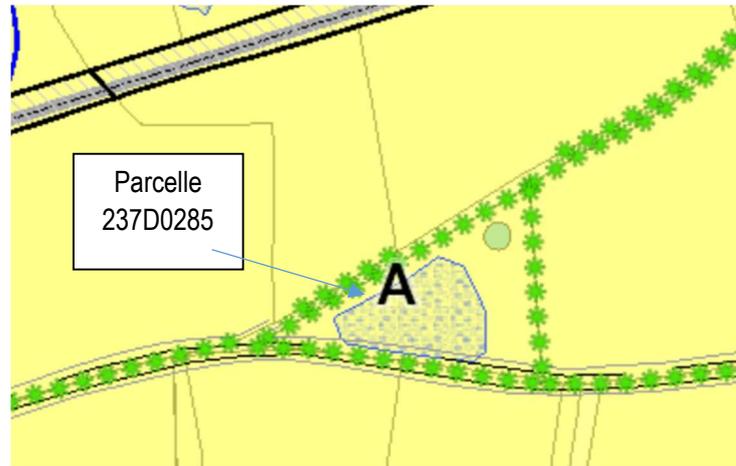
- une lagune en géomembrane non couverte de 8 500 m³ (photo ci-dessus) ;
- une fosse en béton semi-enterrée de 1 000 m³.



Vue de la lagune



vue aérienne de la parcelle 237D0285 (Ortho2020)



Zonage PLUi

Lors de l'élaboration du PLUi une trame « zone humide » a été identifiée sur l'emprise foncière de cette lagune (cf. carte ci-dessous). Or cette dernière a été utilisée plusieurs années pour stocker les eaux industrielles pré-traitées de l'abattoir SOPARVOL des Aubiers. Il s'agit donc d'un site industriel qui ne correspond pas aux critères de zone humide à protéger.

Le choix de la procédure

L'identification zone humide de la lagune relève d'une erreur matérielle au moment de la définition du zonage. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage. Il s'agira de retirer le tramage zone humide identifiant la lagune sur la parcelle 237D0285 à Mauléon.

Extrait du plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification



N. Erreur matérielle : évolution du zonage sur la parcelle AB0485 à La Petite Boissière

La parcelle AB0485 est propriété de l'entreprise SARL DURET. Il s'agit d'un parking et d'un espace de stockage (cf. illustration ci-dessous). Ladite parcelle a été zonée en Agricole (A) au PLUi or ni

son occupation ni son caractère artificialisé ne justifie un tel classement. Il est donc proposé de classer cette parcelle en Uxc.



*PLUi du Bocage Bressuirais et photo aérienne (2015)
parcelle AB0485 à La Petite Boissière*

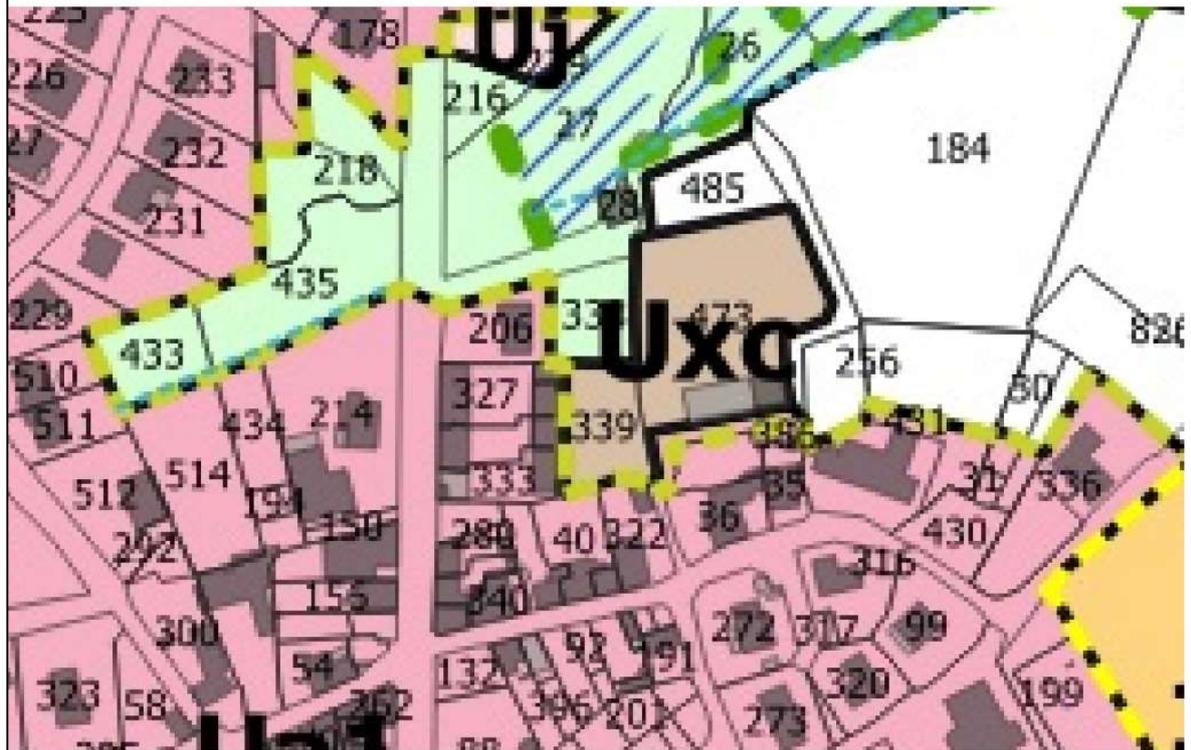
Le choix de la procédure

La désignation du parking de l'entreprise en zone A relève donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

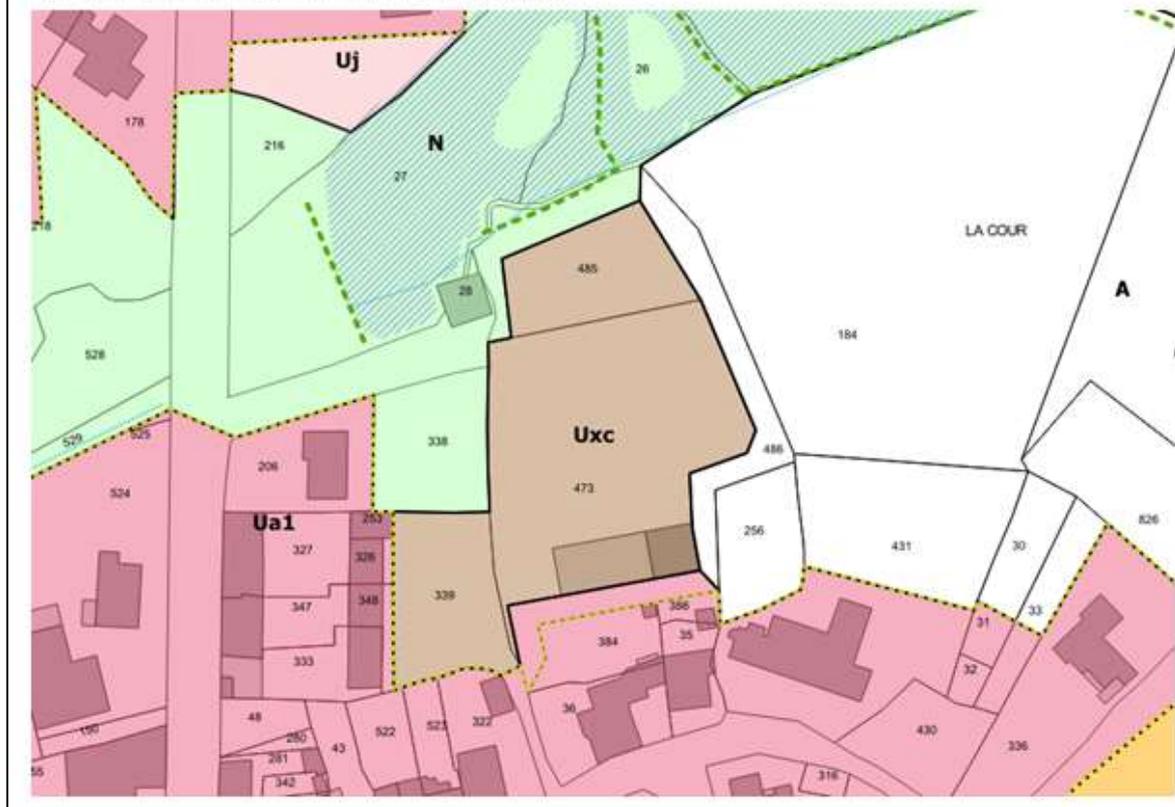
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur l'extension de la zone Uxc à la parcelle AB0485.

Extrait du plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification

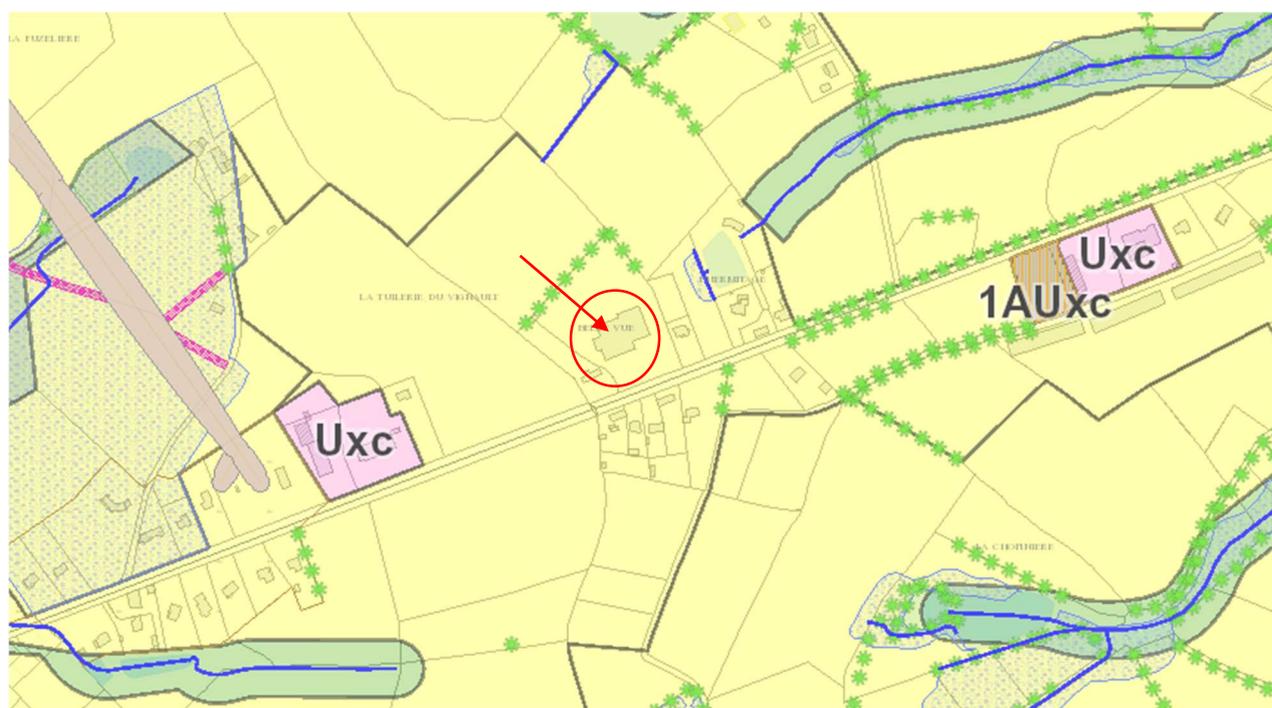


Le tableau des surfaces sera également actualisé :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxc	+ 750 m ²
A	- 750 m ²

O. Erreur matérielle : évolution du zonage sur la parcelle BX0089 à Cirières

La parcelle BX0089 à Cirières est occupée par l'entreprise RENUMAS depuis 2012. Le repérage de l'entreprise a été oublié lors de l'élaboration du PLUi et ladite parcelle est aujourd'hui zonée en Agricole (A) or ce type de zonage ne permet pas à l'entreprise de faire évoluer son bâtiment.



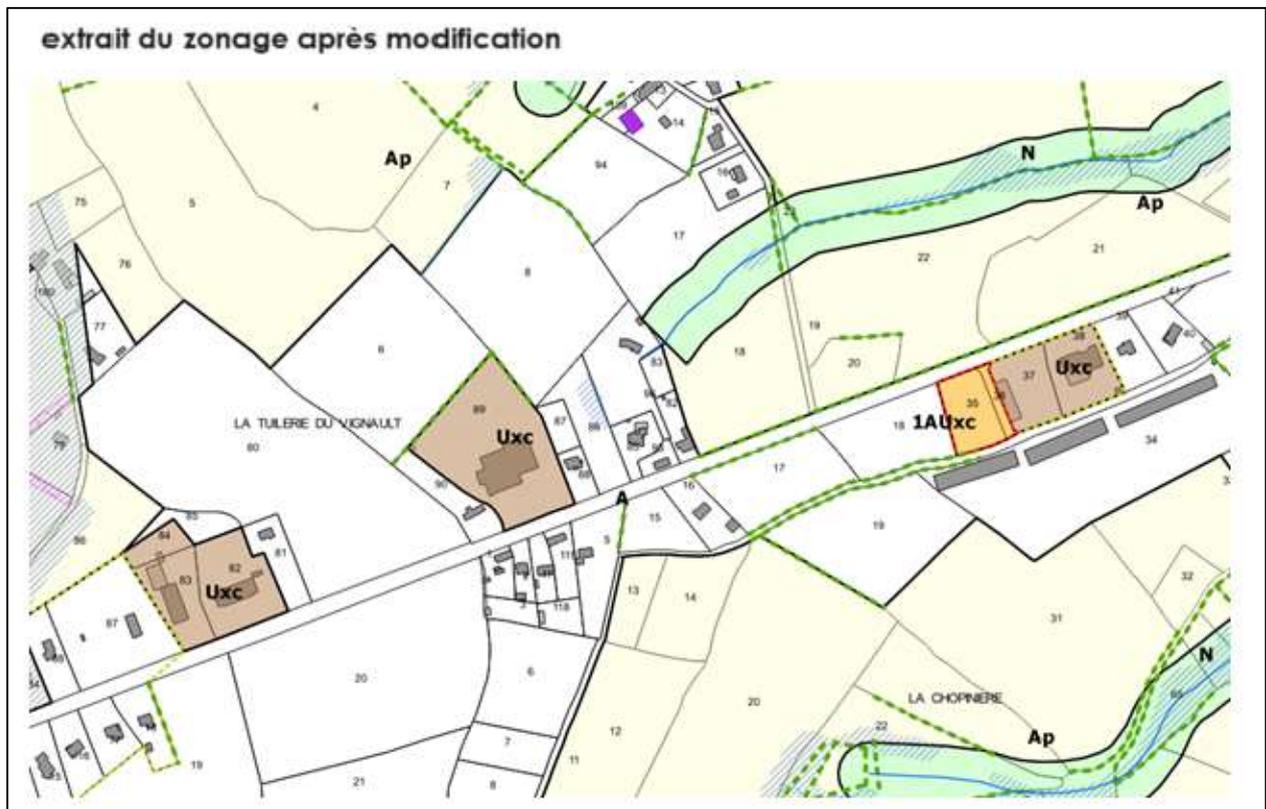
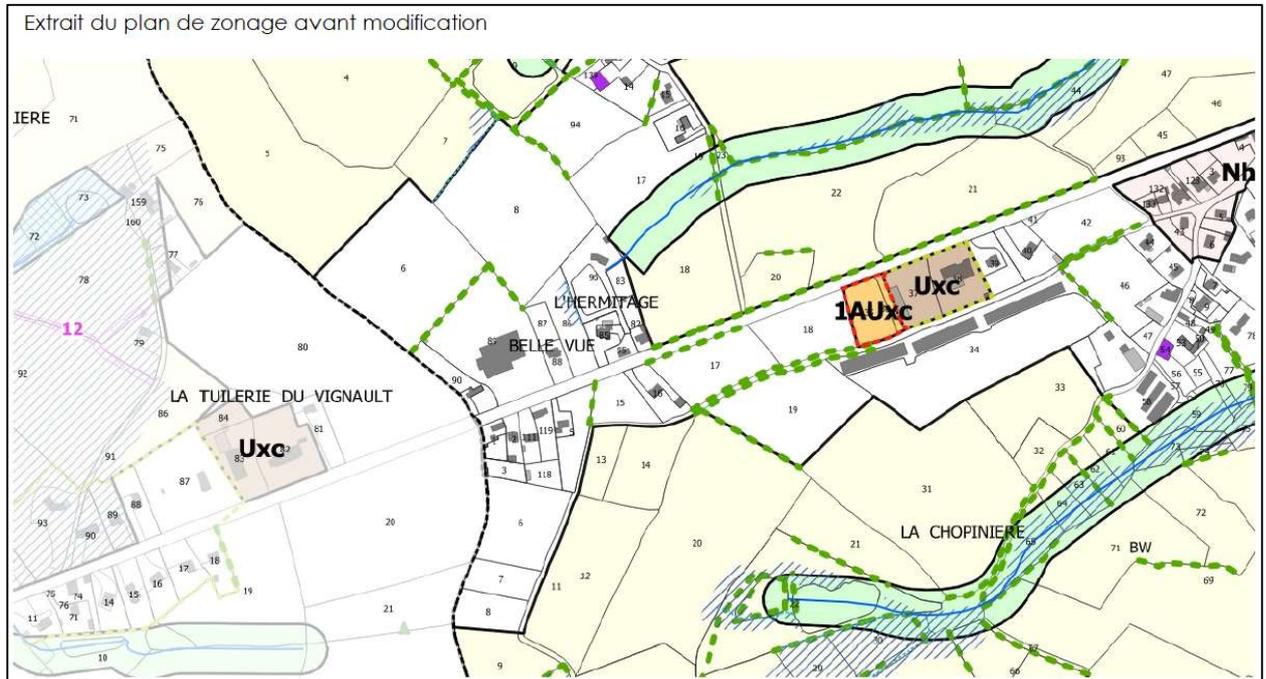
PLUi du Bocage Bressuirais parcelle BX0089 à Cirières

Le choix de la procédure

La désignation de ce bâtiment d'entreprise en zone A relève donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

Il s'agira de zoner en Ux la parcelle BX0089 en cohérence avec les espaces économiques déjà identifiés le long de la route départementale n°960bis.

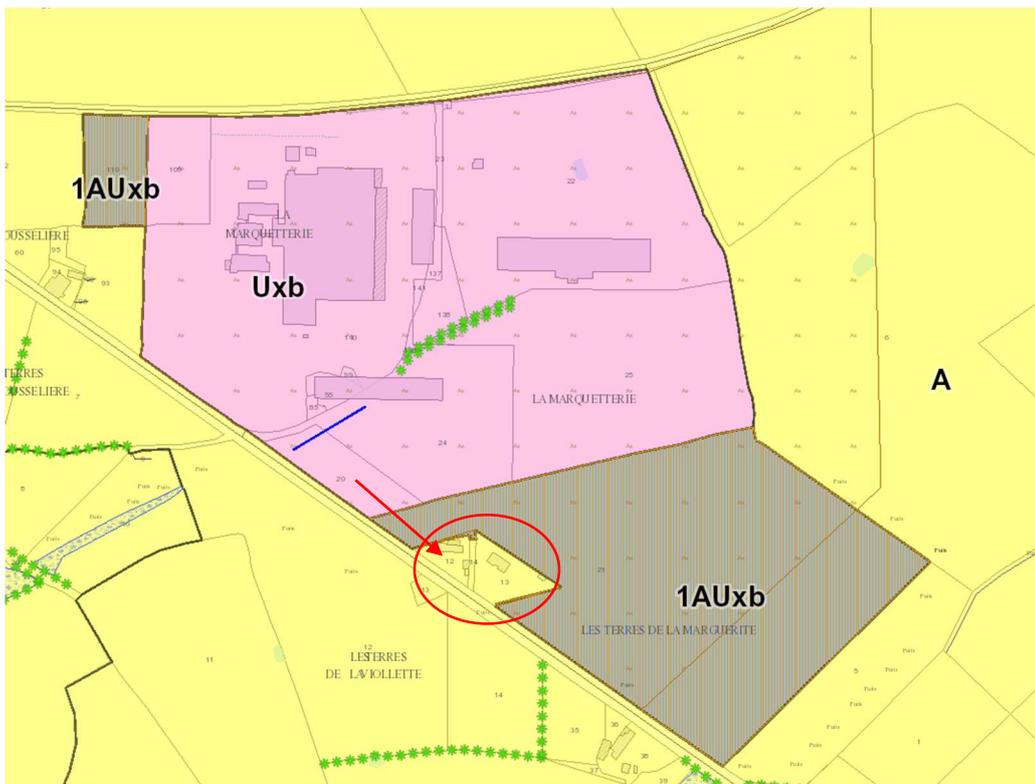


Le tableau des surfaces sera actualisé :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxc	+ 13 778 m ²
A	- 13 778 m ²

P. Erreur matérielle : évolution du zonage sur les parcelles ZK0012, ZK0013 et ZK0014 à Bretignolles

Les parcelles ZK0012, ZK0013 et ZK0014 à Bretignolles sont des parcelles bâties propriétés de l'entreprise MILLET. Le repérage de ce foncier a été oublié lors de l'élaboration du PLUi.



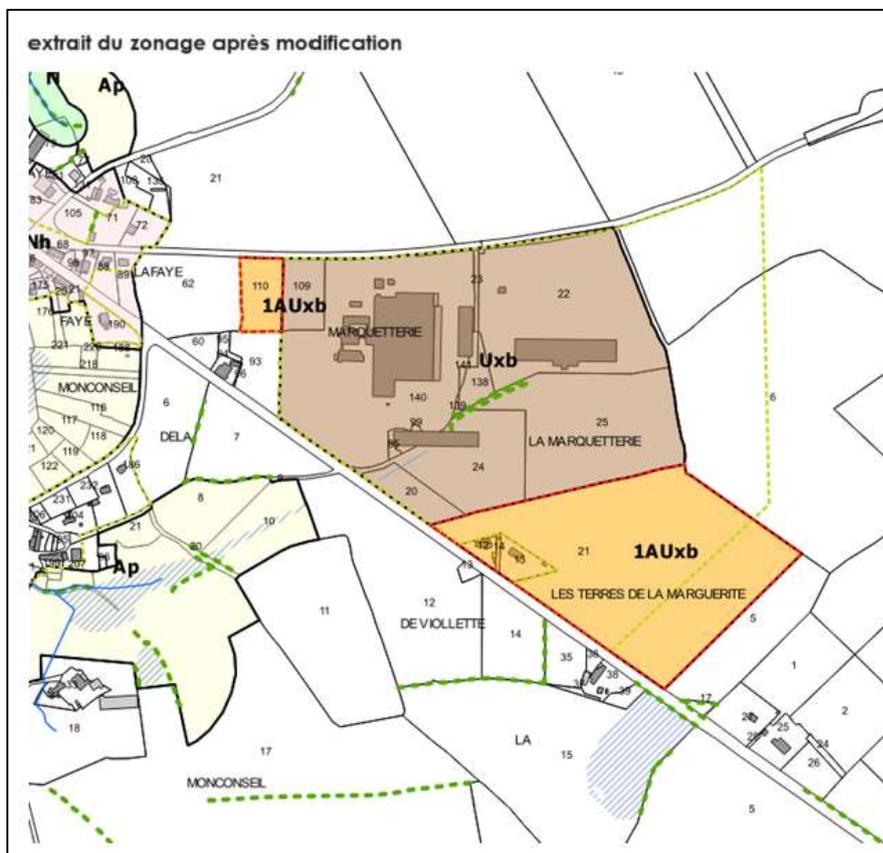
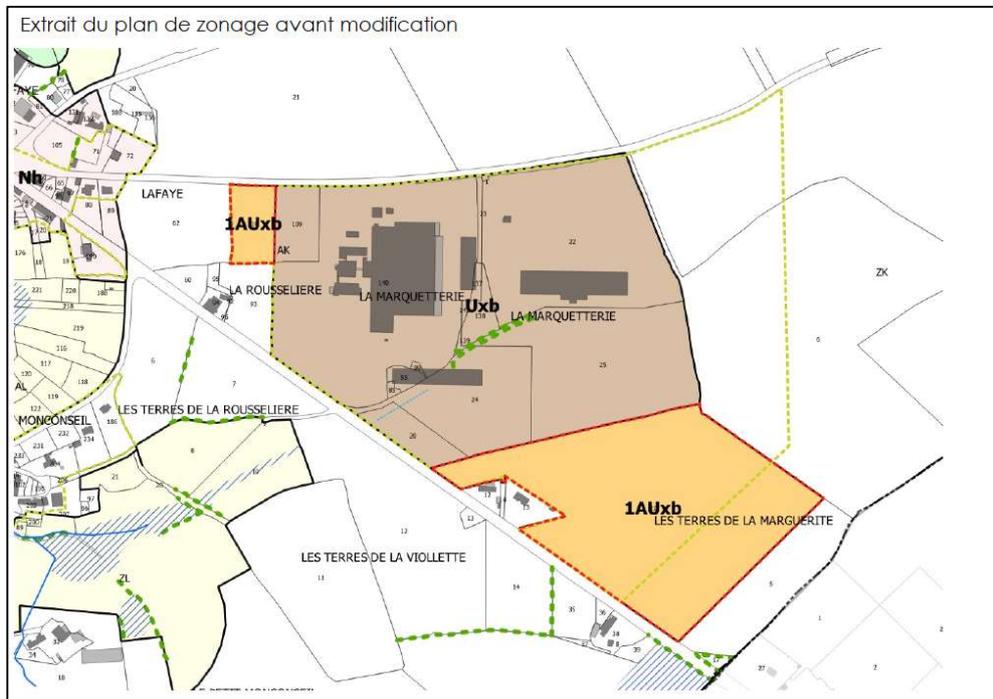
PLUi du Bocage Bressuirais parcelles ZK0012, ZK0013 et ZK0014 à Bretignolles

Le choix de la procédure

La désignation de ces bâtiments d'entreprise en zone A relève donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

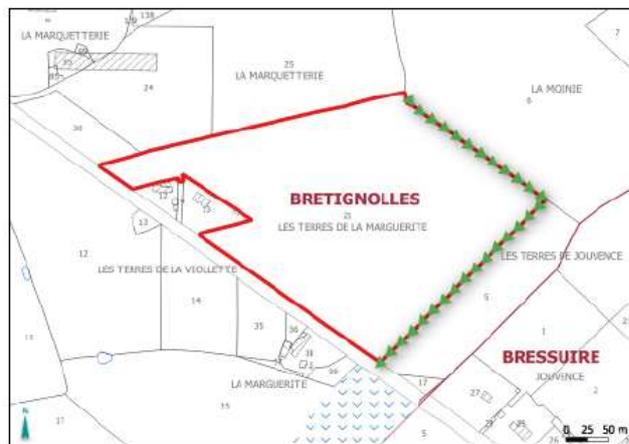
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera l'extension du zonage 1AUxb à l'emprise foncière des parcelles ZK0012, ZK0013 et ZK0014. L'OAP correspondante à la zone 1AUxb et le tableau des surfaces seront également modifiés.



Extrait OAP Activité La Faye (Sud) - avant modification

BRETIGNOLLES



Légende
 Frange

LA FAYE (sud)

Parc économique structurant

surface : 8.1 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise, accès interne, pas d'accès nouveau sur la RN 149.

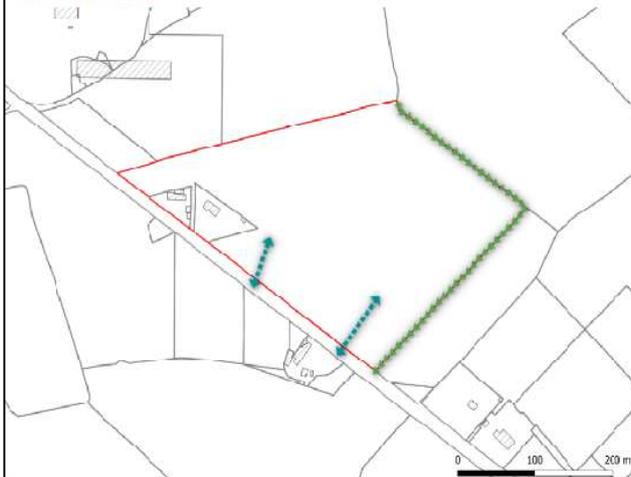
Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à soigner le long de la RN 149



OAP Sectorielle Activité Après modification

BRETIGNOLLES



Légende
 Frange
 Principe de desserte

LA FAYE (sud)

Parc économique structurant

surface : 8.5 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à soigner le long de la RN 149



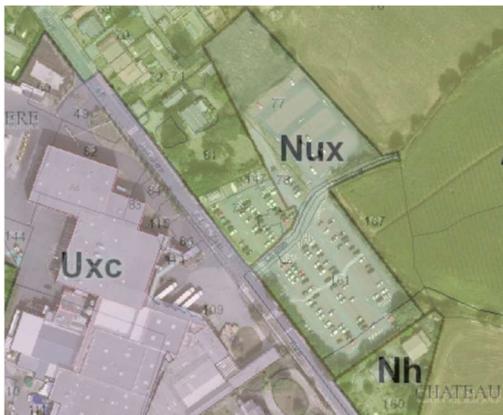
Le tableau des surfaces sera mis à jour :

Zonage	Surfaces modifiées
--------	--------------------

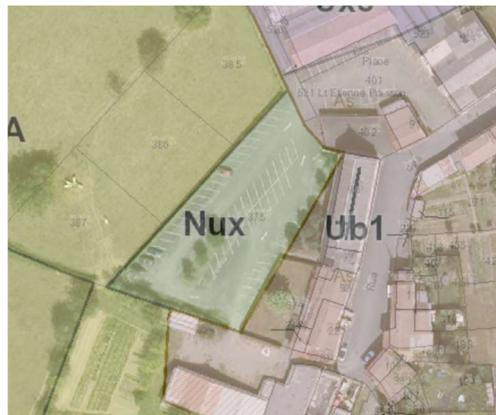
1AUxb	+ 4 593 m ²
A	- 4 593m ²

Q. Erreur matérielle : Suppression du zonage Nux

Le Secteur Nux désigne l'aire de stationnement de deux sites l'entreprise Gastronomes : parcelles BP0077, BP0078, BO0161, BO0166 à Moncoutant sur Sèvre et AP0375 à Courlay. Toutefois ce zonage ne fait référence à aucun règlement écrit. Ainsi aucun élément dans le rapport de présentation ne mentionne ni ne justifie ces 2 zones Nux, qui apparaissent seulement sur les plans de zonage et dans le décompte des surfaces.



Zone Nux – la Javelière à
Moncoutant sur Sèvre



Zone Nux – rue des tisserands à
Courlay

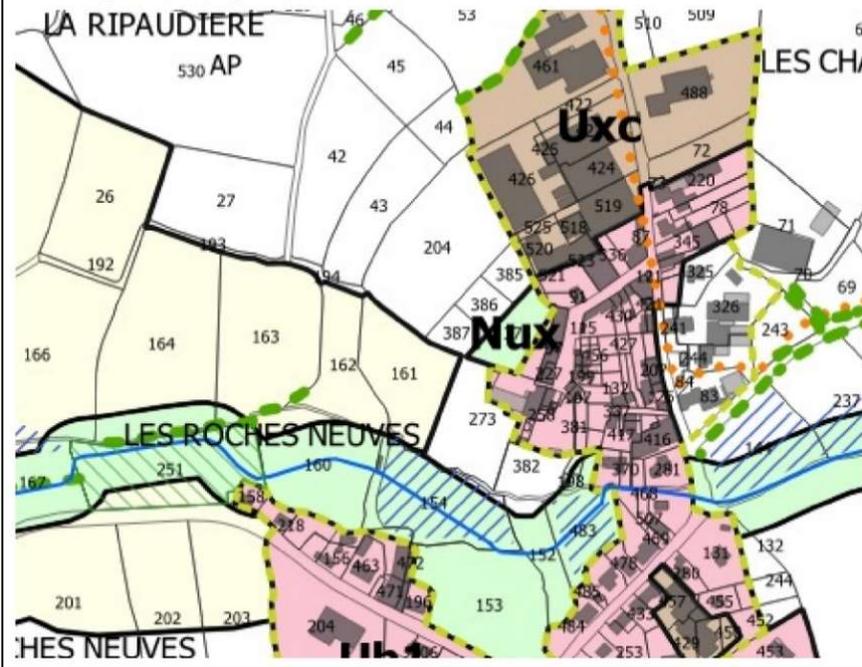
Le choix de la procédure

La définition d'un zonage Nux non associé à un règlement écrit et en outre faiblement étendue relève donc d'une erreur matérielle. La procédure de modification simplifiée du PLUi a donc été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

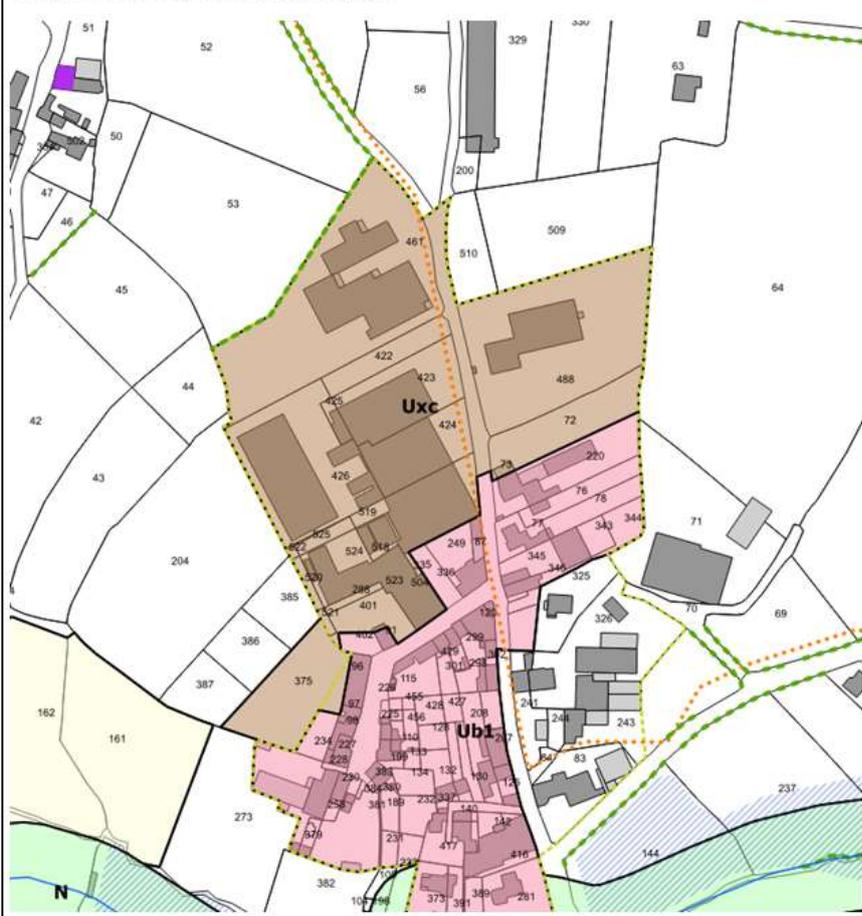
Les évolutions apportées au PLUi

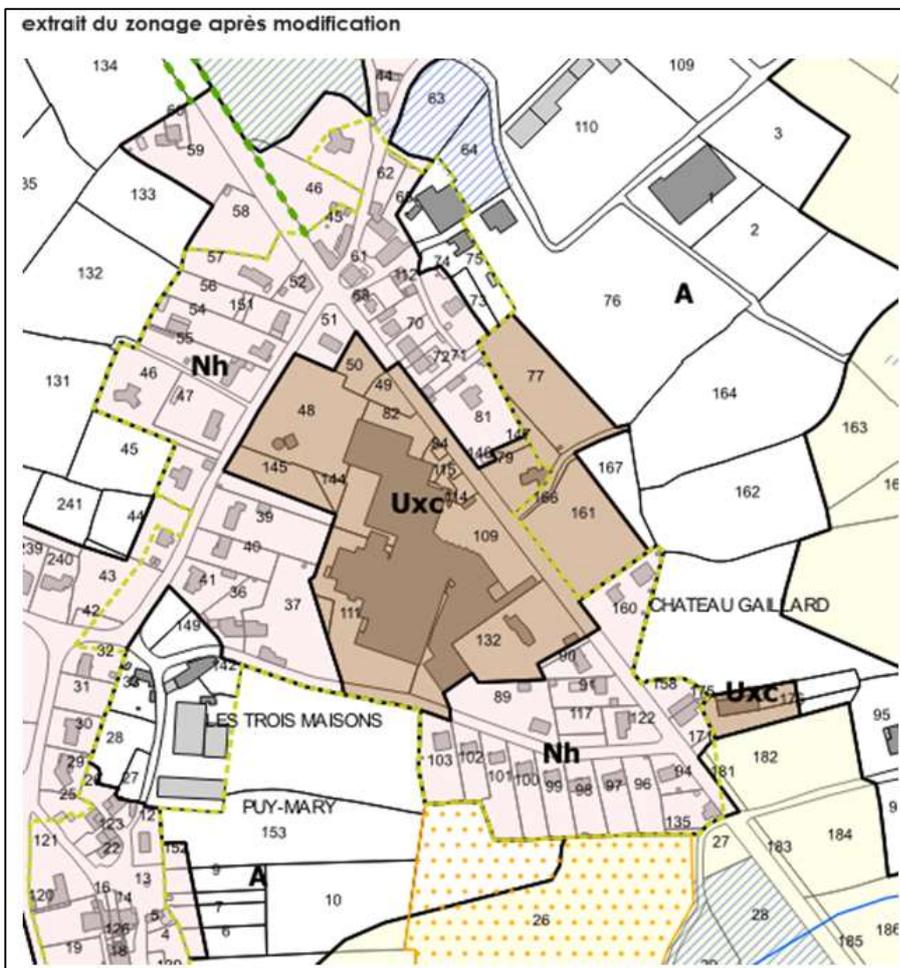
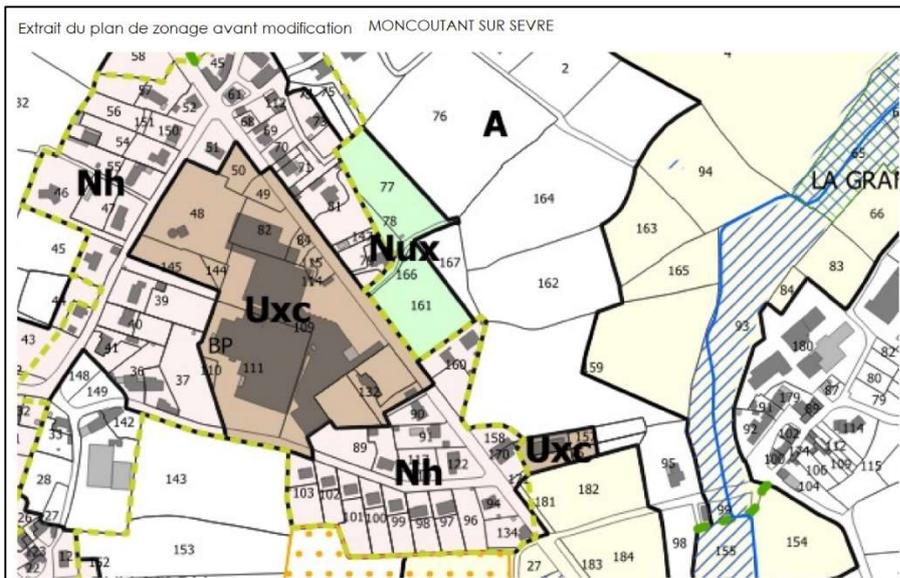
L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le tableau des surfaces. Il s'agira de supprimer le zonage Nux et de faire évoluer le zonage des parcelles BP0077, BP0078, BO0161, BO0166 à Moncoutant sur Sèvre et AP0375 à Courlay pour être cohérent avec le zonage environnant en les zonant en Uxc.

Extrait du plan de zonage avant modification COURLAY



extrait du zonage après modification





Le tableau des surfaces sera également modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxc	+ 16 429,29 m ²

Nux	- 13 082,20 m ²
Nh	- 1 663,00 m ²
Ub1	- 1 684,09 m ²

R. Erreur matérielle : correction du règlement écrit pour rectifier des omissions ou des contradictions

L'opposabilité du PLUi du Bocage Bressuirais depuis le 3 janvier 2022 permet d'identifier aujourd'hui les oublis ou les contradictions ci-dessous.

Ces oublis ou contradiction relevant d'erreurs matérielles au moment de l'écriture du règlement, la procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

- En zone U et tous ses secteurs, il s'agit d'autoriser les percements plus larges que hauts sur l'ensemble des bâtiments à l'exception de ceux en pierre.

Proposition de rédaction :

Avant (zones Ua et Ub)

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. 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 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'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades : les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - 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.
- Les percements : les fenêtres seront plus hautes que larges.

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.

Après (zones Ua et Ub)

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. 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 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'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - 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.

— Les percements + les fenêtres seront plus hautes que larges.

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.

Avant (zones A et N)

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. 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 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'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - 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.
- Les percements : les fenêtres seront plus hautes que larges.

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.

Après (zones A et N)

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. 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 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'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - 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.

~~▲ Les percements : les fenêtres seront plus hautes que larges.~~

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.

- Il s'agit d'introduire la possibilité de peindre les façades des constructions en pierre sur enduit et sous condition de ne pas compromettre les propriétés perspirantes des murs (peinture microporeuse pour le bâti ancien). Les peintures plastiques sont interdites

Proposition de rédaction :

Avant (zones Ua et Ub) :

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. 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 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'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits devront être de couleur locale, en harmonie avec les constructions environnantes. Des couleurs différentes pourront être autorisées :
 - 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.
- Les percements : les fenêtres seront plus hautes que larges.

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. 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. 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 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 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.

Après (zones Ua et Ub)

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'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

- Les revêtements de façades: les teintes utilisées pour les enduits **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.
- Les percements : les fenêtres seront plus hautes que larges.

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. 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 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.

Avant (zones A et N)

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. 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 devront être de couleur locale.
 - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
 - L'ordonnement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
 - Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.
- Menuiseries / huisseries :
 - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
 - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

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.

Après (zones A et N)

4.1.3.1 Façades

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

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

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

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

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.

- Les toitures en croupe désignent un type de toiture triangulaire en un ou deux pans inclinés dont l'un est un triangle et l'autre un trapèze. Le PLUi interdit les toitures à 4 pans et celles en pointe de diamant mais pas les toitures en croupe. Pour des questions d'intégration paysagère et urbaine mais aussi de cohérence, il convient d'interdire également ce type de toiture.

Proposition de rédaction :

Avant

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 facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans. Ces dernières sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faitage 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.

Après

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 facture traditionnelle :

- Sont interdites :
 - Les toitures dites « en pointe de diamant ».
 - Les toitures à 4 pans **et les croupes. Ces dernières Elles** sont cependant autorisées sur les bâtiments à R+1 minimum, et à condition que la longueur du faitage 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.

- Il s'agit de supprimer la notion « d'alignement de fait » en zone Ub.

Proposition de rédaction :

Avant

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement de fait. Cette règle ne porte que sur l'espace où s'effectue l'accès à la parcelle.

Vis-à-vis des autres voies ou emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation, mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée afin de garantir la qualité du front urbain.

Pour les annexes aux habitations et piscines couvertes ou non couvertes, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

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

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'alignement de fait. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Dans le cas d'une parcelle dite en drapeau, auquel cas la configuration impose une implantation en recul. Dans ce cas, l'implantation par rapport à la voie ou à l'emprise publique est libre.
- Dans le cas d'une parcelle dont la limite sur voie ou emprise publique est très en biais, ou arrondie, rendant ainsi le respect de la règle difficile. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Seule une contrainte technique disproportionnée eu égard à l'objectif de respect de l'ordonnancement du front bâti pourra justifier l'octroi d'une dérogation.
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle ne s'applique que vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique où s'effectue l'accès à la parcelle. Vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

Dans tous les cas précités où l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques n'est pas réglementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

Après

3.2.2.1

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

~~Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement de fait. Cette règle ne porte que sur l'espace où s'effectue l'accès à la parcelle.~~

~~Vis-à-vis des autres voies ou emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation, mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée afin de garantir la qualité du front urbain.~~

~~Pour les annexes aux habitations et piscines couvertes ou non couvertes, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.~~

~~Des implantations différentes de celles mentionnées ci-avant sont admises dans les cas suivants :~~

~~— Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'alignement de fait. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.~~

~~— Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.~~

~~— Dans le cas d'une parcelle dite en drapeau, auquel cas la configuration impose une implantation en recul. Dans ce cas, l'implantation par rapport à la voie ou à l'emprise publique est libre.~~

~~— Dans le cas d'une parcelle dont la limite sur voie ou emprise publique est très en biais, ou arrondie, rendant ainsi le respect de la règle difficile. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Seule une contrainte technique disproportionnée eu égard à l'objectif de respect de l'ordonnement 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.~~

~~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.~~

- En zone Ux et Nhx à l'article 2.2 « autres installations et occupation du sol autorisées », il s'agit d'élargir le champ des installations autorisées. A l'heure actuelle seul les ICPE sont autorisés. Il s'agira donc de compléter l'article 2.2 des zones Ux et Nhx par la mention « autoriser les aménagements associés aux activités associées dans la zone (zone de stockage, les aires de stationnement, etc.). »

Proposition de rédaction :

Avant (zone Ux)

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,

En sous-secteur Uxa1 :

- Les aires de stationnement à condition qu'ils aient une vocation unique d'accueil camping-car.

Après (zone Ux)

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 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.**

En sous-secteur Uxa1 :

- Les aires de stationnement à condition qu'ils aient une vocation unique d'accueil camping-car.

Avant (zone 1AUx)

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,

Après (zone 1AUx)

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.**

Avant (zone Nhx)

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 Ni 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.

Dans les sous-secteurs Nc et Nhx uniquement :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** nécessaires aux activités admises.

Dans le sous-secteur NLC1 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping et campings créés par déclaration préalable ;

Dans le secteur NLC 2 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les HLL en dehors des structures d'accueil, les aires naturelles de camping, les campings et parcs résidentiels de loisirs et sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - De créer 10 constructions maximum sous forme d'habitations légères de loisirs (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Et de veiller à leur bonne insertion paysagère dans l'environnement existant.

Dans le secteur Nc uniquement :

- Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Dans les secteurs Nhx uniquement :

- Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :
 - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Après (zone Nhx)

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 Ni 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.

Dans les sous-secteurs Nc et Nhx uniquement :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités admises.

Dans le sous-secteur Nlc1 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping et campings créés par déclaration préalable ;

Dans le secteur Nlc 2 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les HLL en dehors des structures d'accueil, les aires naturelles de camping, les campings et parcs résidentiels de loisirs et sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - De créer 10 constructions maximum sous forme d'habitations légères de loisirs (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Et de veiller à leur bonne insertion paysagère dans l'environnement existant.

Dans le secteur Nc uniquement :

- Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Dans les secteurs Nhx uniquement :

- Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :
 - ~~les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,~~
 - 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.

- Garage automobile et dépôt de véhicules associés en zone Uxa, Uxb, Uxc.

Proposition de rédaction :

Avant

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.
- 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 Uxc :

- « 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 Uxc :

- « 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 » ;

Après

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 Uxc :

- « 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 Uxc :

- « 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 » ;

S. Modifier l'OAP sectorielle activité associée à la ZAE de la Faye à Bretignolles

Pour être cohérent avec le projet d'aménagement de la zone d'activité économique (ZAE) de La Faye à Bretignolles et avec l'accord préalable du Conseil départementale des Deux-Sèvres, gestionnaire de la voie, il s'agit de créer deux accès pour desservir la zone via la route départementale n°149. Il convient ainsi de modifier l'Orientaion d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle de ladite ZAE. Ce point dévolution du PLUi fait écho à l'erreur matériel indiqué précédemment dans la présente notice et portant sur l'évolution du périmètre de la zone 1AUxb.

Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur l'OAP sectorielle activité « La Faye (sud) » en cohérence avec les éléments préalablement validés par le Conseil départemental des Deux-Sèvres et le point « Q.-erreur matérielle » de la présente notice explicative.

OAP sectorielle Activité Avant modification

BRETIGNOLLES



Légende
◀◀◀ Frange

LA FAYE (sud)

Parc économique structurant

surface : 8.1 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise, accès interne, pas d'accès nouveau sur la RN 149.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à soigner le long de la RN 149



PLUREAL
PLANNING URBAIN LOCAL

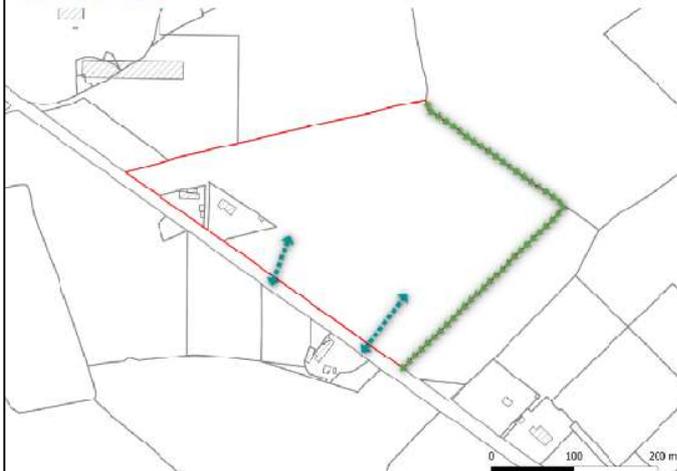
OAP SECTORIELLES ACTIVITES

Octobre 2021

DOCAE BRESURVAL

OAP Sectorielle Activité Après modification

BRETIGNOLLES



Légende
◀◀◀ Frange
◀◀◀ Principe de desserte

LA FAYE (sud)

Parc économique structurant

surface : 8.5 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

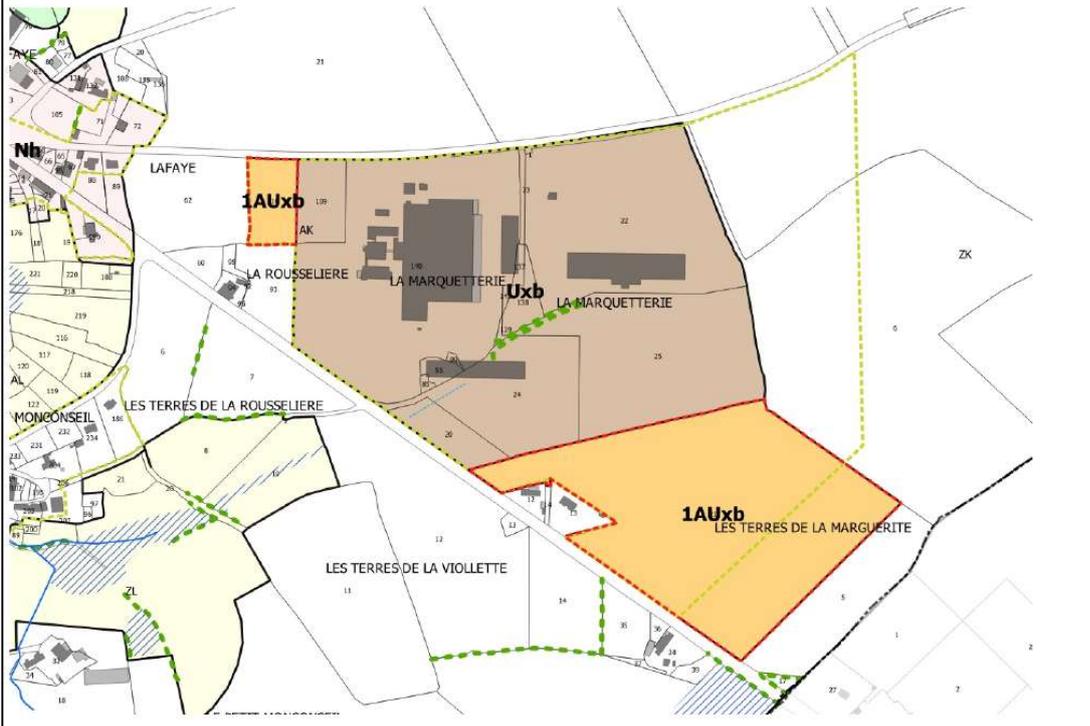
Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

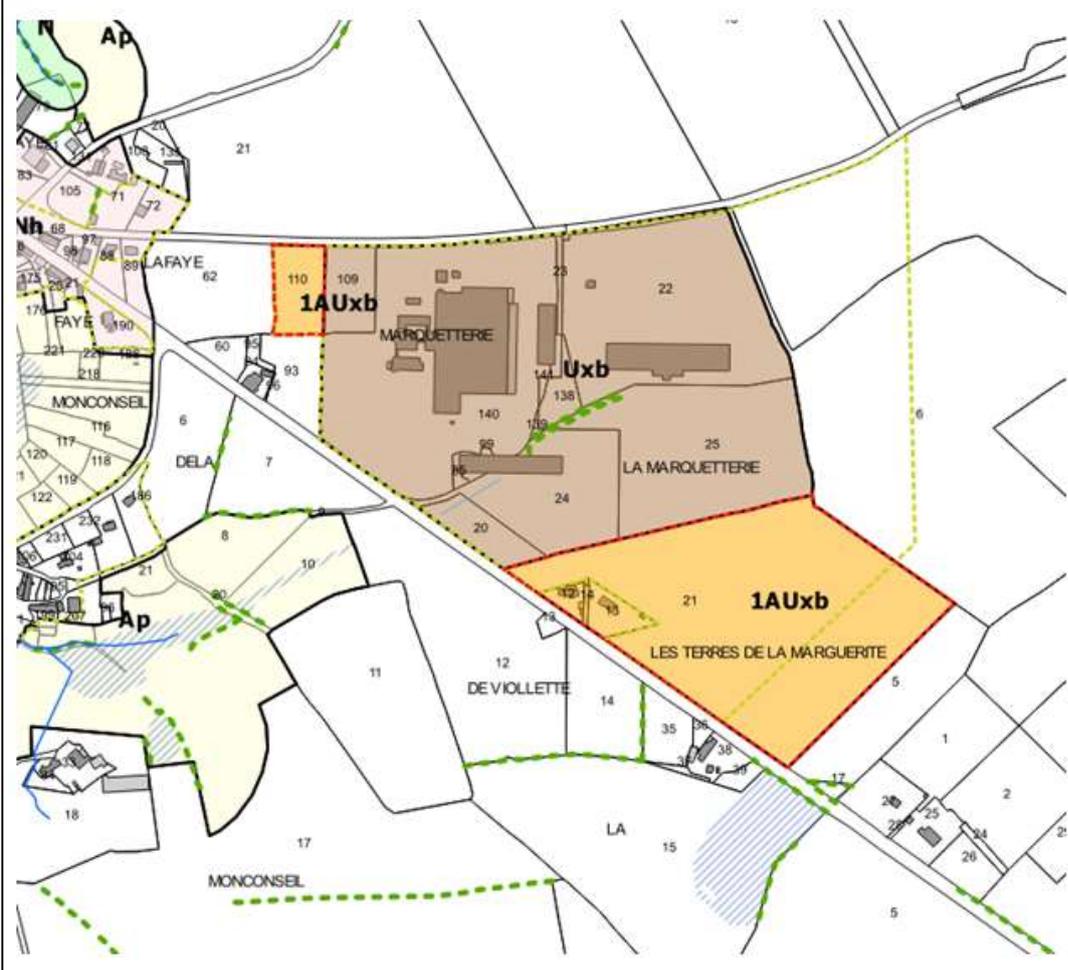
Façade urbaine à soigner le long de la RN 149



Extrait du plan de zonage avant modification

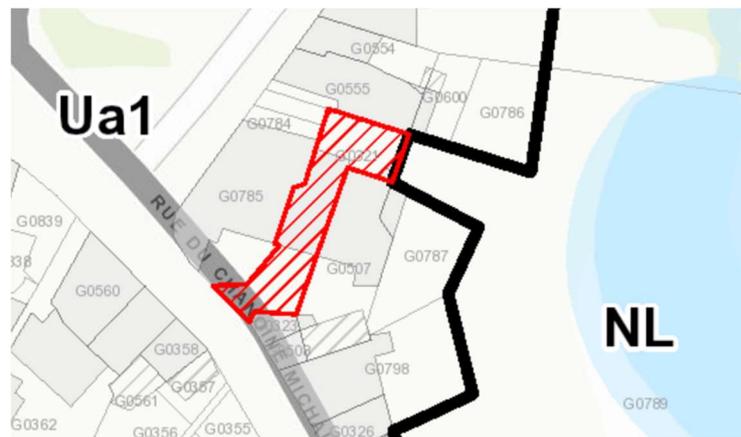


extrait du zonage après modification



T. Suppression de l'emplacement réservé n°1 à St Maurice Etusson

L'emplacement réservé n°1 à St Maurice Etusson (cf. carte ci-dessous en hachuré rouge) a été positionné sur la parcelle G0321 pour créer un cheminement piéton reliant la rue du Chanoine Michaud et le parc communal situé sur la parcelle G0789.



Zonage du PLUi

Cet emplacement réservé couvre l'intégralité de la parcelle soit une habitation de 85 m² et une surface non bâtie d'environ 170 m².

L'habitation étant en cours de réhabilitation et le parc communal accessible par d'autres moyens la commune de Saint Maurice Etusson n'ambitionne plus d'acquiescer par voie de préemption la parcelle G0321. L'emplacement réservé n°1 peut donc être supprimé.

Le choix de la procédure

Au regard des éléments exposés, la procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le rapport de présentation. Concernant le plan de zonage, il s'agira de supprimer l'emplacement réservé n°1 de St Maurice Etusson.

U. Compléter l'inventaire des granges pouvant changer de destinations sur les parcelles :

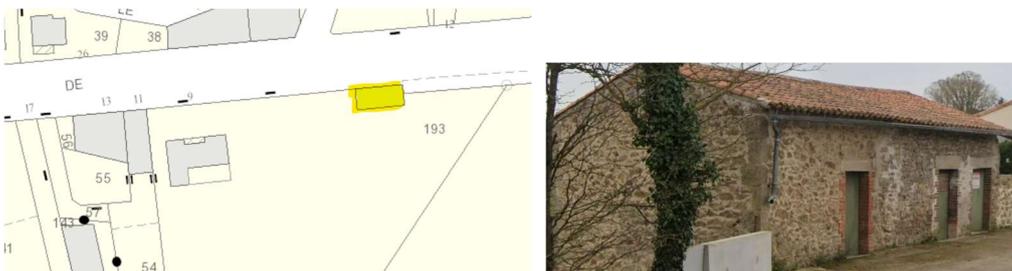
Les bâtiments à caractère patrimonial pouvant être amenés à changer de destination ont été inventoriés par chaque commune lors de l'élaboration du PLUi. Il s'agit en générale d'anciennes granges agricoles en pierre répondant à certains critères (accessibilité, réseaux, absence d'exploitation agricole à proximité, etc.). Ce patrimoine peut être amené à être réhabilité et transformé en habitation sous réserve d'acceptation d'un permis de construire valant changement de destination et sous réserve d'un avis formel et favorable de la Commission départementale pour la protection des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF).

Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage par un figuré rouge matérialisant l'emprise au sol. Ce repérage cartographique est complété par une fiche comportant le ou les numéro(s) de parcelle(s) concernée(s) et une photographie. Ces fiches sont regroupées par commune et figurent en annexe du règlement écrit du PLUi (pièce 5.3).

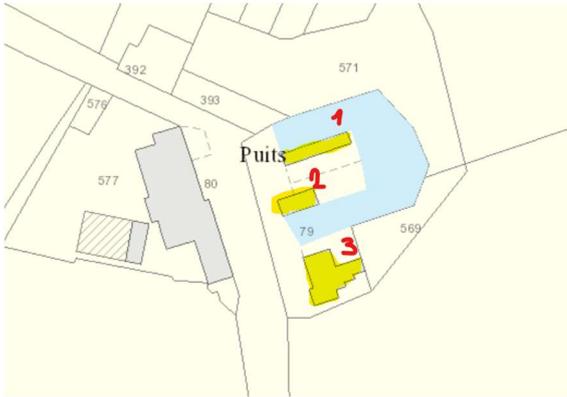
⇒ 093AS0142 à Clazay (Bressuire) ;



⇒ AB0193 à Bressuire ;



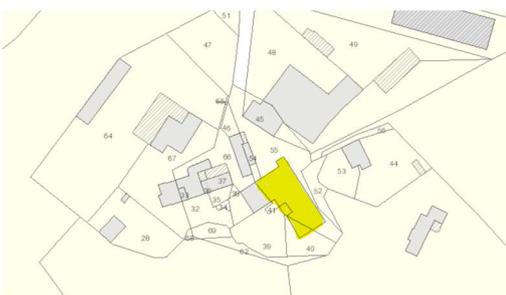
⇒ 3 granges situées sur la parcelle AH0079 à Faye L'Abbesse



⇒ A0221 à St Pierre des Echaubrognes ;



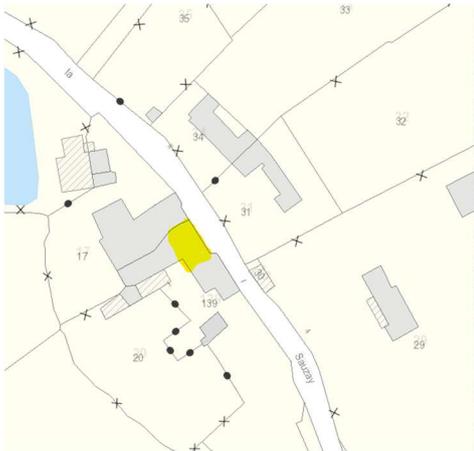
⇒ ZB0055 et ZB0040 à Saint Pierre des Echaubrognes



⇒ AX0146 à St André sur Sèvre



⇒ BM0139 à Courlay



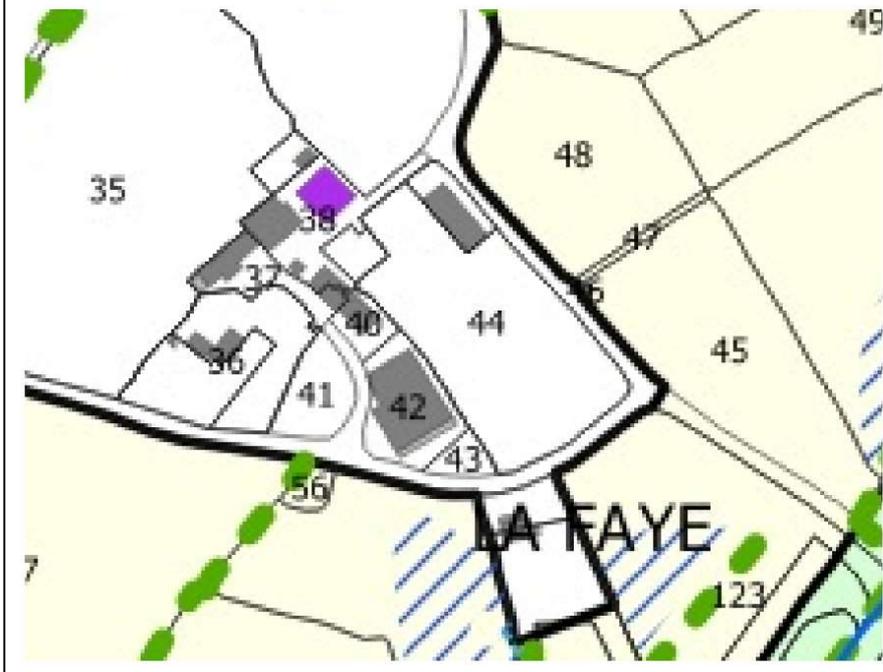
Le choix de la procédure

Au regard des éléments exposés, la procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et l'inventaire des bâtiments pouvant changés de destination (annexe du règlement écrit – pièce 5.3 du dossier de PLUi).

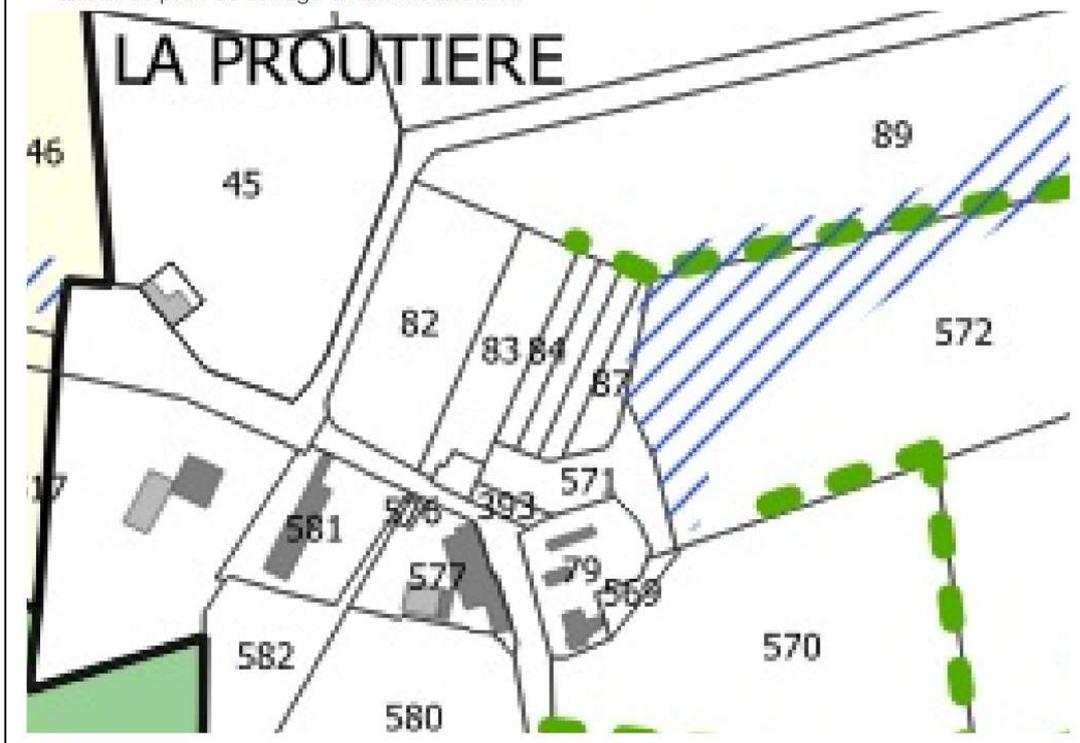
Extrait du plan de zonage avant modification BRESSUIRE - CLAZAY



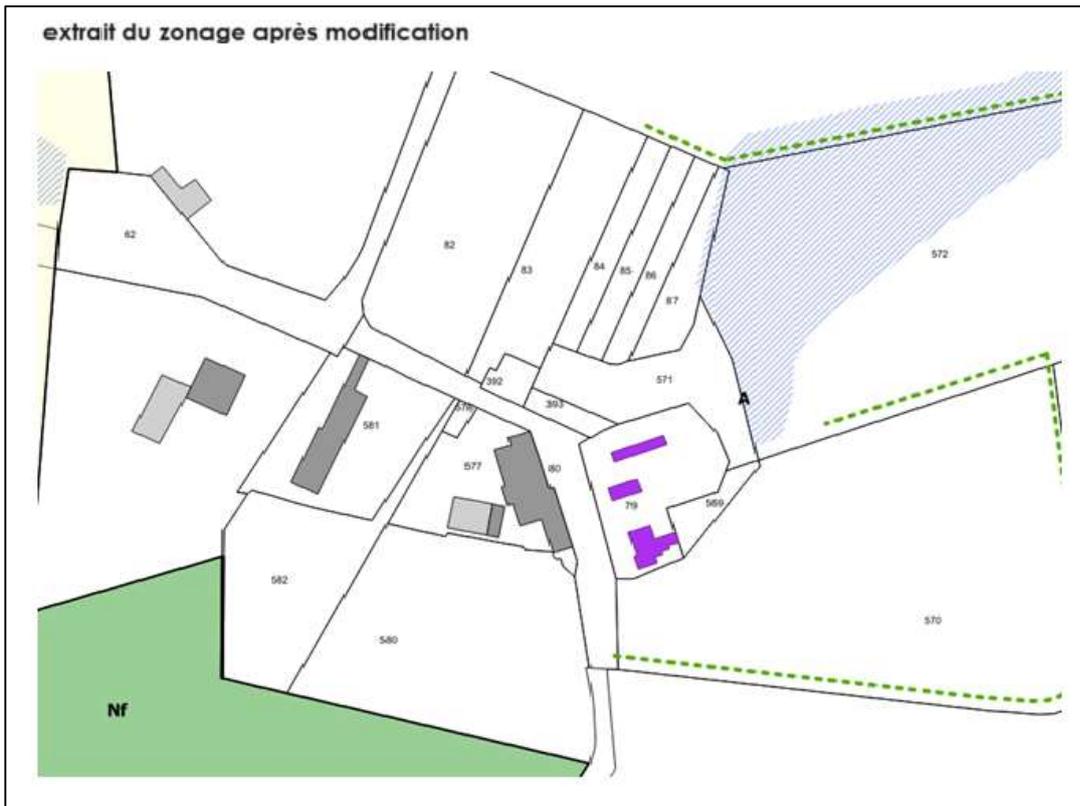
extrait du zonage après modification



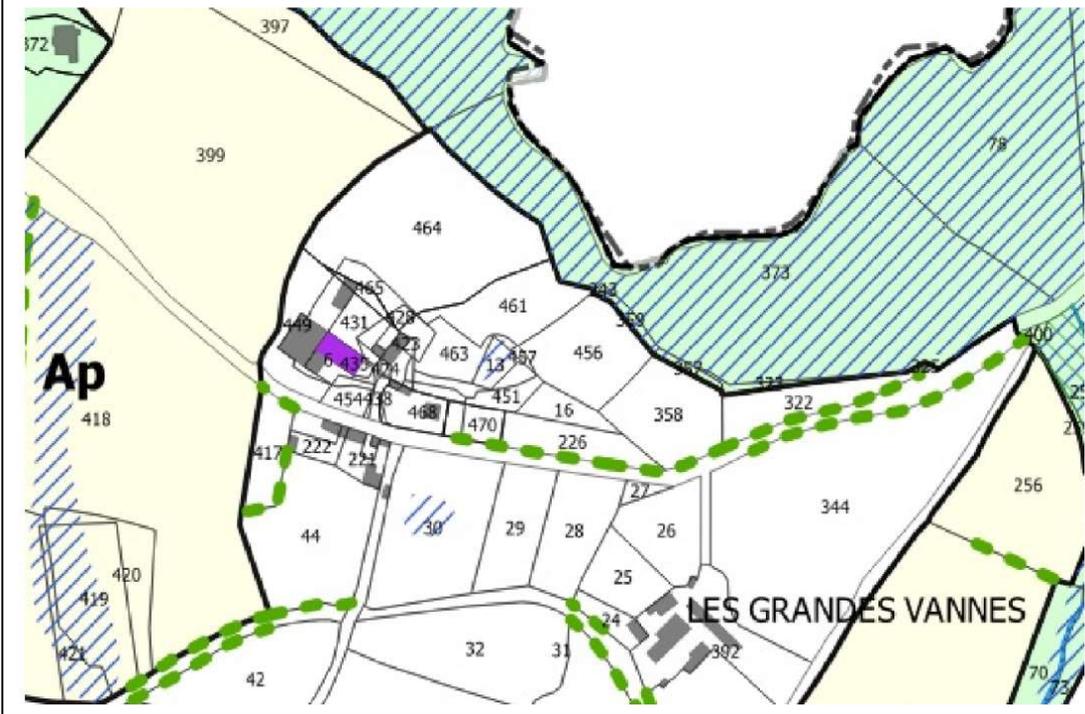
Extrait du plan de zonage avant modification - FAYE L'ABBESSE



extrait du zonage après modification



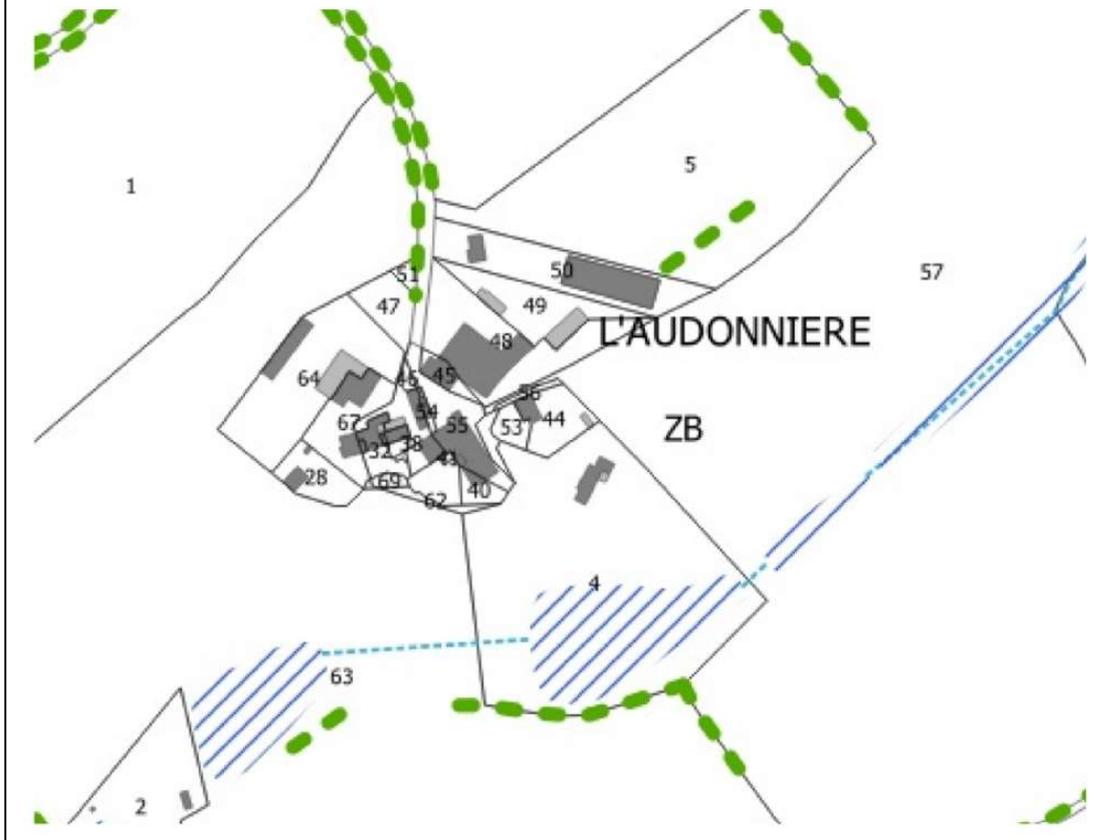
Extrait plan de zonage avant modification - SAINT PIERRE DES ECHAUBROGNES



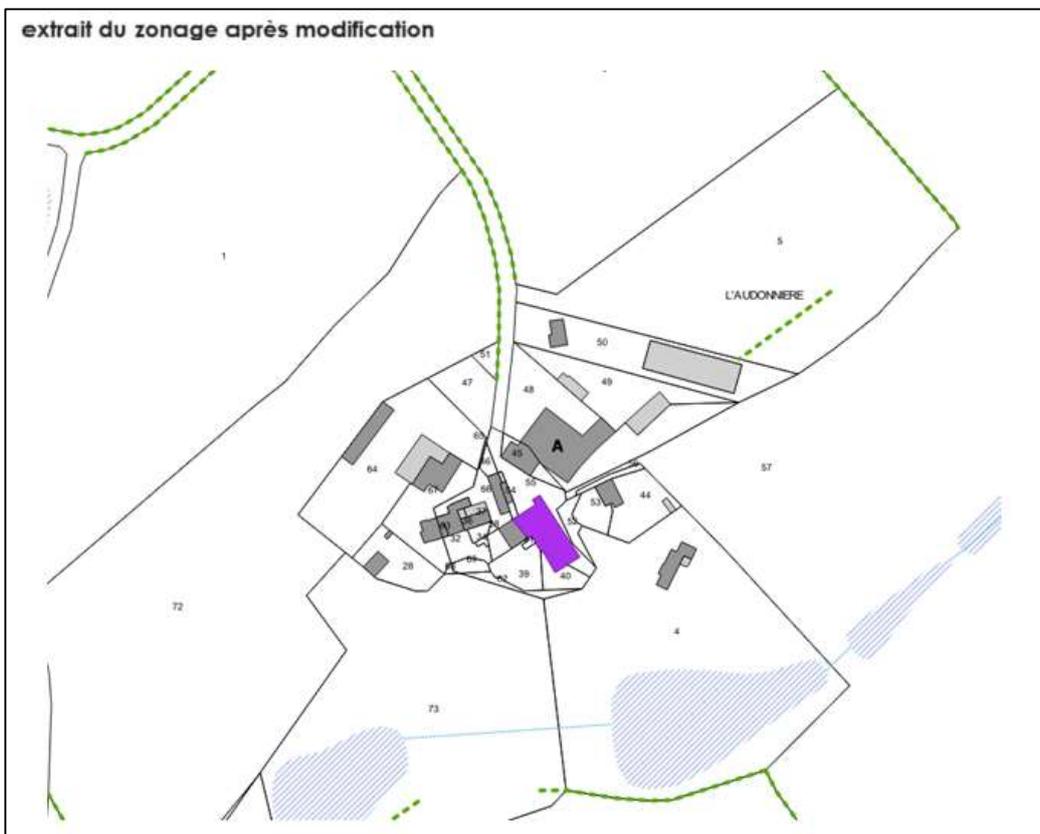
extrait du zonage après modification



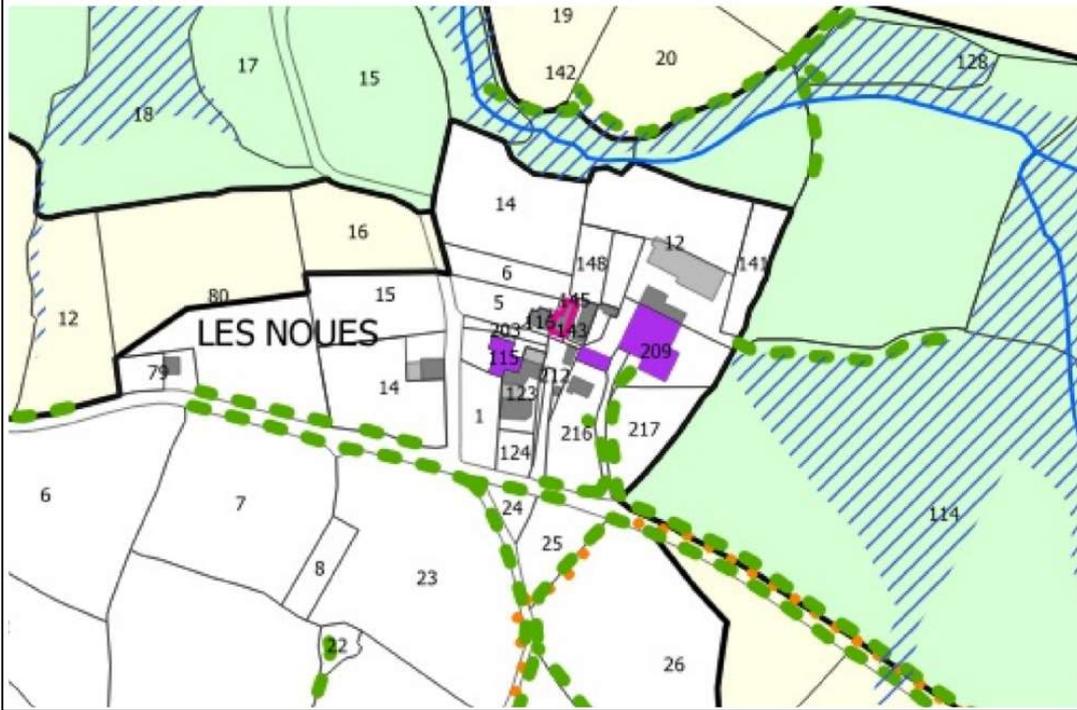
Extrait plan de zonage avant modification - SAINT PIERRE DES ECHAUBROGNES



extrait du zonage après modification



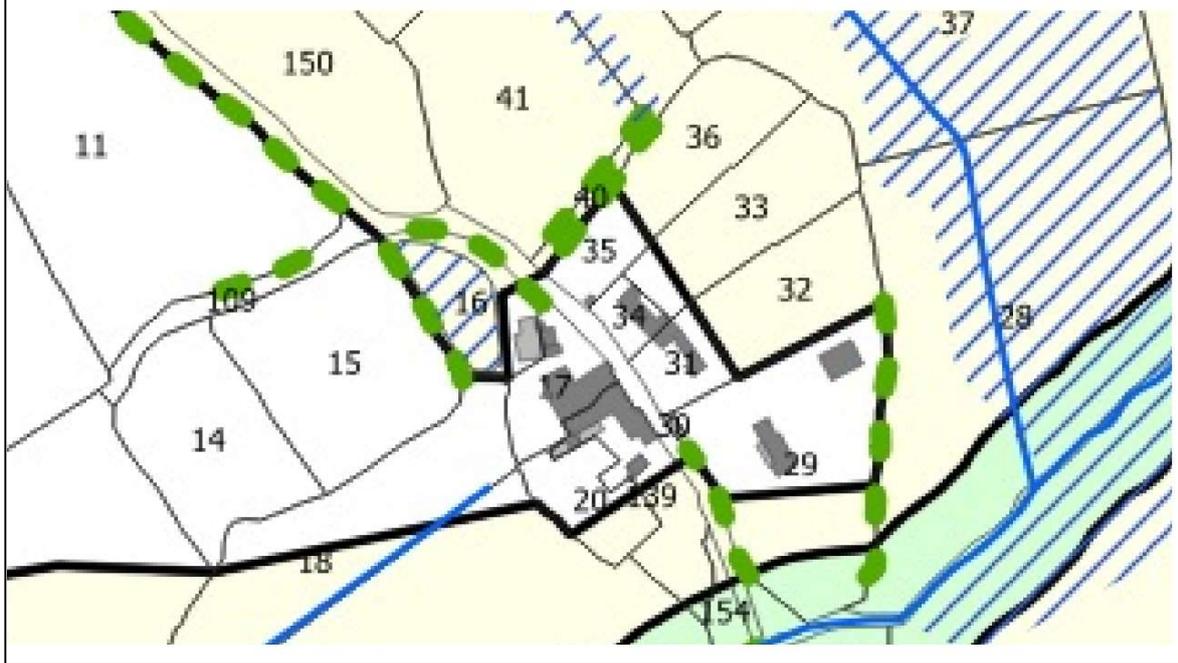
Extrait plan de zonage avant modification - SAINT ANDRE SUR SEVRE



extrait du zonage après modification



Extrait plan de zonage avant modification - COURLAY



extrait du zonage après modification



V. Supprimer l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle

L'emplacement n°1 à Moutiers sous Chantemerle (commune associée de Moncutant sur Sèvre) apposé sur la parcelle AP 0190 a été créé pour développer un stationnement poids lourds en réponse à la fréquentation du restaurant « le Chaudron ». Sa surface est de 258 m².

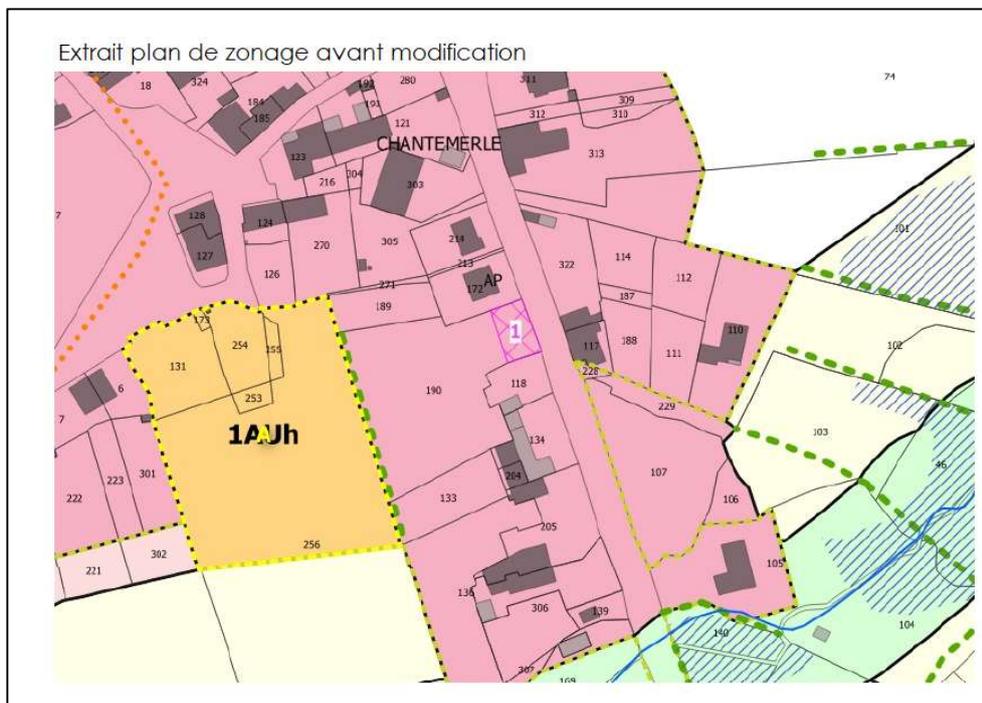
L'aménagement en question ayant été réalisé lors de l'aménagement d'ensemble sur une autre emprise foncière, l'emplacement réservé n°1 peut être supprimé.

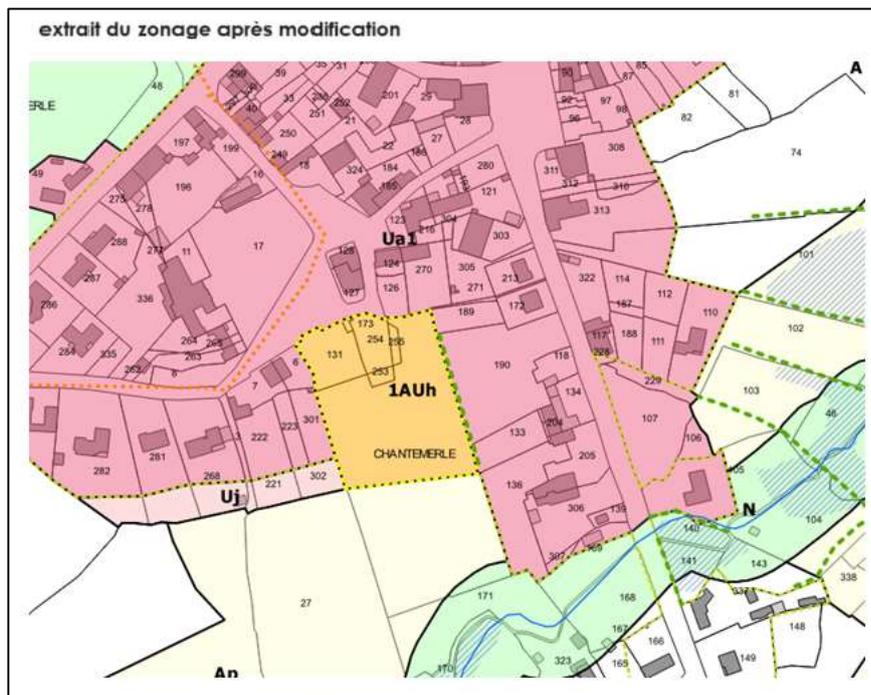
Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

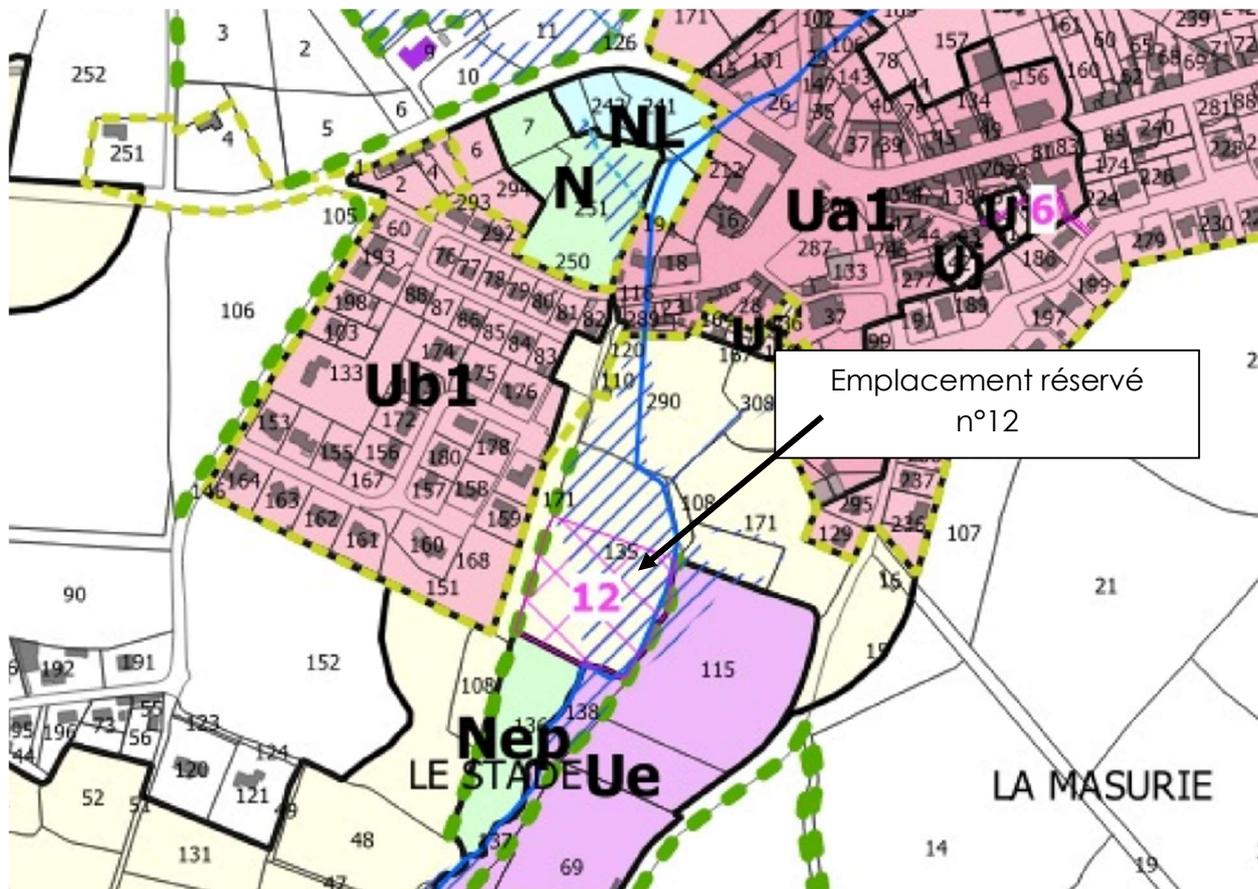
L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le rapport de présentation. Il s'agira de retirer l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle.





W. Supprimer l'emplacement réservé n°12 à Bressuire

L'emplacement n°12 sur la commune de Bressuire a été identifié pour l'extension de la Station d'épuration de Breuil Chaussée. Sa surface est de 9 342 m².



Toutefois, la station d'épuration de Breuil Chaussée ayant été abandonnée au profit d'un poste de refoulement situé plus près du bourg et renvoyant les effluents vers la station d'épuration de Bressuire, aucune extension de ladite STEP n'est à prévoir. L'emplacement réservé n°12 peut donc être supprimé.

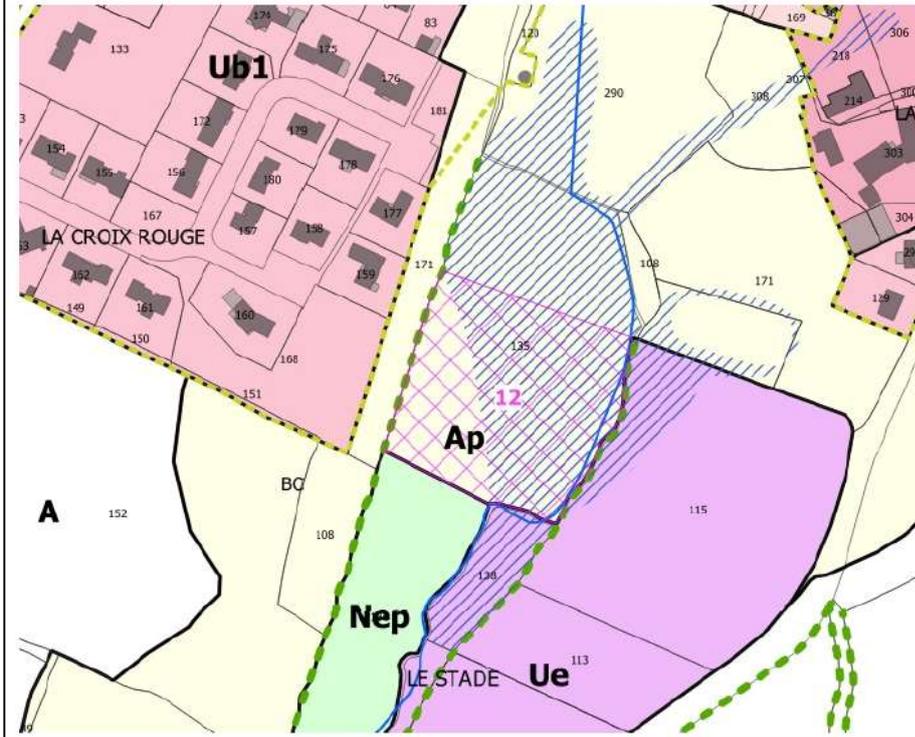
Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

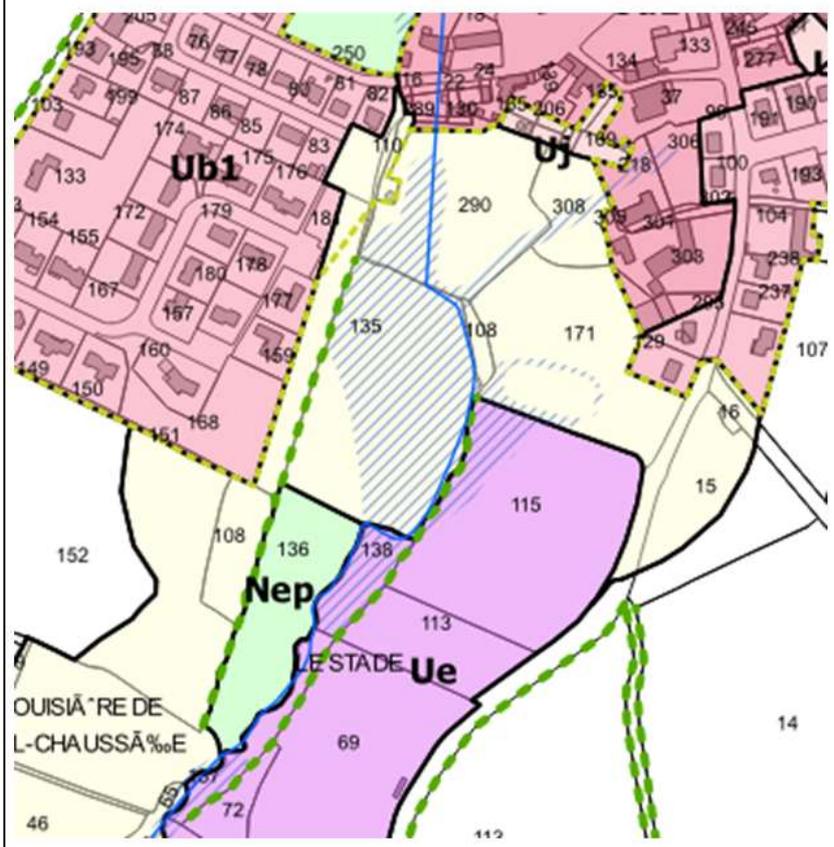
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le rapport de présentation. Il s'agira de retirer l'emplacement réservé n°12 à Breuil Chaussée (Bressuire).

Extrait plan de zonage avant modification

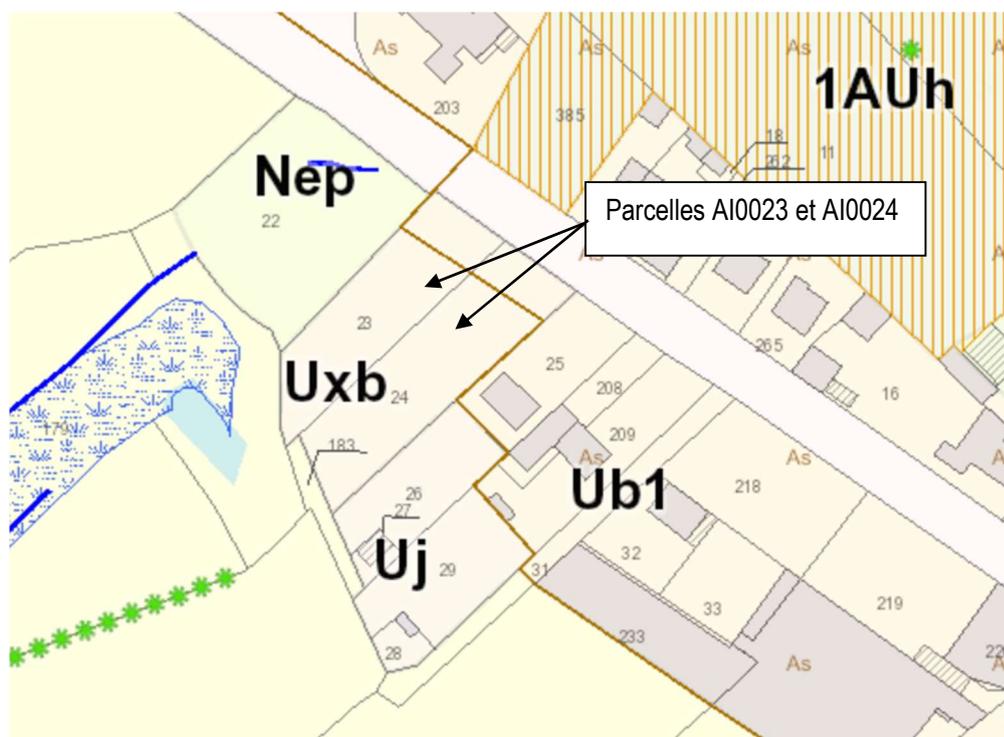


extrait du zonage après modification



X. Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché

Les parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ont été zonées en Uxb zonage identifiant les « activités économiques structurantes ». Or compte tenu de leur localisation, il n'est pas cohérent d'avoir identifié de la sorte ces deux parcelles (cf. plan ci-dessous).



Zonage du PLUi – bourg de Chiché

Le choix de la procédure

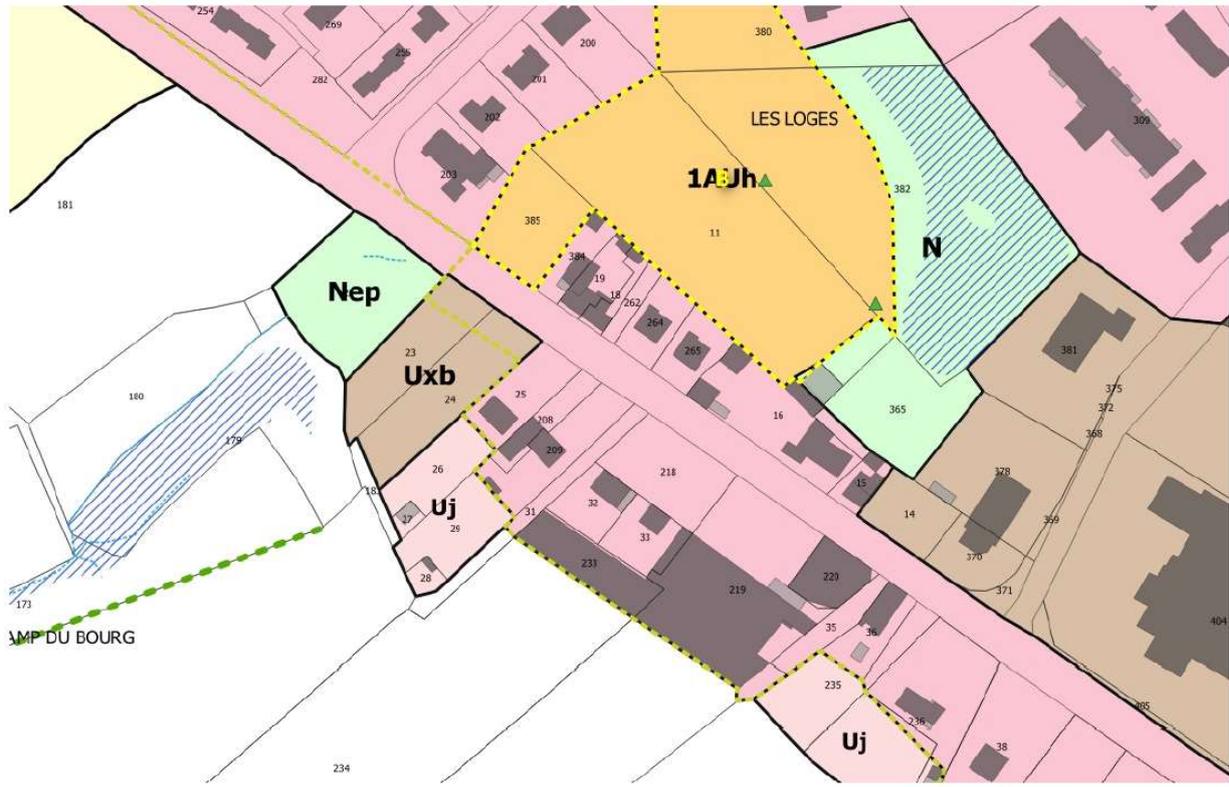
La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

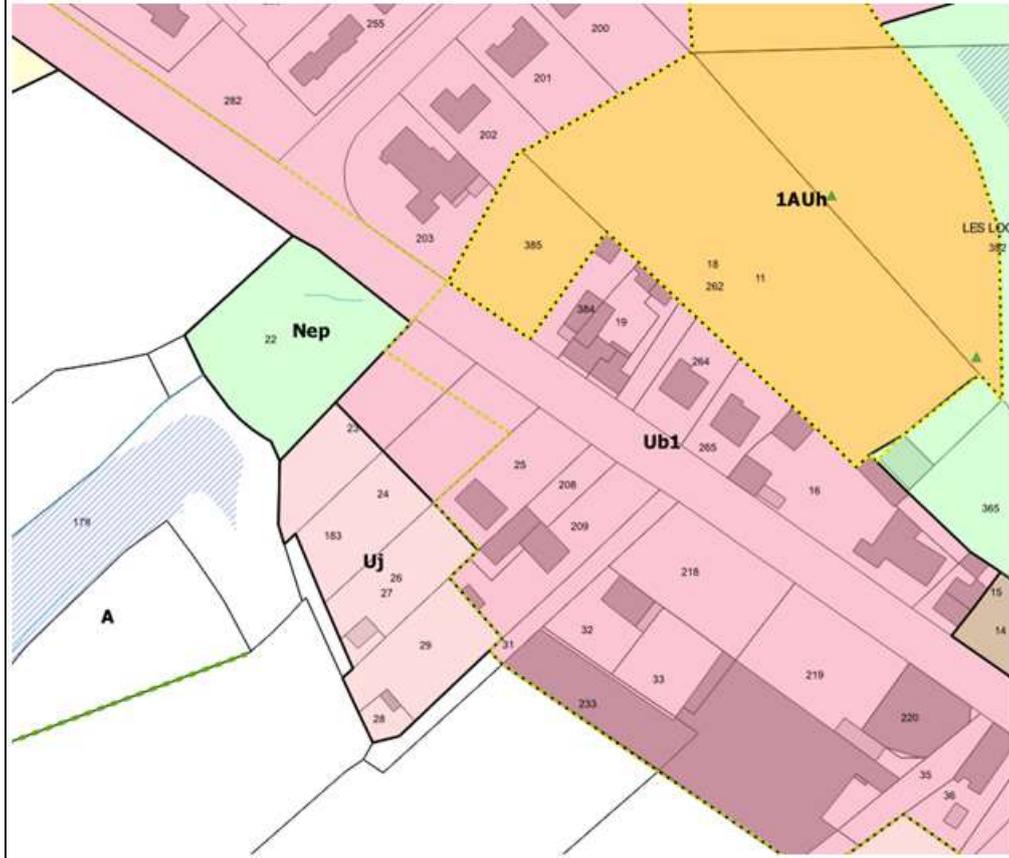
L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le tableau des surfaces. Il s'agira de substituer le zonage Ub1 au zonage Uxb.

Zonage	Surfaces modifiées
Uxb	- 3 040,97 m ²
Ub1	+ 1 597,22 m ²
Uj	+ 1 443,75 m ²

Extrait plan de zonage avant modification



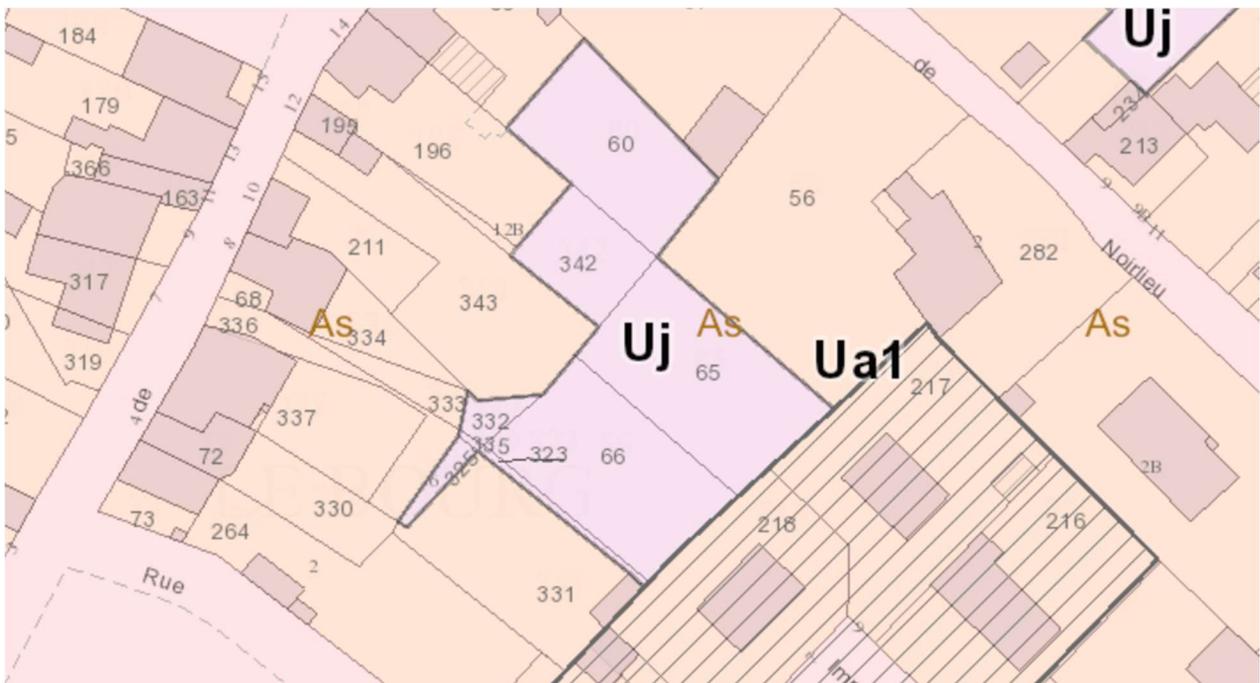
extrait du zonage après modification



Y. Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain

Afin de conserver des espaces de jardins nourriciers en centralité et répondre à la préservation des continuités écologiques, un zonage Uj « fond de jardin des parcelles bâties » a été apposée sur certaines centralités.

A Saint Aubin du Plain ce zonage identifie notamment les parcelles E0065 et E0066. Toutefois ces parcelles n'étant pas rattachée à une maison d'habitation et présentant des facilités d'accès et de raccordement aux réseaux notamment celui de l'assainissement collectif, elles répondent davantage à un zonage Ua1 « centralité – habitat et activité compatible avec l'habitat ». Ce zonage sera apposé sur une partie des deux parcelles afin de répondre à l'objectif de consommation foncière limitée encouragé par la loi climat et résilience. Toutefois pour conserver l'objectif de préservation de continuité écologique, le zonage Uj sera maintenu sur une partie des parcelles.



Zonage du PLUi – bourg de Saint Aubin du Plain

Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

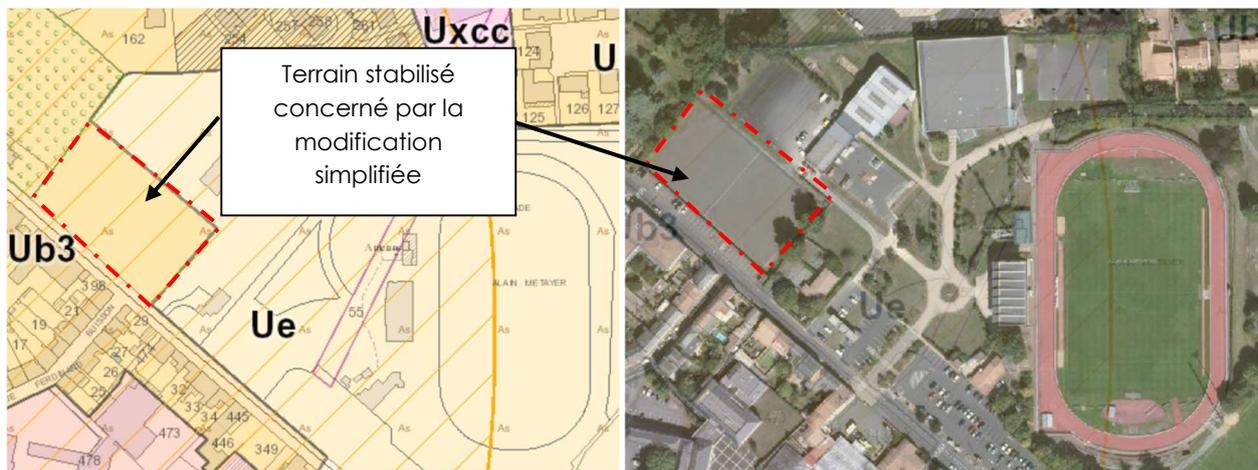
Les évolutions apportées au PLUi

Le tableau des surfaces sera modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Uj	- 1 059 m ²
Ua1	+ 1 059 m ²

Z. Faire évoluer le zonage U affecté à la parcelle AH0055 à Bressuire

Au stade Alain Metayer, une partie de la parcelle AH0055 est zonée Ub3 «extension contemporaine des bourgs – habitat et activités compatibles avec l'habitat». L'espace concerné est un espace bitumé de 4 570m² (cf. carte et photo aérienne ci-dessous).



Sur cette emprise foncière, la municipalité envisage la construction d'une salle de sport et d'une chaufferie collective.

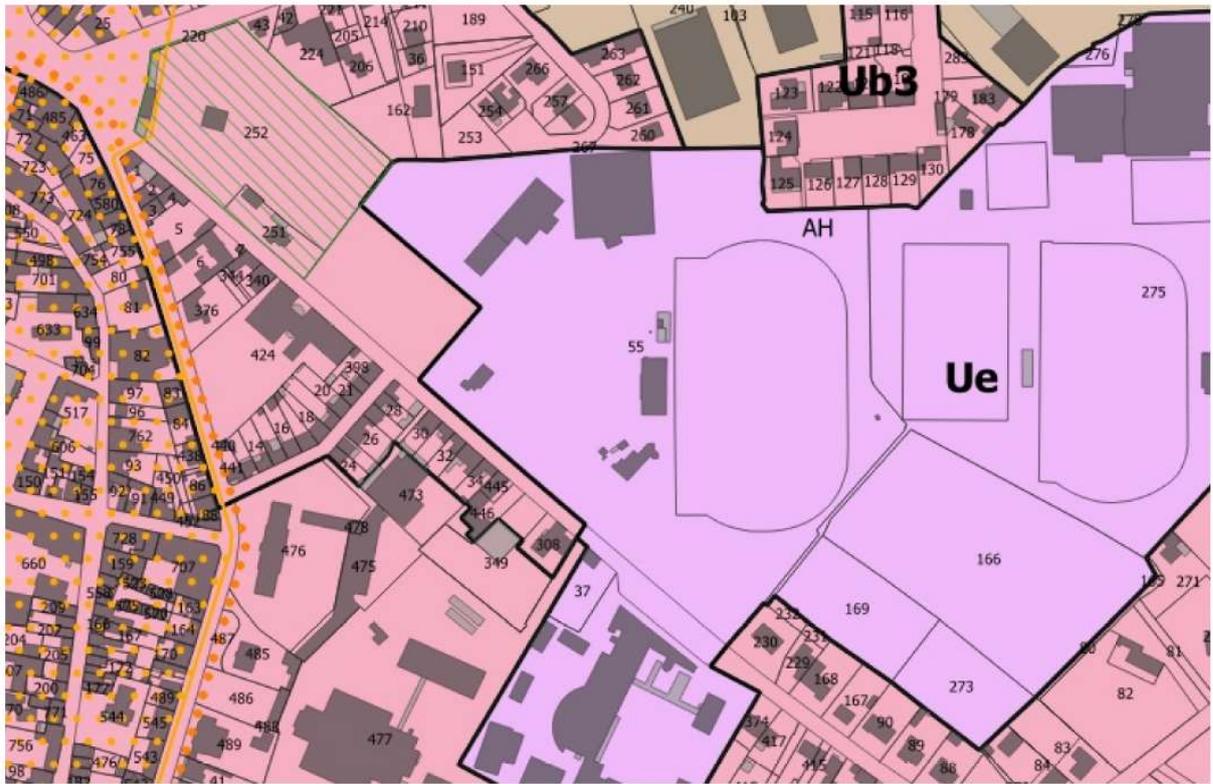
Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

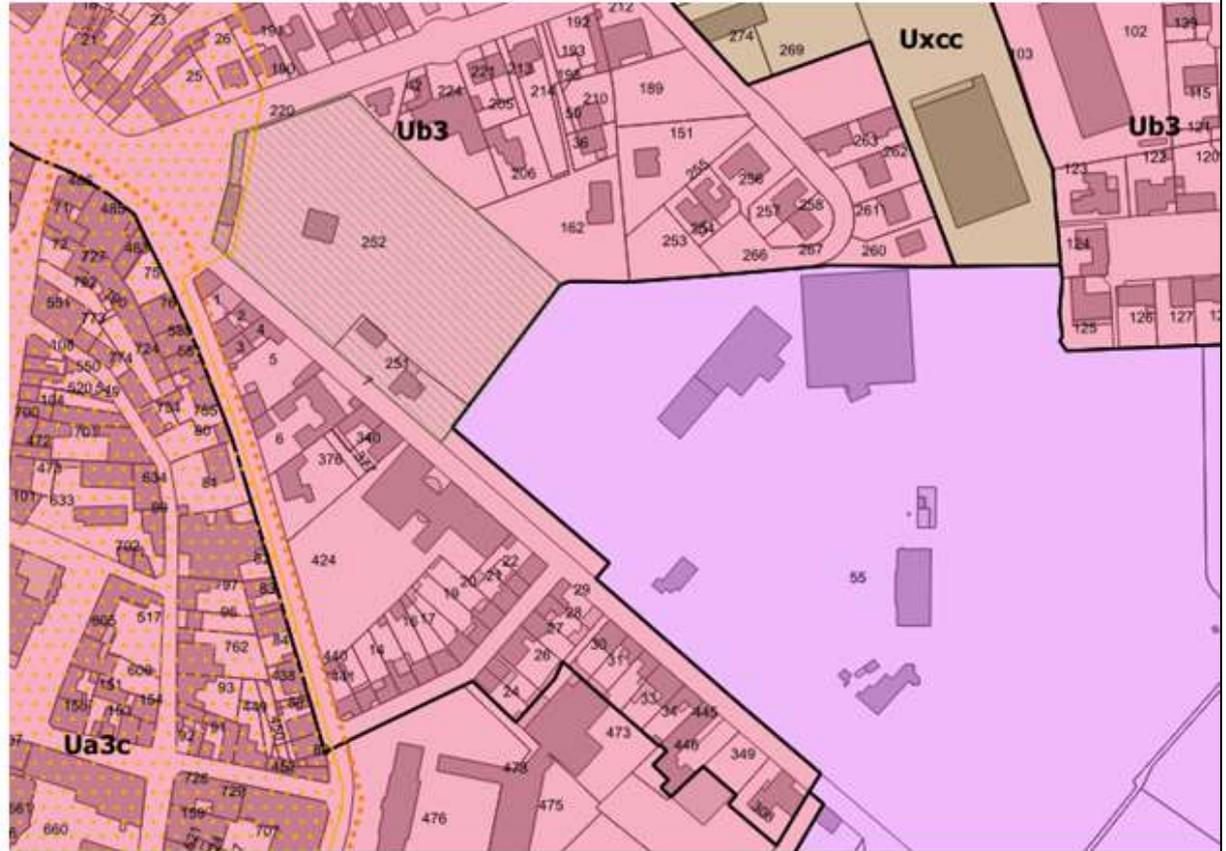
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le tableau des surfaces. Il s'agira de substituer le zonage Ue au zonage Ub3 pour l'emprise du terrain stabilisé.

Extrait plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification

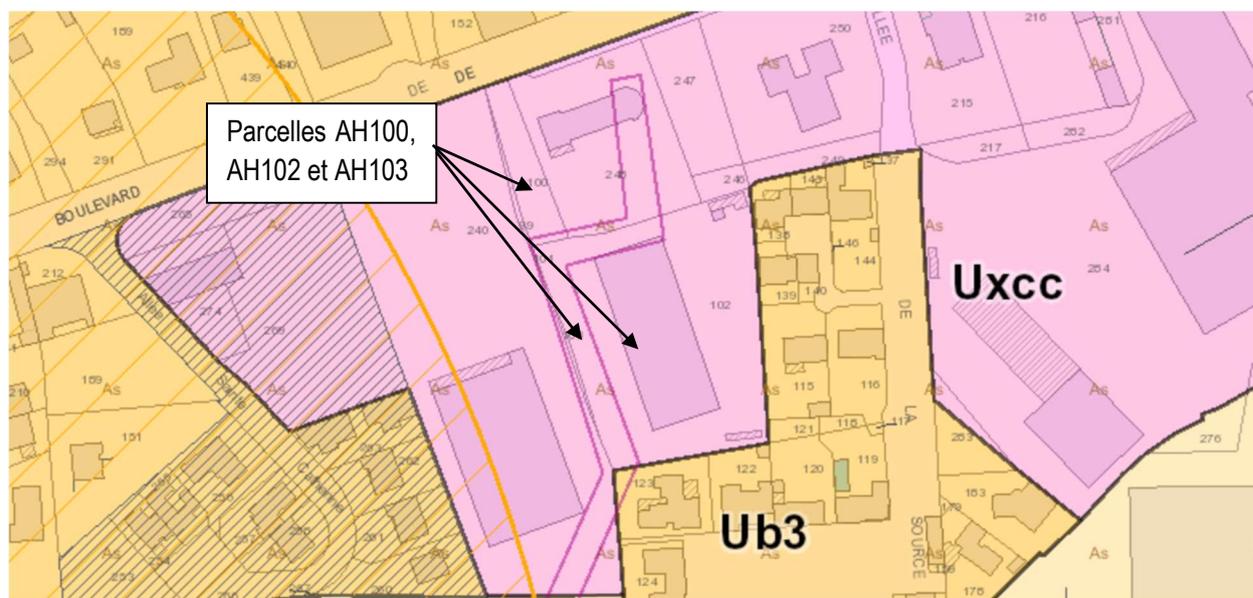


Le tableau des surfaces sera modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Ub3	- 3 962,41 m ²
Ue	+ 3 962,41 m ²

AA. Faire évoluer le zonage U affecté aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire

Les parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire sont zonées en Uxcc « Zonage urbain – activité économique – zone commerciale ». Pour répondre à un projet d'habitat, il s'agit de les zonées en Ub3. Ce choix est cohérent au regard du tissu urbain environnant.



Zonage du PLUi

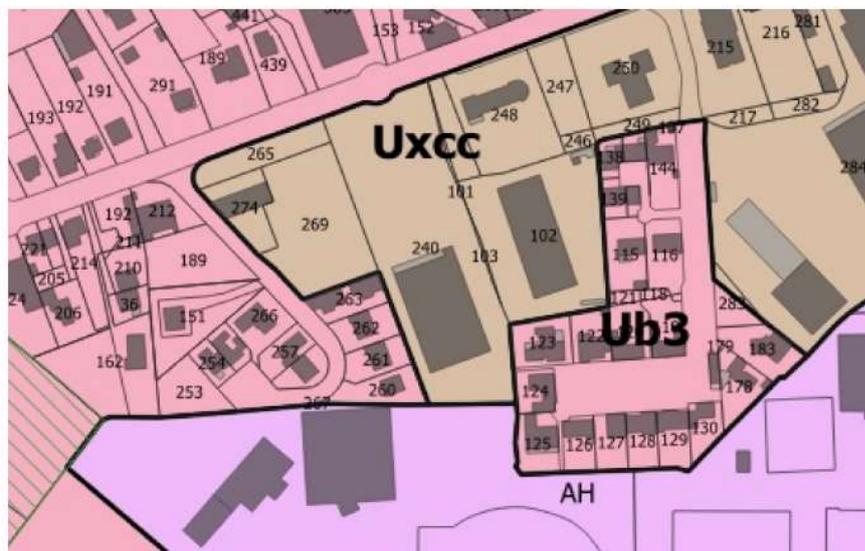
Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

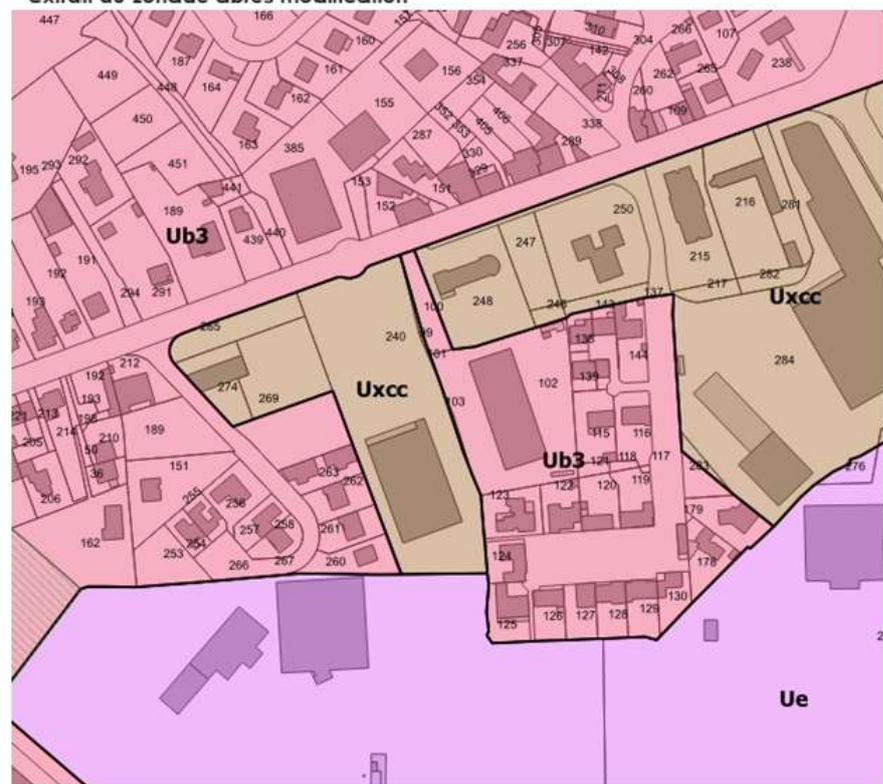
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le tableau des surfaces. Il s'agira de substituer le zonage Uxcc au zonage Ub3 pour les parcelles AH0100, AH0102 et AH0103.

Extrait plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification

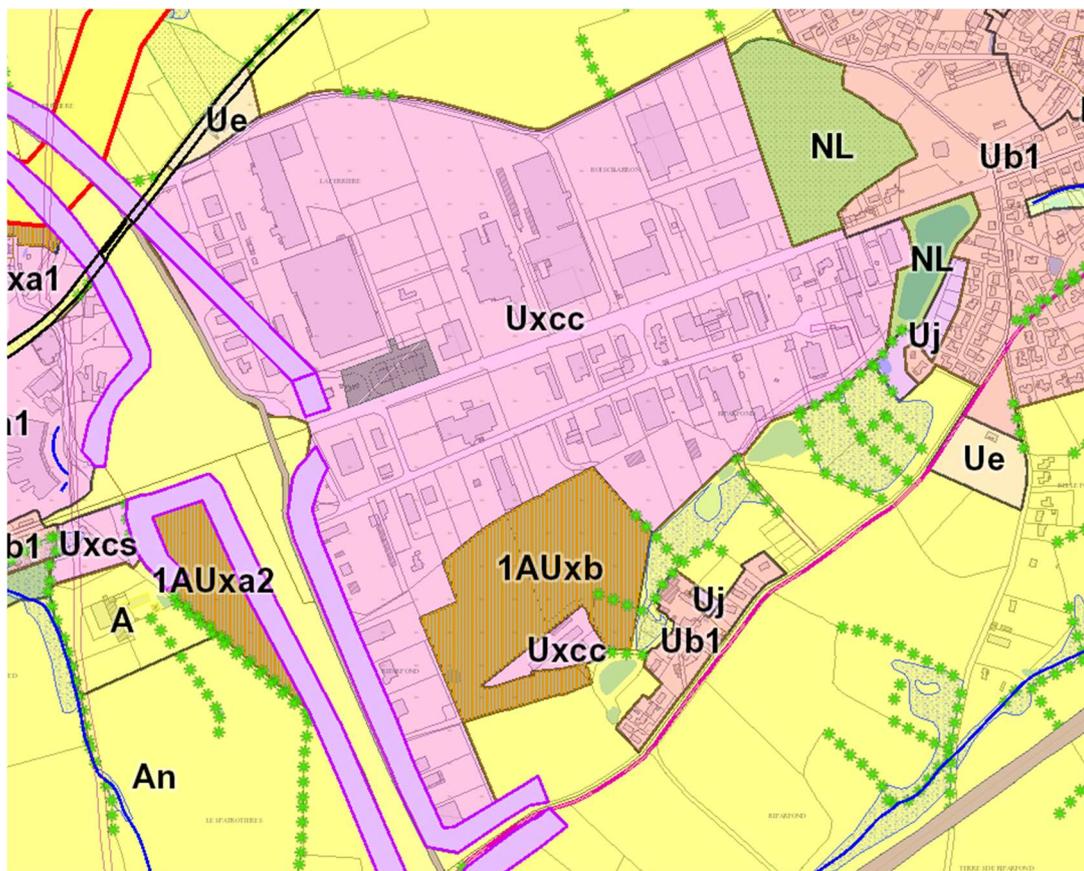


Le tableau des surfaces sera modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxcc	- 5 419 m ²
Ub3	+ 5 419 m ²

BB. Faire évoluer le zonage U affecté à la ZAE de St Porchaire à Bressuire

La ZAE de St Porchaire est zonée à vocation commerciale (Ux_{cc}) au PLUi. Les destinations des entreprises présentes sur la zone sont pourtant diversifiées (industrie, vente de gros, etc.). Aussi il est proposé de faire évoluer le zonage Ux_{cc} vers un zonage Ux_b, plus généraliste et désignant les ZAE structurantes. Ce dernier sera ainsi cohérent avec le zonage 1AUx_b affecté à l'extension de la ZAE.



Zonage du PLUi affecté à la ZAE de St Porchaire (Est de Bressuire)

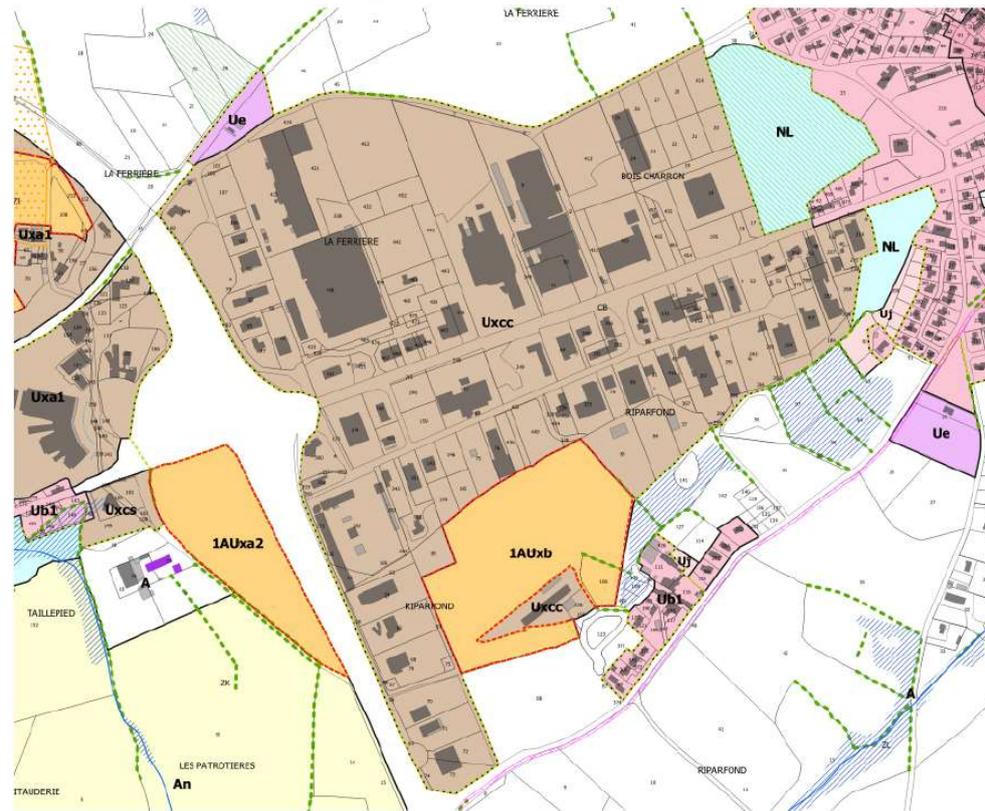
Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

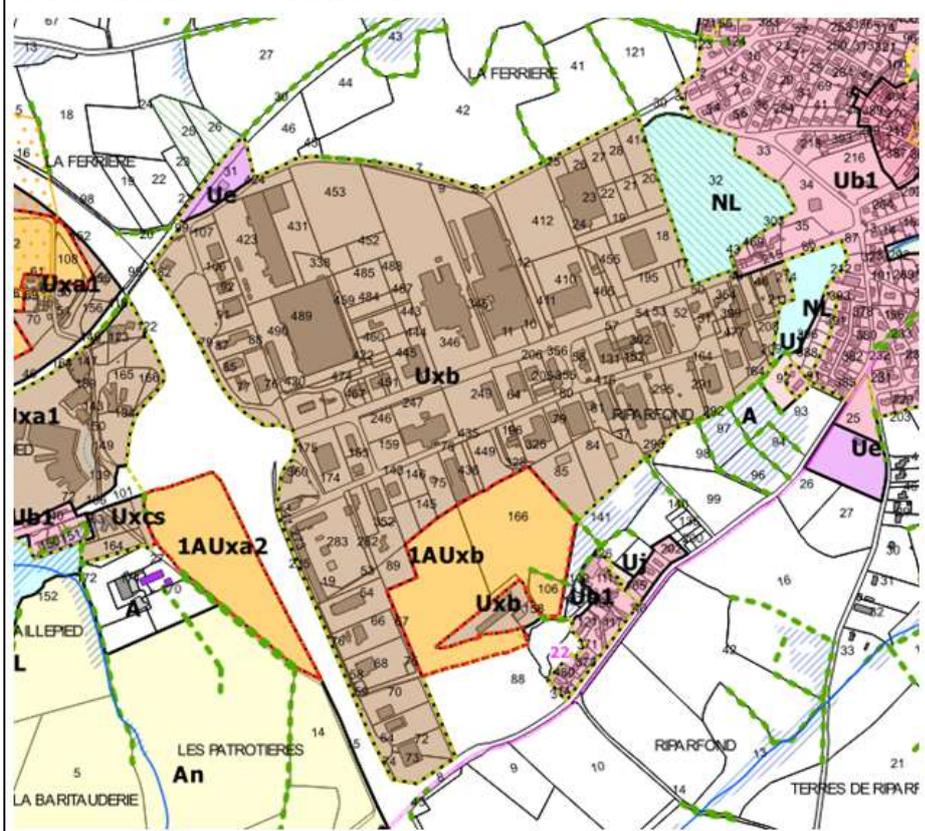
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le tableau des surfaces. Il s'agira de substituer le zonage Ux_b au zonage Ux_{cc} pour l'ensemble de la ZAE.

Extrait plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification

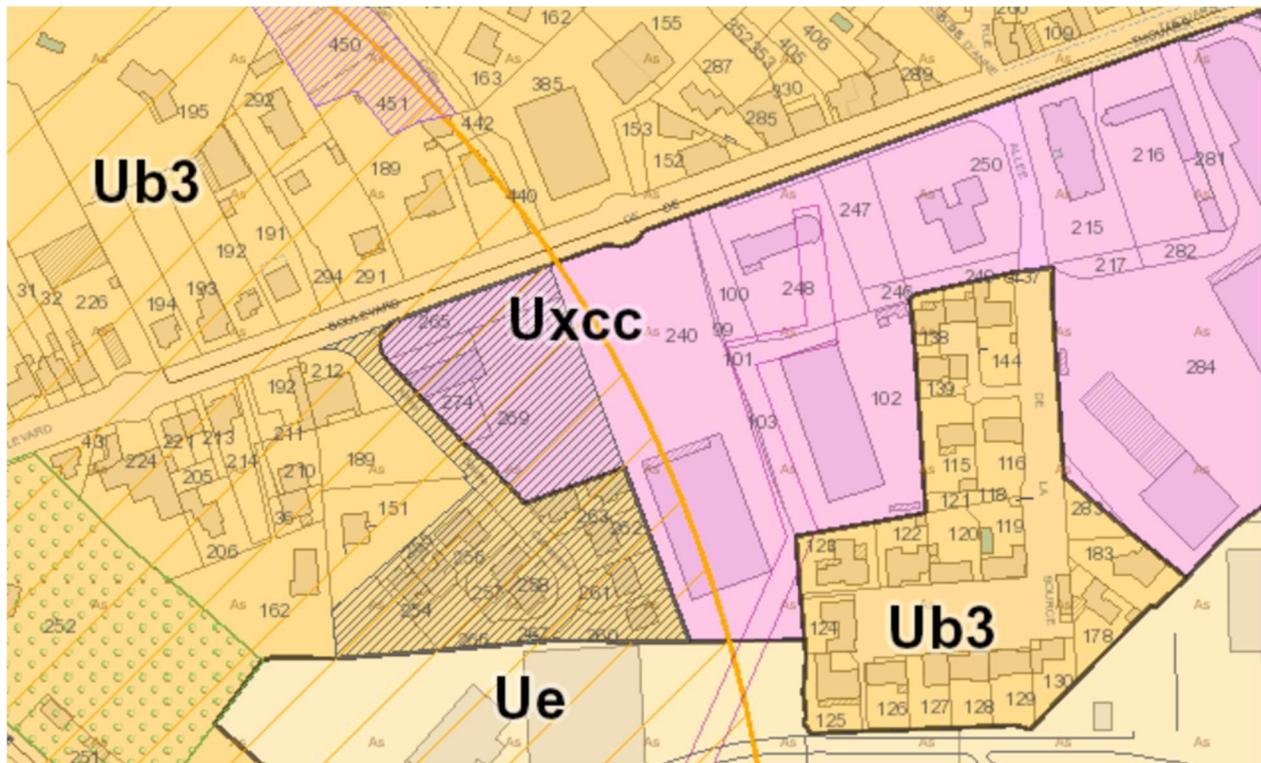


Le tableau des surfaces sera également modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxcc	- 725 951,27 m ²
Uxb	+ 725 951,27 m ²

CC. Faire évoluer le zonage U affecté à la parcelle AH0269 à Bressuire

Les parcelles AH0269 située Allée Sainte Catherine à Bressuire est zonée en zone économique à vocation commerciale (Uxcc).



Zonage du PLUi affecté au boulevard de Thouars (Ouest de Bressuire)

Le groupe Chessé, propriétaire des parcelles AH0265 et AH0269 envisage un projet mixte composé de bureau et de logements (cf. illustration ci-dessous). Le programme envisage aujourd'hui la création de logements individuels sur la partie Sud de la parcelle en continuité du tissu urbain résidentiel existant.

FAISABILITE

Voici une première faisabilité qui ne fige pas les hypothèses mais qui permet de tester et proposer cette mixité programmatique :

- A la fois dans une continuité urbaine donnant au nord sur le boulevard, un bâtiment à l'alignement ou non de l'actuel Fiducial, en « L », R+2 ou R+2+attique...
- Et permettant une insertion progressive avec le pavillonnaire au sud de la parcelle, par la création de parcelles recevant du logement individuel ou éventuellement groupé.

Il ne s'agit pas, ici, de figer la forme urbaine mais de vous interroger sur la possibilité d'une programmation en logements individuels au sud de la parcelle 269.

servitude de passage et d'utilisation des stationnements sur la parcelle voisine d'Aubade

Limite tertiaire / logement

Possible allongement

Possible R+2 ou attique

Possible RDC sous terrain

23-712 Proposition aménagement et découpage d'une parcelle pour la création de bureaux et de logements à BRESSUIRE - SAS CHESSE

PLAN DE MASSE FAISA APS APD DPC DCE DCE

ECHELLE 1 / 500' Le 10 juillet 2023

GROUPECHESSE

Extrait du projet de programme – groupe Immobilier Chessé version 31 juillet 2023

La modification du PLUi viserait donc à faire évoluer le zonage affecté à la partie sud de la parcelle AH0269, de Uxcc vers un zonage Ub3, pour permettre la réalisation du projet d'habitat pour une emprise de 1 382m². Au regard de la tension sur le logement constatée sur la ville de Bressuire, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera créée pour optimiser les densités. 3 logements individuels ou 4 logements intermédiaires pourrait ainsi être créés.

Le choix de la procédure

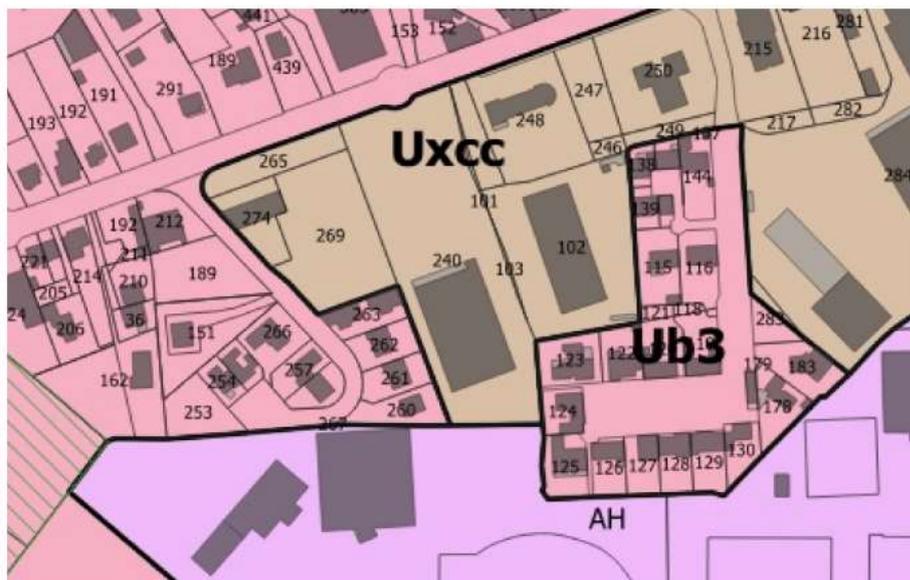
La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLUi

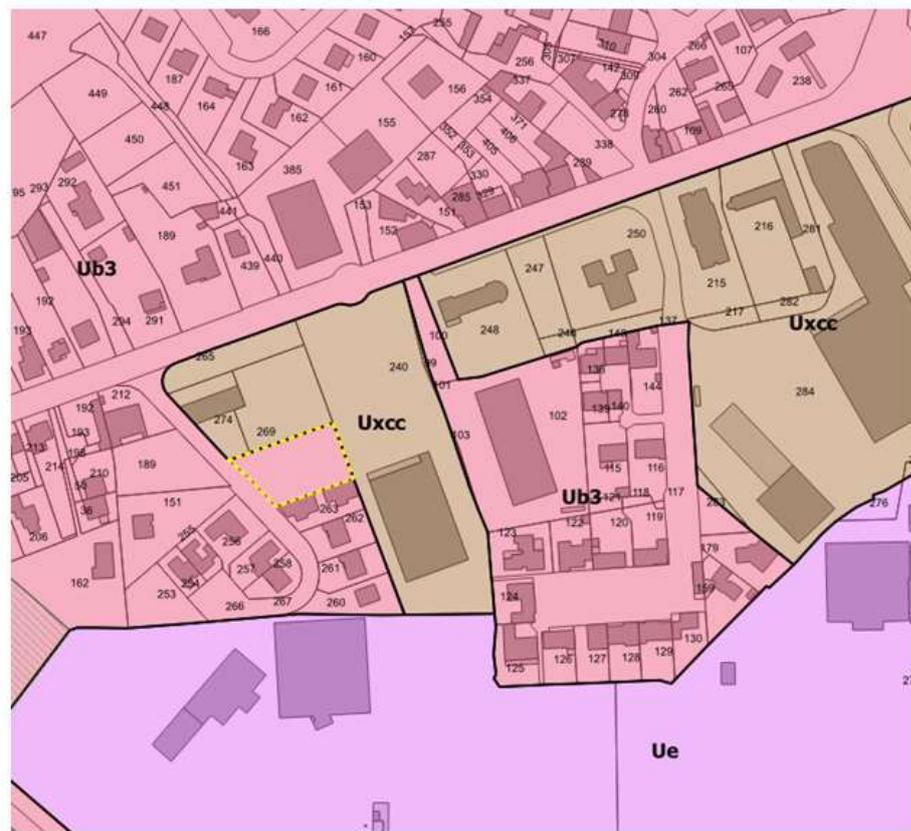
L'évolution du PLUi portera sur :

- le plan de zonage : Il s'agira de substituer le zonage Ub3 au zonage Uxcc sur la partie sud de la parcelle AH0269.

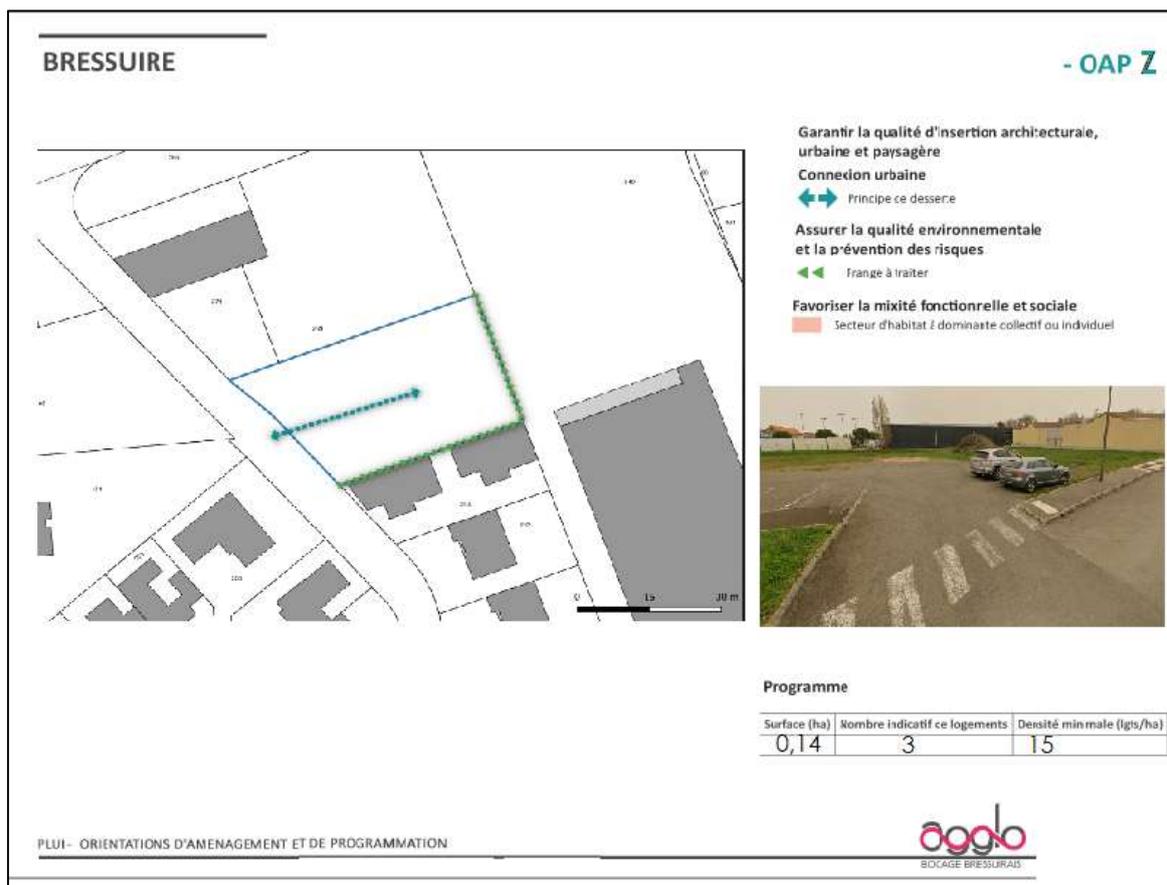
Extrait plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification



- l'ajout d'une OAP sectorielle habitat

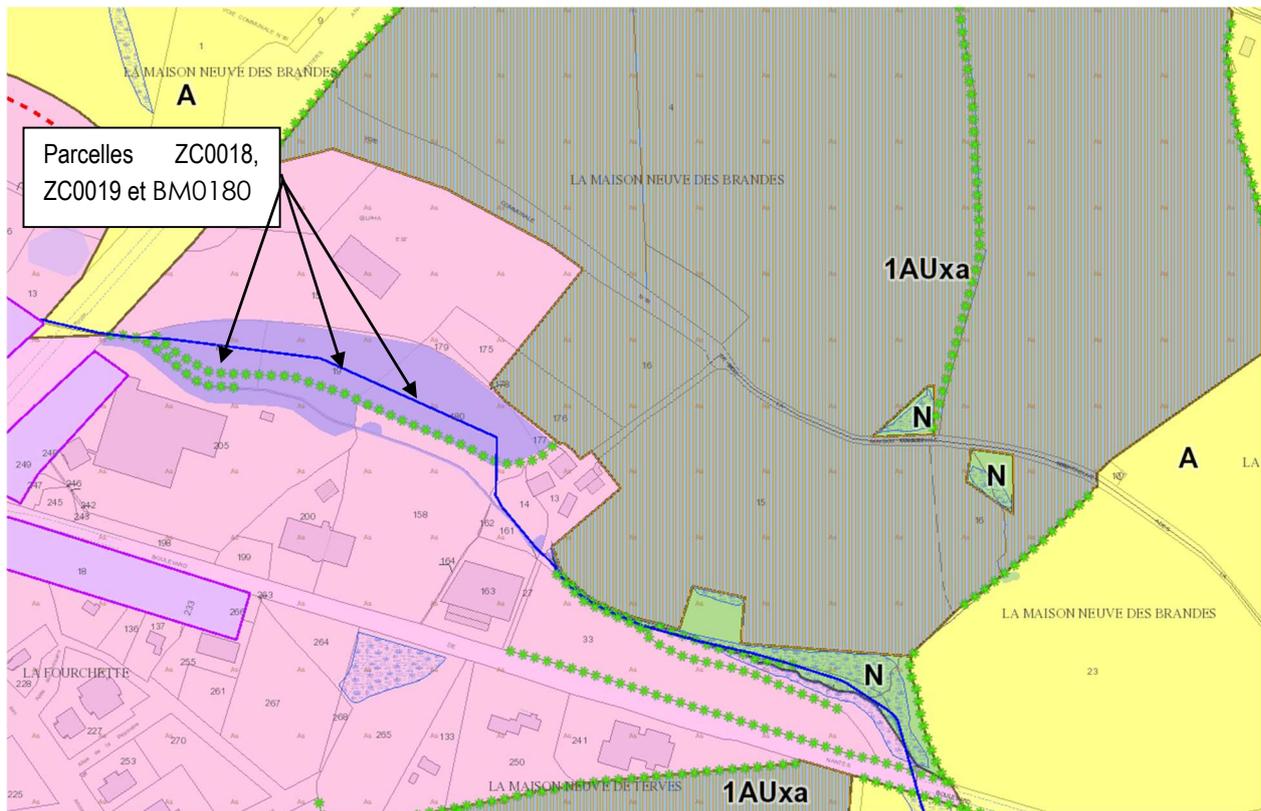


- Le tableau des surfaces sera également modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxcc	- 1 378,24 m ²
Ub3	+ 1 378,24 m ²

DD. Protéger l'ensemble des emprises foncières identifiées en mesures compensatoires associées à la ZAE d'Alphaparc à Bressuire

Suite à l'avis de la Mission régionale autorité environnemental (MRAe) en date du 10 février 2023, il s'agit de protéger par un zonage Naturel (N) l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires identifiées dans le cadre des études d'impacts environnementale de la première phase d'aménagement de la ZAE d'Alphaparc à Bressuire. Les parcelles ZC0018, ZC0019, BM0180 sont concernées pour toutes ou parties.



Zonage du PLUi – Bressuire – sud de la ZAE d'Alphaparc

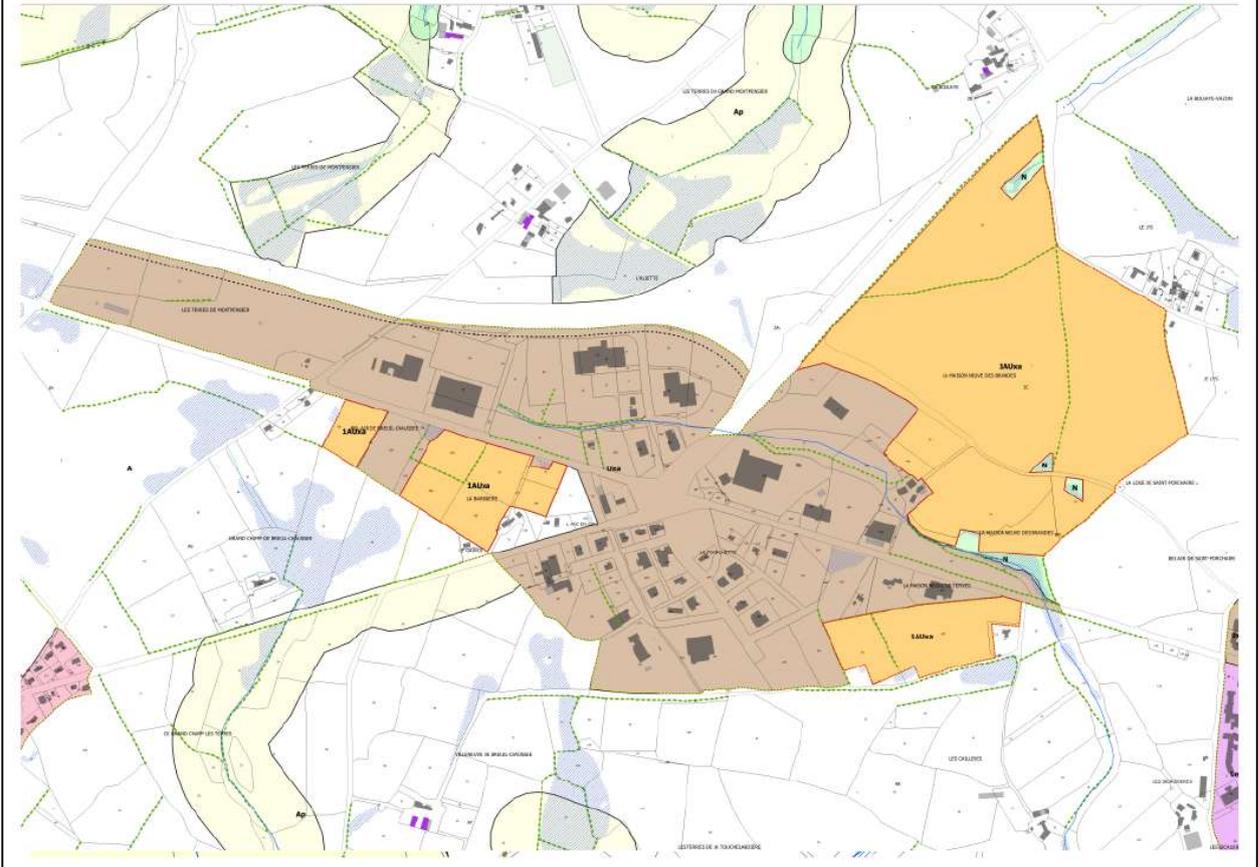
Le choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLUi a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

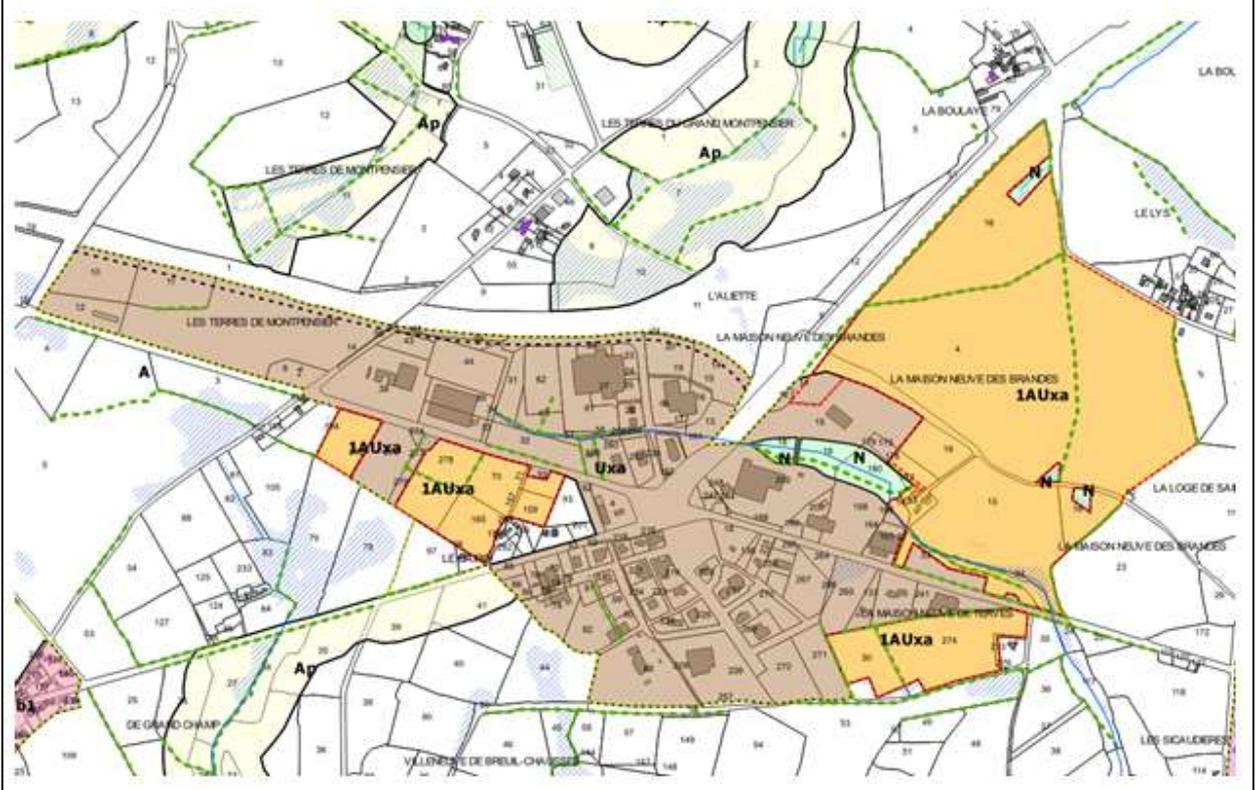
Les évolutions apportées au PLUi

L'évolution du PLUi portera sur le plan de zonage et le tableau des surfaces. Il s'agira de substituer le zonage N au zonage Uxa pour toute ou partie des parcelles ZC0018, ZC0019, BM0180 et BM0177, en cohérence avec les éléments exposés dans les études d'impacts.

Extrait plan de zonage avant modification



extrait du zonage après modification



Le tableau des surfaces sera également modifié :

Zonage	Surfaces modifiées
Uxa	- 19 350,45 m ²
N	+ 19 350,45 m ²