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

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2026-043

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations
MARDI 3 MARS 2026
BOCAPOLE, SALLE BOCAGE

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

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (58) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Claire GINGREAU, Dominique REGNIER, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Jacques BELIARD, Jean-Marc BERNARD, Nathalie BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Armelle CASSIN, Yannick CHARRIER, Julie COUTOUIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Marie GAUVRIT, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Emmanuelle HERBRETEAU, Jean-Louis LOGEAIS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Véronique VILLEMONTEIX, Patricia YOU, Jean-Jacques GROLLEAU

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

Absents (17) : Jérôme BARON, Jean-Yves BILHEU, Sébastien GRELLIER, Jean Claude METAIS, Florence BAZZOLI, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Muriel HELOU-DEVILLERS, Etienne HUCAULT, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Patricia TURPEAU

Date de convocation : 25-02-2026

Secrétaire de séance : André GUILLERMIC

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais : approbation de la révision allégée n°2

Annexes :
0-Bordereau-pièces_RA2-Appro.pdf, 0-pièces-administratives-RA2_APPRO.pdf,
1-Notice explicative-RA2-APPRO.pdf, 2-etude-environnementRA2-APPRO.pdf,
3.1oap-tourisme-RA2.pdf, 3.2-Règlement-RA2-appro.pdf,
3.3changement-dest-RA2-Appro.pdf,
3.4-Sommaire Règlement graphiqueRA2_APPRO.pdf, 3.5.1-Atlas-bourgs1RA2-APPRO.pdf,
3.5.2-Atlas-bourgsRA2-APPRO.pdf, 3.6.1-Atlas-communesRA_APPRO.pdf,
3.6.2-Atlas-communesRA_APPRO.pdf, 3.6.3-Atlas-communesRA_APPRO.pdf,

3.6.4-Atlas-communesRA_APPRO.pdf, 3.6.5-Atlas-communesRA_APPRO.pdf,
3.6.6-Atlas-communesRA_APPRO.pdf, 3.6.7-Atlas-communesRA_APPRO.pdf,
4-avis PPA-cdpenaf-mrae-pv-examen-conjointRA2_APPRO.pdf,
5.1-Rapport&conclusions-EP-RA2&3.pdf, 5.2-Registre-dématerialisé-EP-RA2-RA3.pdf

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2026-027 en date du 03 février 2026 relative à l'approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 en date du 2 juillet 2024 et DEL-CC-2025-139 relatives à la prescription et à l'arrêt de la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 3 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Considérant l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine n°2025ACNA137 du 27 aout 2025, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant la révision allégée n°2 du PLUi d'évaluation environnementale ;
Considérant l'avis favorable avec réserves de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 29 octobre 2025 ;
Considérant la consultation des personnes publiques associées, les avis transmis ainsi que ceux exprimés lors de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025 ;
Considérant l'enquête publique organisée du 1er au 17 décembre 2025 inclus, conformément aux termes de l'arrêté A-2025-58 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 06 novembre 2025 ;
Considérant le procès-verbal de Madame Cécilia ROCHEFORT, commissaire enquêteure ainsi que son rapport et ses conclusions motivées ;
Considérant l'examen et les arbitrages du Comité de pilotage « Plan Local d'Urbanisme intercommunal » en date du 22 janvier 2026 sur les remarques et les avis recueillies lors la phase d'approbation ;
Considérant le projet de révision allégée n°2 du PLU intercommunal du bocage Bressuirais ainsi ajusté et annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé ;

Depuis 2024, les élus communautaires et communaux se sont impliqués collectivement dans l'élaboration de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais, portant sur l'accompagnement de projets d'hébergements touristiques essentiellement sous forme de camping, d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou par du changement de destination de bâtiments existants.

La phase d'approbation s'est organisée sur 9 mois et a permis de recueillir conformément au cadre réglementaire les avis de la MRAe, de la CDPENAF, des personnes publiques associées et les remarques du public. Le comité de pilotage « PLUi » c'est réuni le 22 janvier 2026 pour arbitrer sur les évolutions à opérer sur le projet initialement arrêté. Les communes concernées par des évolutions de zonage au regard du projet initial ont également été consultées en amont.

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi du bocage Bressuirais tel qu'annexé à la présente délibération maintient ses objectifs d'accompagnement des porteurs de projets tout en intégrant des adaptations prenant en compte les contraintes règlementaires, enjeux environnementaux et les avis émis. Ainsi, les adaptations principales entre le projet arrêté et le dossier approuvé de la révision allégée n°2 portent sur :

- La suppression du projet situé au lieu-dit Le Moulin du Guy à MONTRAVERS ;
- Le maintien d'un STECAL Nlc2 sur le site de la Beurerie à SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE ;
- La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles "Tourisme" sur le site de l'étang à LE TEMPLE de MAULEON.

La Révision allégée n°2 conduit à faire évoluer les pièces du PLUi suivantes :

- Le rapport de présentation à travers la notice explicative et les études environnementales qui viennent le compléter ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la création d'une nouvelle catégorie d'OAP sectorielles "tourisme" ;
- Le règlement écrit et l'atlas des changements de destination ;
- Les documents graphiques (plans de zonage).

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

Le conseil communautaire est invité à :

- ***approuver le projet de révision allégée n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présenté et annexé à la présente délibération ;***
- ***imputer les dépenses sur le Budget principal – dépenses d'investissement ;***
- ***autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.***

Après en avoir délibéré,
Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Communauté d'Agglo. DU BOCAGE BRESSUIRAIS

Transmis en préfecture le 13 MARS 2026

Notifié ou publié le 13 MARS 2026

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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°2 approuvée le 03 mars 2026

Sommaire du dossier

0. Pièces administratives

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

1. Notice explicative de la révision allégée n°2

2. Etudes environnementales

3. Pièces du PLUi modifiées par la révision allégée n°2

Pièce 4.1.5 OAP sectorielles Tourisme
Pièce 5.1-Règlement écrit
Pièce 5.3 Changements de destination
Pièce 6.0 Sommaire règlement graphique
Pièce 6.1 Atlas bourgs
Pièce 6.2 Atlas communes

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

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

5. Enquête publique

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Registre d'enquête publique

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECES ADMINISTRATIVES

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

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

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2024-118

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations
MARDI 2 JUILLET 2024
A LA SALLE LA PASSERELLE, 8 GRAND'RUE A MAULEON

Le deux juillet deux mille vingt-quatre, à 19h00, le Conseil Communautaire s'est réuni à la salle La Passerelle, 8 Grand'Rue à Mauléon, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (63) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Claire PAULIC, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Sébastien GRELLIER, Christine SOULARD, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Jean-Marc BERNARD, Sophie BESNARD, Bruno BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Armelle CASSIN, Yannick CHARRIER, Julie COUTOUIS, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Emmanuelle HERBRETEAU, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-Louis LOGEAIS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Patricia MIMAULT, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTEIX, Patricia YOU

Pouvoirs (6) : Joël BARRAUD pouvoir à Anne-Marie REVEAU, Sylvie BAZANTAY pouvoir à André BOISSONNOT, Nathalie BERNARD pouvoir à Serge BOUJU, Jean-Pierre BODIN pouvoir à Rachel MERLET, Etienne HUCAULT pouvoir à Pascal GABILY, Rodolphe ROUE pouvoir à Dany GRELLIER

Absents (12) : Philippe ROBIN, Joël BARRAUD, Jean Claude METAIS, Sylvie BAZANTAY, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Jean-Pierre BODIN, Stéphanie FILLON, Jean-Jacques GROLLEAU, Etienne HUCAULT, Rodolphe ROUE, Dominique TRICOT

Date de convocation : 26-06-2024

Secrétaire de séance : Madame Claire PAULIC

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais : prescription de la révision allégée n°2 portant sur l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques et modalités de concertation associées

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-34, L153-36 et L103-2 ;
Vu le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 modifiant le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
Vu la délibération DEL-CC-2021-201 du Conseil communautaire en date du 9 novembre 2021 relative à l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, une vingtaine de porteurs de projets privés se sont manifestés auprès des services pour développer une offre d'hébergement touristique.

Les communes et les parcelles suivantes sont ainsi possiblement concernées :
- L'Absie – La Prevezalière
- L'Absie – rue Fernaud Gougeard
- Argentonnay – lieu-dit les Loges au Breuil sous Argenton
- Argentonnay – lieu-dit les Brissonnières au Breuil sous Argenton
- Bressuire – lieu-dit la Roulière à Beaulieu sous Bressuire
- Bressuire – La Touche
- Bressuire – La Ferrière
- Bretignolles – la Haute Roblinière
- Chiché – les Bois de Bressuire
- La Chapelle Saint Laurent – Le Chiron Ouest
- Clessé – Les Freaux
- Geay - Les Roches Baudin
- Mauléon – La Chironerie à la Chapelle Largeau
- Mauléon – Les Landes au Temple
- Moncoutant-sur-Sèvre – lieu-dit de la Loge à Moncoutant
- Montravers – le Moulin du Guy
- Nueil-Les-Aubiers – Le Lineau
- Saint-Pierre-des-Echaubrognes – La Moyenne Saunerie

Afin d'étudier ces demandes et s'assurer de leur compatibilité avec l'environnement, le paysage et l'offre touristique déjà implantée, une mission d'étude a été conduite depuis un an avec l'Office de tourisme du Bocage Bressuirais et un bureau d'étude spécialisé.

Ce travail préparatoire a notamment permis d'affiner le positionnement des futurs équipements dans une logique d'appréhension des enjeux environnementaux, et de faire mûrir les projets.
Pour donner suite à ce travail, il est proposé d'engager une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant pour objet l'évolution du maillage d'hébergements touristiques.

Les changements attendus porteront sur le règlement via la création ou la suppression de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et le repérage de bâtiments patrimoniaux pouvant changer de destination.

L'intégration lors d'une même procédure et sous le même objet permettra de garantir une vision globale de l'offre d'hébergement touristique et de s'assurer du respect des objectifs de consommation foncière limitée. En effet, l'exercice consistera à repositionner dans la mesure du possible les zonages touristiques associés à des projets ayant avorté et encore identifiés dans le PLUi approuvé.

Cette procédure est soumise à évaluation environnementale et fera l'objet d'une enquête publique.
Ainsi conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, il est proposé de prescrire la révision allégée n°2 du PLUi du Bocage Bressuirais.

Pour accompagner la rédaction des pièces de la procédure, il est proposé de recourir à des marchés publics subséquents à l'accord cadre « évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et études environnementales associées » conclus avec des bureaux d'études spécialisés.

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

- Mise à disposition sur le site internet de la Communauté d'agglomération - agglo2b.fr - d'éléments d'information permettant de suivre le contenu et les avancées de la procédure ;
- Publication d'articles dans la presse locale ;
- Organisation d'une réunion publique d'information sur les projets et d'échange avec les habitants notamment les riverains ;
- Création d'une adresse mail dédiée permettant de recueillir les remarques et observations des habitants.

Le conseil communautaire est invité à :

- ***prescrire la révision allégée n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal ainsi présentée;***
- ***adopter les modalités de concertation associées à la procédure ;***
- ***autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.***

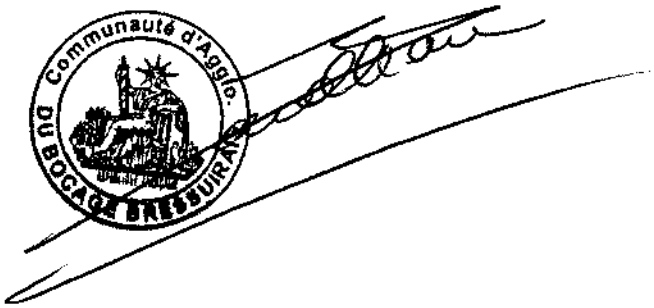
Après en avoir délibéré,
Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Transmis en préfecture le 05 JUIL. 2024

Notifié ou publié le 05 JUIL. 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.



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

BOCAGE BRESSUIRAIS

Délibération DEL-CC-2025-139

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations
MARDI 23 SEPTEMBRE 2025
AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

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

Membres : 75 – Quorum : 38

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

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

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

Date de convocation : 17-09-2025

Secrétaire de séance : Pierre BUREAU

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal : arrêt de la révision allégée n°2 portant sur l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristique

Annexes :
- Notice explicative de la révision allégée ;
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
- Bilan de la concertation de la révision allégée.

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2022-130 en date du 4 octobre 2022 relative à la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté l'approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 en date du 2 juillet 2024 relative à la prescription de la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-012 en date du 28 janvier 2025 relative à l'arrêt de la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 en date du 15 mai 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-086 en date du 15 mai 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais A-2025-37 en date du 9 juillet 2025 relatif la prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;
Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)Nouvelle Aquitaine n°2025ACNA137 du 27 aout 2025, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant la révision allégée n°2 du PLUi d'évaluation environnementale ;
Considérant le projet de Révision allégée n°2 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais annexé à la présente est prêt à être arrêté ;
Considérant que la concertation associée à cette procédure s'est déroulée durant toute la période d'élaboration de la révision allégée n°2, conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription, comme l'expose le bilan annexé à la présente délibération et que ce bilan doit être arrêté par le conseil communautaire ;

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, de nouveaux porteurs de projets privés se sont manifestés auprès des collectivités du territoire pour compléter l'offre d'hébergement touristique, essentiellement sous forme de camping, d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou par du changement de destination de bâtiments existants.
L'aboutissement de ces projets nécessite d'adapter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le 2 juillet 2024, le conseil communautaire a donc décidé de prescrire une révision allégée (n°2) du pour accompagner ces projets.

Afin d'étudier ces demandes et s'assurer de leur compatibilité avec l'environnement, le paysage et l'offre touristique déjà implantée, une mission d'étude a été conduite pendant plus d'un an avec l'Office de tourisme du Bocage Bressuirais et un bureau d'étude spécialisé.

Ce travail préparatoire a notamment permis d'affiner le positionnement des futurs équipements dans une logique d'appréhension des enjeux environnementaux, et de faire mûrir certains projets. Le projet de révision allégée n°2 tel qu'annexé retient la création ou l'extension de secteurs d'hébergement sur 15 sites répartis sur 13 communes.

En parallèle, cette procédure prévoit de compenser ces créations et extensions par la suppression de 4 secteurs correspondant à des projets touristiques abandonnés.

Ainsi, les changements du PLUi induits par cette procédure portent :
- sur le règlement graphique via la création ou la suppression de secteurs à vocation de tourisme et de loisirs, ainsi que le repérage d'anciens bâtiments agricoles patrimoniaux pouvant changer de destination vers de l'habitat,
- l'adaptation du règlement écrit pour faciliter l'évolution du bâtiment existant dans les secteurs dédiés à l'hébergement touristique et mieux encadrer les projets situés à proximité des secteurs inondables,
- l'inscription de nouvelles haies et arbres remarquables identifiés lors des études environnementales menées sur chaque site.

Par ailleurs, ces évolutions de PLUi ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, dont l'avis dispense cette révision allégée d'évaluation environnementale.

A présent, la phase d'élaboration, c'est-à-dire de préparation du dossier de révision allégée n°2 du PLUI est achevée. Il convient donc de procéder à son arrêt, autrement dit, à stabiliser le dossier avant la phase de consultation et d'approbation. Cet arrêt du dossier doit s'accompagner d'un arrêt concomitant du bilan de concertation.

A l'issue de l'arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLUi, la procédure se poursuivra par :
- La consultation des 33 communes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ;
- La consultation de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- La consultation des personnes publiques associées et l'organisation d'une réunion d'examen conjoint ;
- L'organisation d'une enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'Urbanisme ;
- L'approbation finale, par le conseil communautaire, du dossier éventuellement amendé pour tenir compte des différents avis.

Le conseil communautaire est invité à :

- ***arrêter le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération ;***
- ***prendre en compte l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour se dispenser de conduire une d'évaluation environnementale pour cette procédure ;***
- ***arrêter le projet de révision allégée n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présenté et annexé à la présente délibération ;***
- ***imputer les dépenses sur le Budget principal – dépenses d'investissement ;***
- ***autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.***

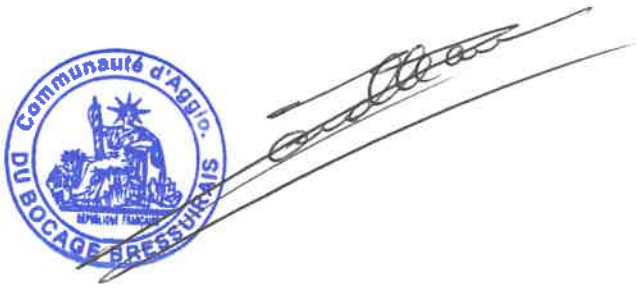
Après en avoir délibéré,
Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Transmis en préfecture le 01 OCT. 2025

Notifié ou publié le 01 OCT. 2025

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



REVISION ALLEGEE N°2

Bilan de la concertation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2025 portant arrêt du projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

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

Prescription	Arrêt	Approbation
2 juillet 2024	23 septembre 2025	

Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée

REVISION ALLEGEE N°2 1

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS 3

1.1. L'obligation de concertation..... 3

1.2. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais 3

1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure 3

1.2.2. Rappel des modalités de la concertation définies dans la délibération du 2 juillet 2024 4

2. Le contenu de la concertation et les moyens de l'information 5

2.1. Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 5

2.2. Publication d'articles dans la presse locale 7

2.3. Organisation d'une réunion publique et mise à disposition d'un registre d'observations 9

2.4. Adresse électronique dédiée..... 11

3. La concertation complémentaire..... 12

Bilan général de la concertation..... 13

Annexe 1 : Support de présentation de la réunion publique du 21 mai 2025 14

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

1.1. L'obligation de concertation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du PLU et ce jusqu'à son arrêt par le Conseil Communautaire.
Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) fait l'objet d'une concertation. Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par le Conseil communautaire (art. L. 103-3). « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et proposition qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente » (art. L. 103-4).
Enfin, à l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en arrête le bilan, ce dernier est joint au dossier d'enquête publique (article L. 103-6).

1.2. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais

1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, de nouveaux porteurs de projets privés se sont manifestés auprès des collectivités du territoire pour compléter l'offre d'hébergement touristique, essentiellement sous forme de camping, d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou par du changement de destination de bâtiments existants.
Afin d'étudier ces demandes et s'assurer de leur compatibilité avec l'environnement, le paysage et l'offre touristique déjà implantée, une mission d'étude a été conduite pendant plus d'un an avec l'Office de tourisme du Bocage Bressuirais et un bureau d'étude spécialisé auprès des porteurs de projets

Ce travail préparatoire, avec l'ensemble des porteurs de projets, a notamment permis d'affiner le positionnement des futurs équipements dans une logique d'appréhension des enjeux environnementaux, et de faire mûrir certains projets. Il a également donné l'occasion de mettre en exergue l'abandon de quelques projets prévus dans le PLUI en vigueur.

Ainsi, au-delà des aspects réglementaires recherchés par le Code de l'urbanisme dans toute procédure de révision, la concertation associée à la planification du maillage d'hébergements touristiques a été recherchée pour :

- Poursuivre une démarche respectueuse des enjeux écologiques et paysagers ;
- S'assurer de l'acception locale, notamment vis-à-vis des riverains ;
- Conseiller et accompagner les porteurs de projets ;
- Construire une offre dimensionnée, structurée et cohérente à l'échelle de l'Agglo2b ;

1.2.2. Rappel des modalités de la concertation définies dans la délibération du 2 juillet 2024

La délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 en date du 2 juillet 2024 définit les objectifs et modalités de la concertation :

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

- Publication d'articles dans la presse locale ;

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

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

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

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

Dès le lancement de la procédure de révision allégée n°2, une page dédiée a été créée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais accessible via l'URL suivant :
https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1341-revision-allegee-l-integration-d-une-nouvelle-offre-d-hebergement-touristique

Cette dernière a été actualisée au fur et à mesure de l'avancée du dossier.
Depuis le lancement de sa publication jusqu'au 1er septembre 2025, elle a enregistré 1803 vues. Ces articles ont permis aux visiteurs de s'informer de l'élaboration de la procédure.

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



La pages internet dédiée à la révision allégéen°2 du PLUi du Bocage Bressuirais - aout 2025

2.2. Publication d'articles dans la presse locale

Support	Date	Titre de l'article
Courrier de l'Ouest	15 mai 2025	Le PLUI évolue pour diversifier l'offre touristique
Nouvelle république	16 mai 2025	Réunion publique : Révision du PLUI
Nouvelle république	30 mai 2025	Le PLUI s'adapte aussi aux projets touristique

Le PLUi évolue pour diversifier l'offre touristique

Depuis l'approbation du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) en 2021, de nombreux porteurs de projets privés se sont manifestés auprès des services de l'Office de tourisme du Bocage bressuirais pour développer une offre d'hébergements touristiques.

15 projets dans 13 communes

Ces projets consistent pour la plupart en la création d' unités d'habitations légères de loisirs, c'est-à-dire des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (tentes, cabanes en bois, mini-chalets, yourte, dôme, kerterre...). Ils sont complétés par quelques demandes de transformation de bâtiments en gites, bâtiments d'accueil ou blocs sanitaires.

A ce jour, 15 projets répartis sur 13 communes (Argentonnay, Bressuire, Brétignolles, Clessé, Combrand, Geay, L'Absie, La Chapelle-Saint-Laurent, Mauléon Nueil-les-Aubiers, Moncoutant-sur-Sèvre, Montravers, Saint-Pierre-des-Echaubrognes) soit un potentiel d'une quarantaine d'habitations légères de loisirs, deux gîtes et une aire de camping naturelle, ont été étudiés. Une attention particulière a été portée à leur implantation pour le respect des paysages, de l'activité agricole, de l'environnement et de la consommation foncière.

Bien que ces projets soient principalement constitués d'installations démontables, de tailles modestes et en nombres limités, ils nécessitent une révision du PLUI.

Convaincus du bien-fondé de ces projets pour le renforcement de l'attractivité touristique du Bocage bressuirais et le dynamisme des villes et bourgs concernés, les élus de l'Agglomération ont donc décidé de prescrire la transformation du PLUi grâce à une procédure adaptée (révision allégée selon les termes officiels), pour en permettre la réalisation.

Une réunion publique est organisée mercredi 21 mai, à 18 h 30, salle des congrès de l'ôtel de ville. Tous les projets seront présentés et les participants invités à exprimer leur avis.

Pour ceux qui ne pourraient participer à cette réunion, les documents projetés seront accessibles sur le site dès jeudi 22 mai.

Site : www.agglo2b.fr

On peut aussi donner son avis ou contacter le service en charge du dossier par courriel à : revision-PLUi2.tourisme@agglo2b.fr



Des unités d'habitations légères de loisirs, c'est-à-dire des constructions démontables ou transportables, sont en projet.

PHOTO : DOCUMENT REMIS

RÉUNION PUBLIQUE

Révision du PLUI

Le PLUI du Bocage Bressuirais évolue pour diversifier et renforcer l'offre touristique. Les élus ont décidé de prescrire la transformation du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal). Une réunion publique aura lieu le mercredi 21 mai à 18 h 30 à la salle des congrès de l'Hôtel de Ville, rue des Hardillers à Bressuire. Lors de cette réunion, tous les projets seront présentés. Pour les personnes ne pouvant assister à la réunion, les documents seront accessibles sur le site internet www.agglo2b.fr dès le jeudi 22 mai. Il est aussi possible de contacter le service en charge du dossier par courriel à : revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr

environnement

Le PLUi s'adapte aussi aux projets touristiques

Le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Agglo2B évolue. Après les énergies renouvelables, il va intégrer de nouveaux projets touristiques.

Effectif depuis 2021, le plan local d'urbanisme intercommunal du Bocage bressuirais régit désormais le droit du sol du territoire. Mais il n'est pas immuable puisqu'il faut l'adapter aux besoins du territoire. La loi prévoit donc la possibilité de révisions allégées. *« Une première a été faite sur le volet énergies renouvelables de l'Agglo2B »*, explique Claude Pousin quelques minutes avant la réunion publique du mercredi 21 mai 2025 qui doit en étudier une deuxième sur le volet touristique. *« Et il y en aura d'autres sur les zones économiques par exemple. Ces révisions allégées ne sont permises que sur un sujet à la fois et dans une enveloppe contrainte* [d'artificialisation des surfaces notamment]. *Ces révisions allégées ne doivent pas en compromettre l'équilibre global. »*



L'Agglomération du Bocage bressuirais mène en ce moment une révision allégée de son plan local d'urbanisme intercommunal pour y intégrer des projets touristiques, pour la plupart des hébergements légers de loisirs. (Photo NR, Dominique Guinefoleau)

Les hébergements légers ont le vent en poupe

Ces révisions doivent répondre à des besoins qui n'avaient pas été identifiés au moment de la conception du PLUi. *« Certains projets ont évolué, d'autres ont vu le jour ou ont été abandonnés »*, explique le vice-président de l'Agglo2B chargé du PLUi. *« Mais on ne lance ce genre de révision que lorsqu'on a suffisamment de matière parce qu'elles nécessitent des études préalables. »*

Ces études permettent aussi d'amender certains projets avec ceux qui les portent pour préserver des zones humides ou protégées par exemple ou tenir compte des dessertes de réseaux. La révision allégée présentée la semaine dernière portait ainsi sur une quinzaine de projets touristiques.

« Ce sont presque tous des projets d'hébergement léger de loisirs (chalets, yourtes, kerterres...) et un projet de conversion d'une grange en lieu d'exposition », explique Bruno Bodin. *« Ils portent sur le changement d'usage de bâtiments. La discussion avec les propriétaires a parfois permis de les revoir parce qu'il était en zone humide ou inondable par exemple. C'est du bon sens »*, détaille le vice-président de l'Agglo2B au tourisme.

Présentés à l'assistance par Anne Lise Brouard, ces projets ont pu évoluer pour tenir compte de réalités insuffisamment prises en compte. C'est le cas par exemple de ces hébergements touristiques proches d'un moulin à Montravers qui vont être montés sur pilotis, à l'abri des inondations, ou d'autres à L'Absie qui vont être déplacés sur la même parcelle pour être mieux intégrés.

« Nous avons une première logique d'évitement qui détermine le positionnement des projets en fonction des impératifs environnementaux », explique la directrice à la planification et à l'aménagement de l'habitat à l'Agglo2B. *« Le porteur d'un des projets à Clessé aurait aimé que ses hôtes bénéficient d'un effet " Wouah " en ouvrant leurs volets sur son étang le matin. Ils ne l'auront pas dès le matin parce que son projet touchait une zone humide et des espèces protégées mais ils seront à proximité de l'étang. »*

Les contraintes environnementales ne sont pas seules en jeu. Dans l'assistance, certains s'inquiètent de la cohabitation entre les touristes et l'activité agricole. *« Le PLUi est très protecteur des usages agricoles et la chambre d'agriculture est consultée et très attentive à d'éventuels conflits d'usage »*, rassure Anne Lise Brouard. Ces conflits d'usage sont d'autant moins susceptibles de survenir que les touristes qui viennent dans le Bocage sont avertis de ce qu'ils y trouveront.

Dominique Guinefoleau

L'enquête publique sur cette révision allégée du PLUi devrait avoir lieu en septembre et les élus espèrent sa validation par les services de l'État pour la fin 2025. La révision allégée est consultable sur www.agglo2b.fr et les avis peuvent être déposés par mail (revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr).

en savoir plus

« La fiscalité va jouer »

Depuis une dizaine d'années, le Bocage bressuirais a vu son offre d'hébergement touristique décuplée pour atteindre entre 490 et 500 sites. Les 15 projets sur 13 communes de l'Agglo2B recensés dans cette révision allégée du PLUi devraient s'y ajouter en plus d'une quarantaine d'autres. Mais cela ne signifie pas que l'offre va continuer d'augmenter. « Certains hébergements disparaissent mais il est très difficile de donner une tendance avec certitude en ce moment », explique Bruno Bodin. « La fiscalité sur les hébergements touristiques va évoluer. Certains propriétaires qui en tirent un complément de revenu par exemple vont peut-être revoir leur stratégie. Ils peuvent être amenés à passer à un stade plus professionnel ou à cesser cette activité en fonction de l'impact de cette fiscalité. » Cet impact ne sera pas immédiat puisque la nouvelle fiscalité ne s'appliquera qu'en 2026 sur l'activité de 2025. Bruno Bodin pense que ces arbitrages pourraient mener à une amélioration de l'offre mais Véronique Burgain, qui accompagne les hébergeurs à l'office de tourisme du Bocage bressuirais, juge déjà l'offre bocaine d'un excellent niveau. « Elle est de bonne qualité et correspond bien à la demande pour des courts séjours qui offrent une expérience et plus proches du domicile des touristes. »



2.3. Organisation d'une réunion publique et mise à disposition d'un registre d'observations

Une réunion publique a été organisée le mercredi 21 mai 2025 à 18h30 à la salle des Congrès - Hôtel de Ville, Rue des Hardilliers, 79300 Bressuire.

Cette réunion a fait l'objet d'une communication spécifique par voie de presse (cf. articles ci-dessus), sur le site internet de l'Agglo2b, par mail auprès des porteurs de projets et par courriers auprès des riverains des sites concernés.

Cette réunion avait pour objet de présenter les différents projets, le résultat des études environnementales menées sur les sites et les propositions d'évolutions du PLUI.

Elle a réuni une trentaine de participants dont des porteurs de projets et des riverains des sites concernés. Une connexion de type Visio-conférence spécifique a été établie pour l'un des porteurs de projet qui ne pouvait pas être présent.

Résumé des échanges :

Demande de mise en place d'un lexique dans chaque dossier d'adaptation du PLUI
Réponse : La création de ce lexique sera étudiée et ajoutée si possible dans ce dossier

Interrogation d'un riverain sur la bonne prise en compte des périmètres de réciprocité avec les bâtiments agricoles voisins pour éviter les conflits d'usage
Réponse : Cette données a été prise en compte lorsque les informations étaient connues. Elle sera également examinée et fera l'objet d'un avis de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) dans une phase ultérieure de la procédure. En fonction de cet avis, les projets pourront être adaptés.

Interrogation d'un participant sur la faisabilité de certains projets au regard de l'éloignements des réseaux (Eau-électricité-assainissement)
Réponse : Les projets les plus éloignés sont également les plus sobres avec des dispositifs autonomes sur place (panneau solaire, toilettes sèches, réserve d'eau). Des compléments de commodités (toilettes, douches…) pourront être apportés à proximité ou dans des bâtiments existants identifiés pour cet usage dans le PLUI.

Quelles sont les possibilités d'inclure un nouveau projet dans cette procédure ?
Réponse : chaque site a fait l'objet d'une étude environnementales (habitat-faune-flore-zone humide- paysage) diligentées par l'Agglo2b. L'ajout de nouveaux sites nécessiterait de compléter ces études avec pour corollaire de retarder significativement la procédure.
Les nouvelles demandent pourront donc être présentées lors de l'enquête publique. Il est toutefois préconisé de les justifier à l'appui d'études environnementales similaires à celles conduites par l'Agglo2b.
Enfin, les nouvelles demandes sont toutes enregistrées et feront l'objet d'un traitement lors d'une seconde révision allégée du PLUi sur ce thème, lorsque le nombre de demandes sera équivalent à cette procédure actuelle.

Quel est le délai pour réaliser son projet ? Y a-t-il une durée de vie du zonage "touristique" du PLUi ?
Réponse : Il n'y a pas de délai particulier pour réaliser son projet. Toutefois, la création de nouveaux secteurs pour des projets touristiques, au sein du PLUI, nécessite de compenser par le retrait de ceux qui ne sont plus d'actualité, à surface équivalente. A cette occasion, les propriétaires de sites n'ayant pas évolué depuis l'approbation du PLUI sont réinterrogés sur leurs intentions à court et moyen terme. C'est pour cette raison que certains secteurs "touristiques" disparaitront dans cette procédure, en raison de la confirmation des propriétaires qu'il n'y a plus de projet sur ces espaces.

Ces échanges se sont accompagnés d'une seule inscription sur le registre mis à disposition dans la salle.

Il s'agissait d'une demande d'un participant pour être recontacté au sujet d'un nouveau projet sur la commune de St Amand Sur Sèvre. Elle s'est accompagnée d'un courriel de la part du demandeur présentant le projet dans les jours suivants ainsi qu'un échange téléphonique.

Il a été convenu d'un rendez-vous sur site et d'une prise en compte de la demande pour une seconde procédure d'adaptation du PLUI sur ce thème.

2.4. Adresse électronique dédiée

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

5 courriels furent formulés par l'intermédiaire de cet outil, dont 3 provenant de participants à la réunion publique.

Tous concernent des demandes pour des nouveaux projets touristiques.

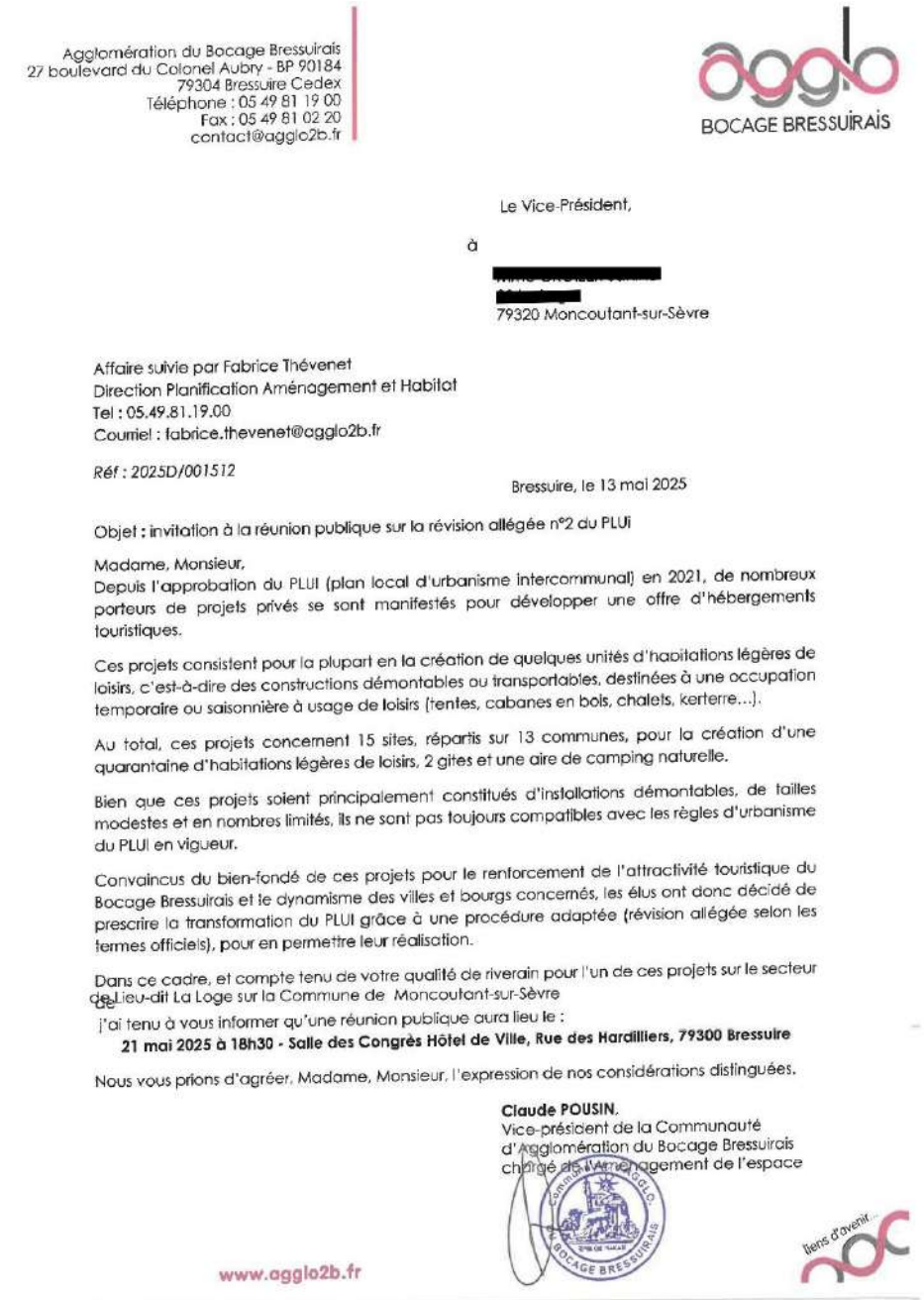
Une prise de contact mail, téléphonique, visio et/ou physique a suivi ces demandes.

Dans 3 cas sur 5, les projets sont, en tout ou partie, compatibles avec le PLUI en vigueur.

Lorsque le projet n'est pas réalisable, la demande est intégrée à la liste devant faire l'objet d'une prochaine adaptation du PLUI.

3. La concertation complémentaire

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



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

BOCAGE BRESSUIRAIS

Le Vice-Président,

à

[redacted]
79320 Moncoutant-sur-Sèvre

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

Réf : 2025D/001512

Bressuire, le 13 mai 2025

Objet : invitation à la réunion publique sur la révision allégée n°2 du PLUi

Madame, Monsieur,
Depuis l'approbation du PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) en 2021, de nombreux porteurs de projets privés se sont manifestés pour développer une offre d'hébergements touristiques.

Ces projets consistent pour la plupart en la création de quelques unités d'habitations légères de loisirs, c'est-à-dire des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (tentes, cabanes en bois, chalets, kerterre...).

Au total, ces projets concernent 15 sites, répartis sur 13 communes, pour la création d'une quarantaine d'habitations légères de loisirs, 2 gites et une aire de camping naturelle.

Bien que ces projets soient principalement constitués d'installations démontables, de tailles modestes et en nombres limités, ils ne sont pas toujours compatibles avec les règles d'urbanisme du PLUI en vigueur.

Convaincus du bien-fondé de ces projets pour le renforcement de l'attractivité touristique du Bocage Bressuirais et le dynamisme des villes et bourgs concernés, les élus ont donc décidé de prescrire la transformation du PLUI grâce à une procédure adaptée (révision allégée selon les termes officiels), pour en permettre leur réalisation.

Dans ce cadre, et compte tenu de votre qualité de riverain pour l'un de ces projets sur le secteur de Lieu-dit La Loge sur la Commune de Moncoutant-sur-Sèvre
j'ai tenu à vous informer qu'une réunion publique aura lieu le :
21 mai 2025 à 18h30 - Salle des Congrès Hôtel de Ville, Rue des Hardilliers, 79300 Bressuire

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

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

www.agglo2b.fr

liens d'avenir...

Exemple de courrier transmis aux riverains

Bilan général de la concertation

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

Les participants n'ont effectué aucune remarque ou d'observation sur le fond ou la forme du dossier de révision allégée n°2. Seule la demande de l'ajout d'un lexique a été formulée.

Ce dossier n'a donc pas lieu d'être adapté sur le fondement de cette concertation.

La création d'un lexique simplifié à incorporer dans l'ensemble des procédures à venir sera étudié.

Annexe 1 : Support de présentation de la réunion publique du 21 mai 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 - INTÉGRATION D'UNE ÉVOLUTION DU MAILLAGE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

RÉUNION PUBLIQUE
21 mai 2025

1

Contexte

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais approuvé le 11 novembre 2021

PLUi = document de planification encadrant l'occupation et l'utilisation des sols (construction à usage agricole, zones économiques, habitat, activités touristiques et de loisir, …)

2

Objectifs de la révision allégée n°2

Le territoire du Bocage Bressuirais est :

- connecté à des sites majeurs
- attractif par le développement d'une offre d'hébergements touristiques diversifiée et de qualité

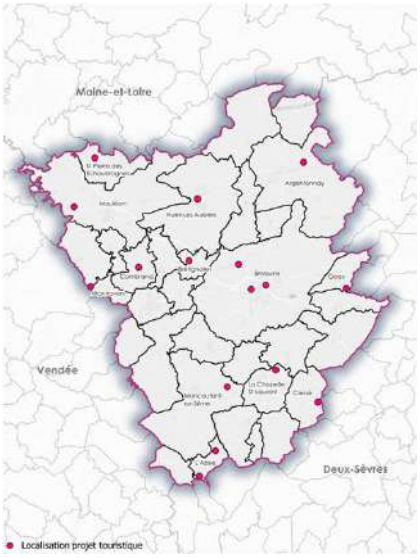
Depuis l'approbation du PLUi en 2021, une quinzaine de porteurs de projets a manifesté sa volonté de développer une offre d'hébergements touristiques (habitations légères de loisirs, gîtes, salle de réception).

Pour accompagner ces projets :

- Création et modification de secteurs dédiés à de l'hébergement touristique sur les plans de zonage et compensation par la diminution ou suppressions équivalents sur d'autres parties du territoire;
- Identification de bâtis anciens pouvant être intégrés aux projets
- Adaptation du règlement lié à ces secteurs

3

Projets touristiques



- **Étude environnementale** menée par un bureau d'étude pour analyser l'état environnemental des sites
- Positionnement des projets en dehors
  - des secteurs à enjeux écologiques (faune, flore)
  - des zones humides
  - des secteurs à sensibilité paysagère
  - des zones à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation agricole

tout en recherchant une cohérence avec un **cadre d'accueil attractif** et présentant les aménités souhaitées par la clientèle

4

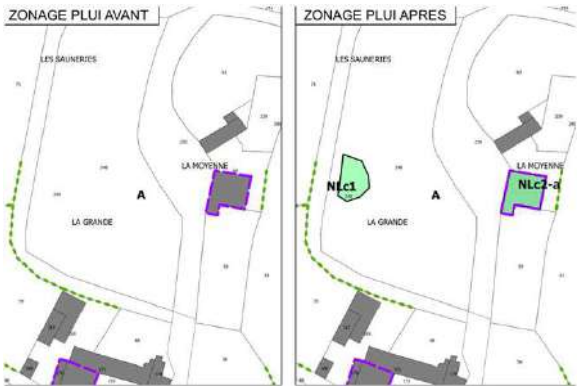
1 – Saint Pierre-des-Echaubrognes – La Moyenne Saunerie

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

-Réhabilitation d'une grange en lieu d'exposition d'œuvre et en lieu de réception d'évènements privés

-Réalisation d'une aire naturelle de camping à la nuitée pour les occupants de la salle de réception



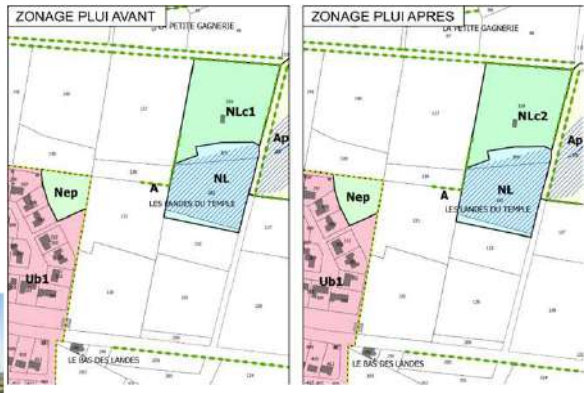


2- Mauléon (Le Temple) – Les Landes

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Modification du zonage du STECAL NLC1 en NLC2 pour permettre l'implantations d'habitations légères de loisirs





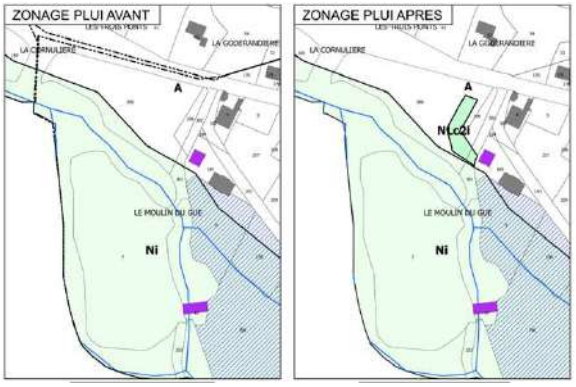
3- Montravers – Le Moulin du Guy

Description du projet touristique	Evolution du PLUi



- Implantation de 4 habitations légères de loisirs au bord de la Sèvre Nantaise





7

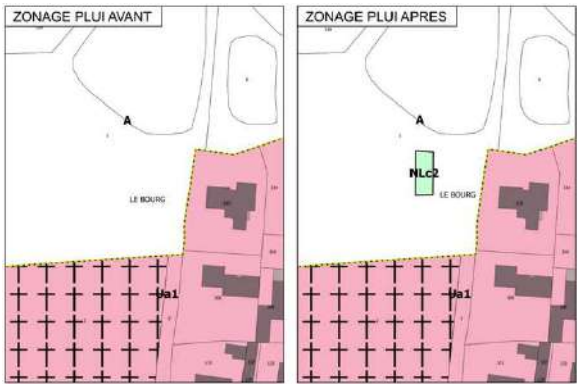
4- Combrand – Rue du Stade

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantation d'une habitation légère de loisir (30m² avec une terrasse de 40m²) et d'un local technique à proximité de l'étang







8

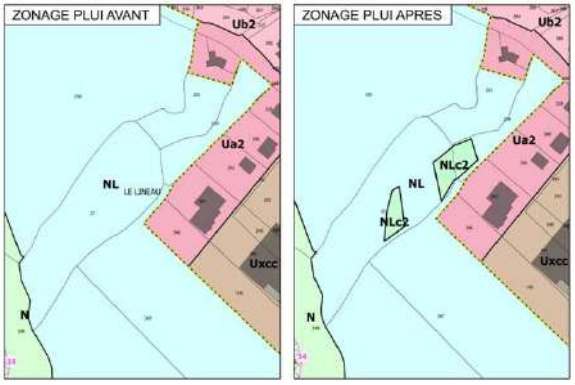
5- Nueil-les-Aubiers – Le Lineau

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantations d'habitations légères de loisirs à proximité du Parc du Val de Scie





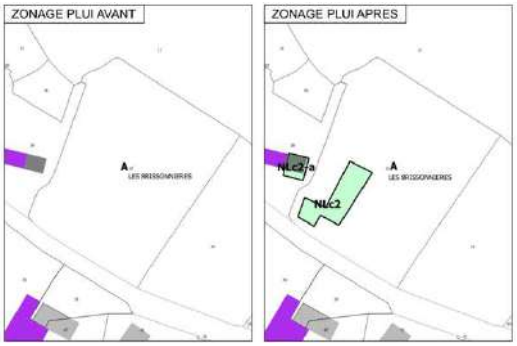


6- Argentonnay (Breuil-sous-Argenton) – Les Brissonnières

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantation de 5 habitations légères de loisirs
- Création d'un bloc sanitaire et lieu d'accueil de la clientèle dans un bâtiment existant





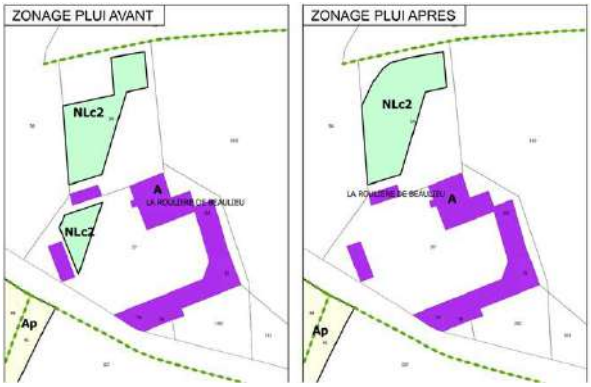
7- Bressuire (Beaulieu-sous-Bressuire) – La Roulière

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Repositionnement d'un STECAL pour répondre à une évolution du projet



Crédit photo : gîte de la Roulière

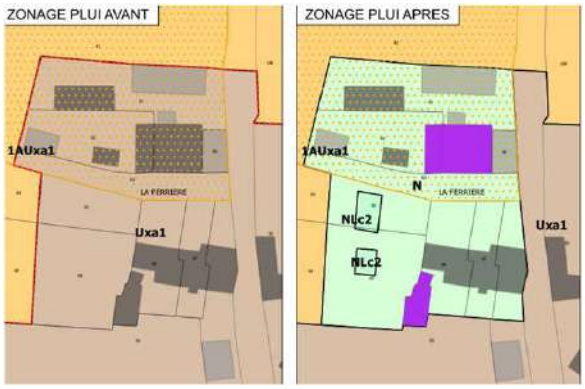


8- Bressuire – La Ferrière

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Transformation de deux bâtiments en gîte
- Implantation d'habitations légères de loisirs à proximité des gîtes

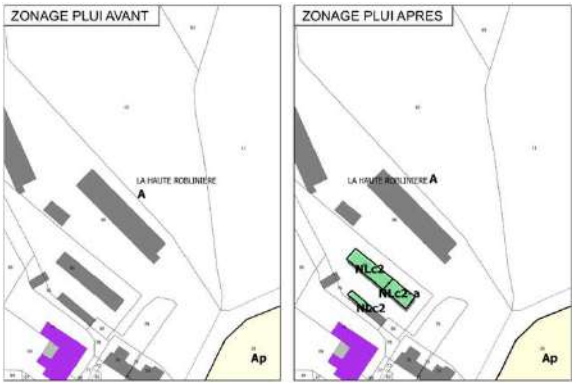




9- Bretignolles – La Haute Roblinière

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantation de deux habitations légères de loisirs pour l'accueil de clientèle en équithérapie
- Création d'un bloc sanitaire et d'un lieu d'accueil de la clientèle dans un bâtiment existant



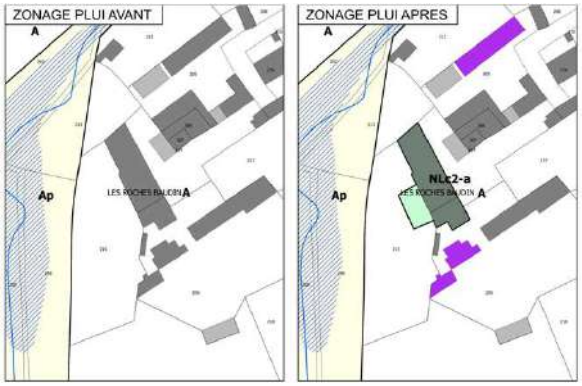
10- Geay – Les Roches Baudin

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Réhabilitation d'un bâtiment en salle de réception pour l'accueil d'évènements privés avec la création d'une terrasse
- Réhabilitation de plusieurs bâtiments en gîte





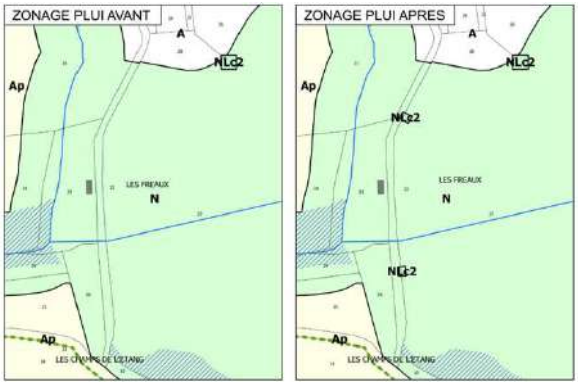



11- Clessé – Les Fréaux

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantations de deux habitations légères de loisirs à proximité de l'étang en complément de l'offre d'hébergement existante (gite)



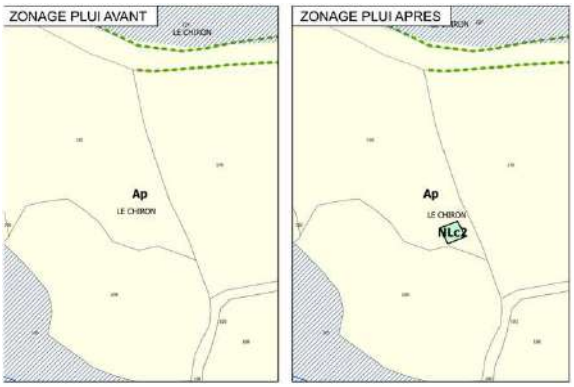


12- La Chapelle-Saint-Laurent – Le Chiron Ouest

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantation d'une habitation légère de loisir (tente en ossature bois) autonome en eau et énergie





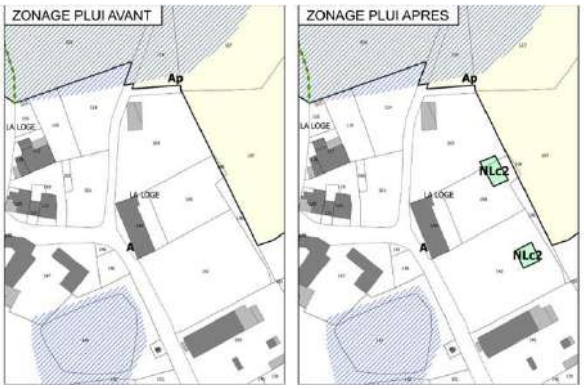
13- Moncoutant-sur-Sèvre (Moncoutant) – La loge

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Développement d'une offre d'hébergements touristiques complémentaire à celle déjà existante (gîte)



Crédit photo: Office de Tourisme du BB



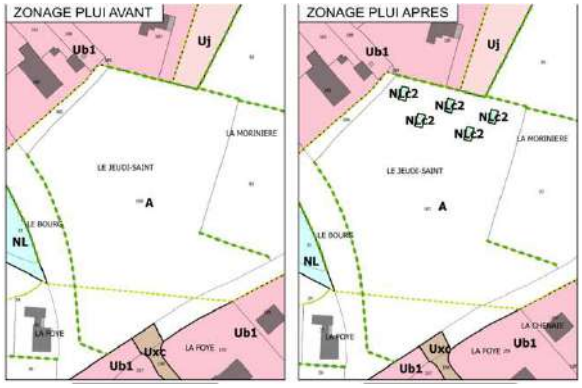
17

14 – L'Absie – Rue Fernand Gougeard

Description du projet touristique	Evolution du PLUi

- Implantations de 5 habitations légères de loisirs (chalets avec terrasse sur pilotis)





18

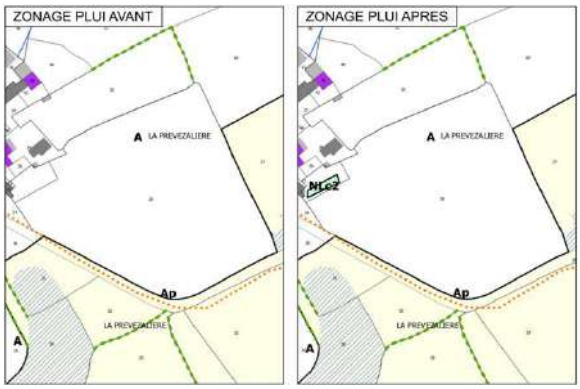
15 – L'Absie – La Prévézalière

Description du projet touristique

- Implantations de 5 habitations légères de loisirs (kerterres) + 1 kerterre dédiée à l'accueil de la clientèle



Evolution du PLUi

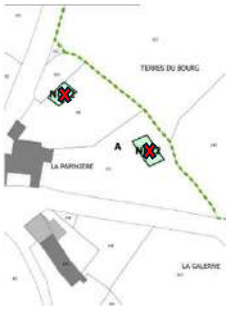


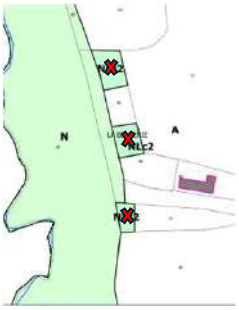
Les compensations : suppression de STECAL positionnés en 2021

La Petite Boissière	Argentonnay – Le Breuil-sous-Argenton	Saint Paul-en-Gâtine	Saint André-sur-Sèvre









Synthèse des projets touristiques

- Saint Pierre-des-Echaubrognes (La Moyenne Saunerie) / une salle de réception dans bâti existant + aire naturelle de camping
- Mauléon - Le Temple (Les Landes) / modification du zonage d'une aire de camping
- Montravers (Le Moulin du Guy) /4 unités d'habitations légères de loisirs
- Combrand (Rue du Stade)/ une habitation légère de loisirs
- Nueil-les-Aubiers (Le Lineau) / développer l'offre d'hébergements sous forme d'habitations légères de loisirs (foncier communal)
- Argentonnay - Breuil-sous-Argenton (Les Brissonnières) / 5 d'habitations légères de loisirs + bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle dans bâti existant
- Bressuire - Beaulieu-sous-Bressuire (lieu-dit La Roulière) / Repositionnement d'un projet existant d'habitations légères de loisirs
- Bressuire (La Ferrière) /gites dans 2 bâtis existants + 2 à 3 habitations légères de loisirs
- Bretignolles (La Haute Roblinière) / 2 habitations légères de loisirs + bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle dans bâti existant
- Geay (Les Roches Baudin) / salle de réception + gites dans bâtis existants
- Clessé (Les Fréaux) 2 habitations légères de loisirs + bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle dans bâti existant
- La Chapelle Saint Laurent (Le Chiron Ouest) / 1 habitation légère de loisirs
- Moncoutant-sur-Sèvre - Moncoutant (La Loge) / 2 habitations légères de loisirs
- L'Absie (Rue Fernaud Gougeard) / 5 habitations légères de loisirs (chalets)
- L'Absie (La Prévézalière) /6 habitations légères de loisirs (kerterres)

21

Modification du règlement de la zone NLC2a

Destinations autorisées dans les secteurs NLC2-a dans le PLUi de 2021:

Dans le sous-secteur NLc2-a uniquement :

- « Hébergement touristique » :
  - à condition d'être réversible ;
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :
  - A des fins d'animation touristique, pédagogique
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Le changement de destination du bâtiment existant en vue d'y permettre les destinations admises sous condition.

Ajout d'une nouvelle destination autorisée : « *autres établissements recevant du public* » pour permettre la création de salle de réception dans les STECAL NLC2-a.

22

Création d'un nouveau zonage pour les STECAL en zone inondable (NLC2i)

Destination autorisée : Hébergement touristique
- A condition d'être réversible

Emprise au sol pour l'ensemble des constructions : limitée à 100m²

Hauteur maximale : constructions projetées doivent comporter un rez-de-chaussée situé au moins à 1.5 mètres au-dessus du terrain naturel

Synthèse des adaptations du PLUi

- Modifier le règlement de la zone NLC2-a pour permettre la création de salle de réception
- Créer un nouveau zonage et un règlement pour les projets touristiques en zone inondable (STECAL* NLC2i)

- Supprimer les projets touristiques abandonnés identifiés par des STECAL en 2021
- Accompagner le développement de nouveaux projets touristiques
  - par le positionnement de nouveaux STECAL
  - par l'identification de bâtiments comme bâtiments pouvant changer de destination

* Secteurs de taille et de capacité limitées

Prochaines étapes (calendrier prévisionnel)

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

25

Avez-vous des questions ?

26

Pour aller plus loin

Documents accessibles sur le site internet dès le jeudi 22 mai : **http://www.agglo2b.fr**

Contact du service en charge de la procédure : **revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr**

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°2.15 :

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL

Evolution du maillage d'hébergements touristiques

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		

Evolutions :

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

SOMMAIRE

1. Contexte et objets de la procédure 4

1.1. Description des caractéristiques du Plan Local d'Urbanisme du Bocage Bressuirais 4

1.2. Historique des évolutions 6

1.3. Contexte de l'offre touristique sur le territoire 10

1.4. Objets de la procédure 12

1.5. Etudes environnementales et méthode de positionnement des projets 14

2. Justification du choix de la procédure 15

2.1. Justification du choix de la procédure de révision allégée 15

2.1. Justification du choix d'examen au cas par cas 16

3. Evolution du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais 17

3.1 Evolution pour le secteur NLc1: 17

3.2 Evolution pour le secteur NLc2 18

4. Evolutions du zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais 20

4.1. Projets touristiques : positionnement de STECAL et identification de bâtiments pouvant changer de destination 21

4.1.1. Saint-Pierre-des-Echaubrognes – La Moyenne Saunerie 21

4.1.2. Mauléon, Le Temple – Les Landes 24

4.1.3. Combrand – Rue du Stade 28

4.1.4. Nueil-les-Aubiers – Le Lineau 30

4.1.5. Argentonnay, Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières 32

4.1.6. Bressuire, Beaulieu-sous-Bressuire – La Roulière 35

4.1.7. Bressuire – La Ferrière 37

4.1.8. Bretignolles – La Haute Roblinière 40

4.1.9. Geay – Les Roches Baudin 42

4.1.10. Clessé – Les Freaux 46

4.1.11. La Chapelle Saint Laurent – Le Chiron Ouest 48

4.1.12. Moncoutant-sur-Sèvre, Moncoutant – La Loge 51

4.1.13. L'Absie – Rue Fernand Gougeard 53

4.1.14. L'Absie – La Prevezalière 55

4.2. Restitution foncière – suppression des STECAL pour les projets abandonnés 57
4.2.1 La Petite Boissière – La Baudrière 57
4.2.2 Argentonnay – Breuil-sous-Argenton – L'Ebaupinay 59
4.2.3 Saint André sur Sèvre – La Beurerie 61
4.2.4 Saint Paul en Gatine – La Papinière 63
4.3. Classification de haies et arbres à protéger présents sur les sites touristiques 65
5. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision allégée n°2 67
5.1 Synthèse des adaptations des règlements graphiques 67
5.2 Synthèse des modifications du règlement écrit (pièces 5.1 et 5.3) 70
5.3 Synthèse des modifications des OAP 71
5.4. Bilan de la consommation foncière 72
5.4.1 Une réduction globale de la consommation foncière 73
5.4.2 Des espaces liées au tourisme à l'équilibre 73
5.4.3 Les zones Agricoles et Naturelles préservées 74
5.5 Mise à jour du tableau de superficie par secteur 75

1. Contexte et objets de la procédure

1.1. Description des caractéristiques du Plan Local d'Urbanisme 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) ;

1.2. Historique des évolutions

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

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

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

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

- **Modification simplifiée n°1** approuvé en date du 30 janvier 2024 visant :
  - o La correction d'erreurs matérielles ;
  - o L'évolution de l'OAP sectorielle associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles;
  - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint Maurice Etusson;
  - o Le complément apporté à l'inventaire des granges et bâtiments pouvant changer de destination au regard de leur caractère patrimonial ;
  - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
  - o La suppression de l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0055 à Bressuire ;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire ;
  - o L'évolution de la zone U affectée à la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0269 à Bressuire ;
  - o La protection de l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1ère phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire.

- **Révision allégée n°1**, approuvée le 3 février 2026, portant sur la **traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations** (SDEnR&R) du Bocage Bressuirais, adopté le 4 juillet 2024, au sein des documents du PLUi afin de lui donner une portée règlementaire.

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

- **La révision allégée n°3** prescrite le 13 mai 2025 (*Approbation programmée le 3 mars 2026)* pour **l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay**.

- **La révision allégée n°4** prescrite le 13 mai 2025 visant à **répondre aux besoins des entreprises isolées.**

- **La modification simplifiée n°2** prescrite le 8 juillet 2025 (*Approbation programmée le 3 mars 2026)* pour **la correction d'erreurs matérielles** concernant des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUI. *Approbation programmée le 3 mars 2026*

- **La modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 (*Approbation programmée le 3 mars 2026)* pour :

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

- **La révision allégée n°5** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur le projet de **réhabilitation du centre aquatique Val de Scie à Nueil les Aubiers.**

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

- **La révision allégée n°6** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur **l'adaptation de l'offre foncière à vocation économique.**

- **La révision allégée n°7** prescrite le 23 septembre 2025 pour intégrer des projets **de revitalisation de cœur de bourg et d'améliorations des fonctionnalités urbaines.**

- **La révision allégée n°8** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **accompagner les équipements de sports mécaniques existants.**

- **La révision allégée n°9** prescrite le 16 décembre 2025 portant sur l'adaptation des conditions d'accueil des gens du voyage

Enfin, la présente notice explicative valant complément du rapport de présentation du dossier d'élaboration initial du PLUI, porte sur la révision allégée n°2 prescrite le 2 juillet 2024. L'objet de cette révision est l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques. Cette procédure a définitivement été approuvée le 3 mars 2026.

La notice explicative de la révision allégée n°2 expose :

- La justification du recours à la procédure de révision allégée ;
- La description des modifications apportées aux règlements graphiques (plans de zonage) et écrits, ainsi que leurs justifications au regard notamment des études environnementales menées sur les sites concernés par la procédure.
- La justification de la création d'orientations d'aménagements et de Programmation pour un secteur Ut (secteur Le Temple – Mauléon)
- La justification des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLUi.

Ce document accompagne et articule les autres pièces du dossier de révision allégée n°2 et notamment :

Les documents dédiée à la procédure

- Les délibérations de prescription, d'arrêt et d'approbation de la révision allégée n°2.
- Le bilan de concertation
- Les avis de la MRAE, de la CDPENAF, des PPA, des communes et le Procès-Verbal d'examen conjoint
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Les études environnementales

Les pièces du PLUI modifiées ou ajoutées

- Les OAP sectorielles "TOURISME"
- Le règlement (écrit) et ses annexes
- Le règlement graphiques (plans de zonage)

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

1.3. Contexte de l'offre touristique sur le territoire

Le rapport de présentation initial du PLUi approuvé expose les choix retenus en matière d'hébergements touristiques. La présente révision allégée complète donc le paragraphe 2.4.2 « focus sur la justification des hébergements touristiques ».

L'attrait touristique du territoire bénéficie de sa proximité avec plusieurs sites à forte notoriété tel que le Puy du Fou, le Futuroscope, les Marais Poitevins, … Les désirs de séjours dans le Bocage Bressuirais reposent dès lors sur la recherche d'ambiances complémentaires véhiculées par la ruralité, tout en garantissant une bonne connexion à ces sites majeurs.

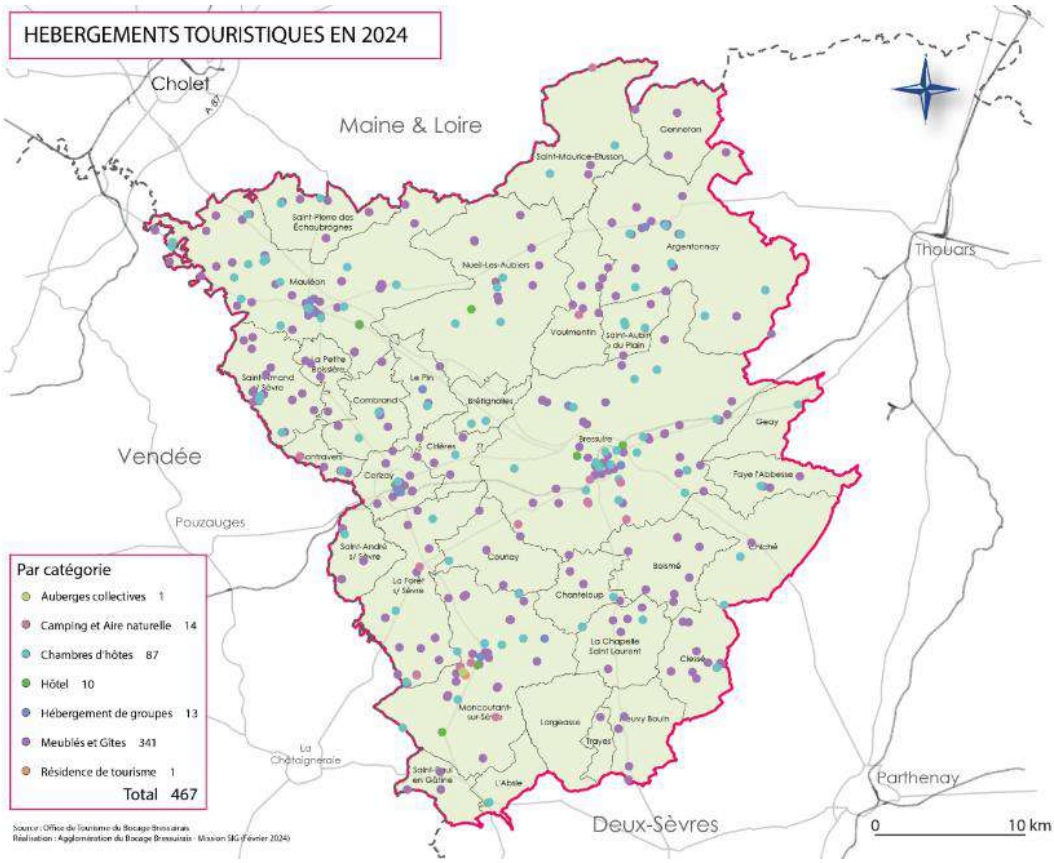
Cette attractivité du Bocage Bressuirais est soulignée par l'affluence croissante des établissements de logements touristiques.

Catégorie d'hébergement	Nombre d'établissement / catégorie d'hébergement		Total des nuitées / catégorie d'hébergement	
	2023	**2024**	**2023**	**2024**
Hôtellerie de plein air	14	14	12 619	13 203
Chambre d'hôtes	88	86	12 633	11 701
Hébergement de groupe	13	13	21 111	23 741
Hôtel	10	10	32 926	30 419
Meublé de tourisme	340	370	49 131	44 289
Résidence de tourisme	2	2	9 803	10 872
Plateforme (OTAs)			25 713	35 208
Totaux	467		163 936	169 433

Source : données de l'Office de Tourisme du Bocage Bressuirais

Nombres de lits en 2023	Nombre de lits en 2024
4970	5217

Selon les chiffres de l'Office de Tourisme du Bocage Bressuirais, les meublés touristiques et les chambres d'hôtes sont majoritairement représentés sur le territoire du Bocage Bressuirais.



Afin de maintenir la demande croissante et la diversité du parc d'hébergements, il convient d'accompagner le développement de nouvelles structures d'hébergements atypiques, complémentaires à l'offre proposée par les secteurs voisins.

Le développement de cette nouvelle offre repose sur la mise en valeur des qualités du territoire au-delà des agglomérations :

- De protection des ressources et le développement des approche écotouristique (projet sur Nueil Les Aubiers, La Chapelle St Laurent, L'Absie, etc.)
- Voie verte et itinérance (projet sur La Chapelle st Laurent ou L'Absie)
- Patrimoine (projet sur Saint Pierre des Echaubrognes, Bressuire, Geay);
- Des liens avec l'agriculture (projet sur Argentonnay, Bretignolles, L'Absie) ;
- …

1.4. Objets de la procédure

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur, certains secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) sont dédiés aux projets touristiques : Il s'agit des secteurs NLc1 et NLc2. Bien qu'isolés en zone A ou N, des projets touristiques d'ampleurs plus importantes ont bénéficié d'un zonage Ut.

Certains de ces projets ont été abandonnés. Ces STECAL peuvent être supprimés et leur enveloppe foncière associée repositionnée pour accompagner une nouvelle offre dès lors que cette dernière ne porte pas atteinte à l'environnement, aux paysages, ne génère pas une consommation foncière supplémentaire, ne compromet pas l'activité agricole ou les équilibres économiques du secteur touristique.

En parallèle, une quinzaine de porteurs de projets privés se sont manifestés auprès de services de l'office de tourisme entre janvier 2022 et juin 2023 pour développer une offre d'hébergement touristique, principalement sous forme de HLL (Habitations Légères de Loisirs).

Au sens de l'article R111-37 du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs sont « des constructions démontables ou transportables ». En ce sens, elles ne nécessitent pas de fondations pour leur implantation et n'ont qu'un faible impact sur le sol. Ces hébergements ne sont pas artificialisants et le sol conserve ses fonctions.

Afin d'autoriser ces projets, il convient de réaliser dans le cadre d'une même procédure et sous le même objet, le repositionnement des surfaces des STECAL associées aux projets touristiques abandonnés et encore identifiés dans le PLU.

Ces évolutions sont accompagnées de l'identification de plusieurs bâtiments comme bâtiments pouvant changer de destination ainsi qu'une adaptation du règlement des secteurs NLc1 et NLc2 afin de :

- Clarifier l'interdiction d'implanter des HLL en secteur NLc1 pour les réserver au secteur NLc2 en restant ainsi dans l'esprit de la création de ces secteurs lors de l'élaboration du PLUI ;
- Ouvrir les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs.

Parallèlement, la révision allégée prévoit de compléter l'inventaire des haies à protéger et des arbres remarquables au titre de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, sur les sites concernés. Ces éléments ont été identifiés dans l'étude environnementale réalisée par Biotope.

1.5. Etudes environnementales et méthode de positionnement des projets

Afin d'étudier d'assurer la compatibilité des projets touristiques avec l'environnement et les paysages, le bureau d'étude Biotope, spécialisé dans l'expertise naturaliste et l'ingénierie écologique, a été missionné par la Communauté d'agglomération pour conduire d'octobre 2023 à septembre 2024 des études environnementales sur chaque site de projet. Un inventaire faunistique (insectes, reptiles, amphibiens, avifaune, mammifères et chiroptères) et floristique, un inventaire des zones humides et une étude paysagère ont été réalisés.

Ces études ont permis d'écarter le foncier présentant des enjeux environnementaux et situés à moins de 100m de bâtiments exploités par un activité agricole afin de ne pas compromettre l'exercice de cette dernière.

L'objectif de cette étude est de limiter l'impact de cette procédure sur la biodiversité et les paysages voire d'intégrer les éléments à préserver comme critères de qualité du cadre de vie.

Ainsi, au regard de l'ensemble des informations recensées et des recommandations ERC (éviter, réduire, compenser) faites par les bureaux d'étude, un positionnement des équipements touristiques a été conduit avec les porteurs de projet et l'office de tourisme en respectant une logique d'évitement des enjeux environnementaux et en recherchant une cohérence avec un cadre d'accueil attractif et présentant les aménités souhaitées par la clientèle touristique (accès, stationnement, vue, paysage, etc.).

2. Justification du choix de la procédure

2.1. Justification du choix de la procédure de révision allégée

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

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

Cette évolution du PLUi a pour objet « l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergement touristique ». Celle-ci s'effectue en cohérence avec les objectifs du PADD et s'inscrit notamment dans l'axe 5.2 « Affirmer l'identité du territoire par le tourisme ».

Ne portant pas atteinte aux objectifs du PADD, cette évolution s'effectue selon la procédure de révision allégée mentionnée aux articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme.

Au regard de ces conclusions et conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée n°2 ayant pour objet « l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergement touristique » a été prescrite le 2 juillet 2024 par le Conseil Communautaire de l'agglomération du Bocage Bressuirais.

2.1. Justification du choix d'examen au cas par cas

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

Par dérogation, peuvent être dispensées d'une évaluation environnementale, les évolutions du PLUI qui ont pour effet de nécessiter une révision conformément à l'article L. 153-31 et à l'article L. 151-34 du CU, à l'exception de **la révision assimilable à une « modification mineure »** au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Cette révision "allégée" n°2 du PLU est assimilable à une "modification mineure" au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la Directive 2001/42/CE (article R104-11, II), car "*il s'agit d'une révision dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,01%) du territoire du PLU(i), dans la limite de 5 hectares*".

Toutefois, cette dérogation ne peut être octroyée qu'après un avis favorable de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRae) sur une demande d'examen au cas par cas de ce dossier.

Cette procédure de révision allégée n°2 s'est accompagnée d'une telle demande et **a obtenu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**

Les études environnementales menées pour cette demande d'examen au cas par cas sont annexées au dossier de révision allégée n°2 :

- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la révision allégée du PLUI ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette révision.

3. Evolution du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

L'émergences de ces nouveaux projets touristiques et l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour ce type de projet, après 3 ans d'application du PLUI, ont conduit à proposer une adaptation du règlement des secteurs NLc1 et NLc2 afin de :

- Clarifier l'interdiction d'implanter des HLL en secteur NLc1 pour les réserver au secteur NLc2 en restant ainsi dans l'esprit de la création de ces secteurs lors de l'élaboration du PLUI ;
- Ouvrir les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs. Cette possibilité permet de faciliter le réaménagement de bâtiments existants et limiter l'artificialisation par de nouvelles constructions.

3.1 Evolution pour le secteur NLc1:

Il est proposé une nouvelle rédaction des dispositions propres au secteur NLc1 pour renforcer la distinction entre secteur NLc1 et NLc2 voulue lors de l'élaboration du PLUI. Au regard de la règlementation, la rédaction actuelle de la zone NLc1 permet les Habitation Légères de Loisirs (HLL), qu'elles soient implantées dans une structure d'accueil ou non ; et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) – autorisables au sein des campings soumis à Déclaration préalable. Il s'agit en ce sens de satisfaire la volonté initiale, qui était de ne pas autoriser les HLL et les RML en NLC1, pour les réserver au secteur NLC2).

Article N2.1 (extrait de la version en vigueur)

Dans le secteur NLc (sous-secteurs NLc1, NLc2) uniquement :

- •« Hébergement touristique » :
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Article N2.2 (extrait de la version en vigueur)

Dans le sous-secteur NLc1 uniquement :

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

Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLc1 uniquement :

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

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLc1 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping ».

3.2 Evolution pour le secteur NLc2

L'évolution de règlement proposé permet de répondre aux conséquences de modifications des dispositions propre au secteur NLc1permettre les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs ;
- Adapter des règles d'implantation des HLL sur le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondations.

Article N2.1 (extrait de la version en vigueur)

Dans le secteur NLc (sous-secteurs NLc1, NLc2) uniquement :

- •« Hébergement touristique » :
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Article N2.2 (extrait de la version en vigueur)

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.

Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLC2 uniquement :

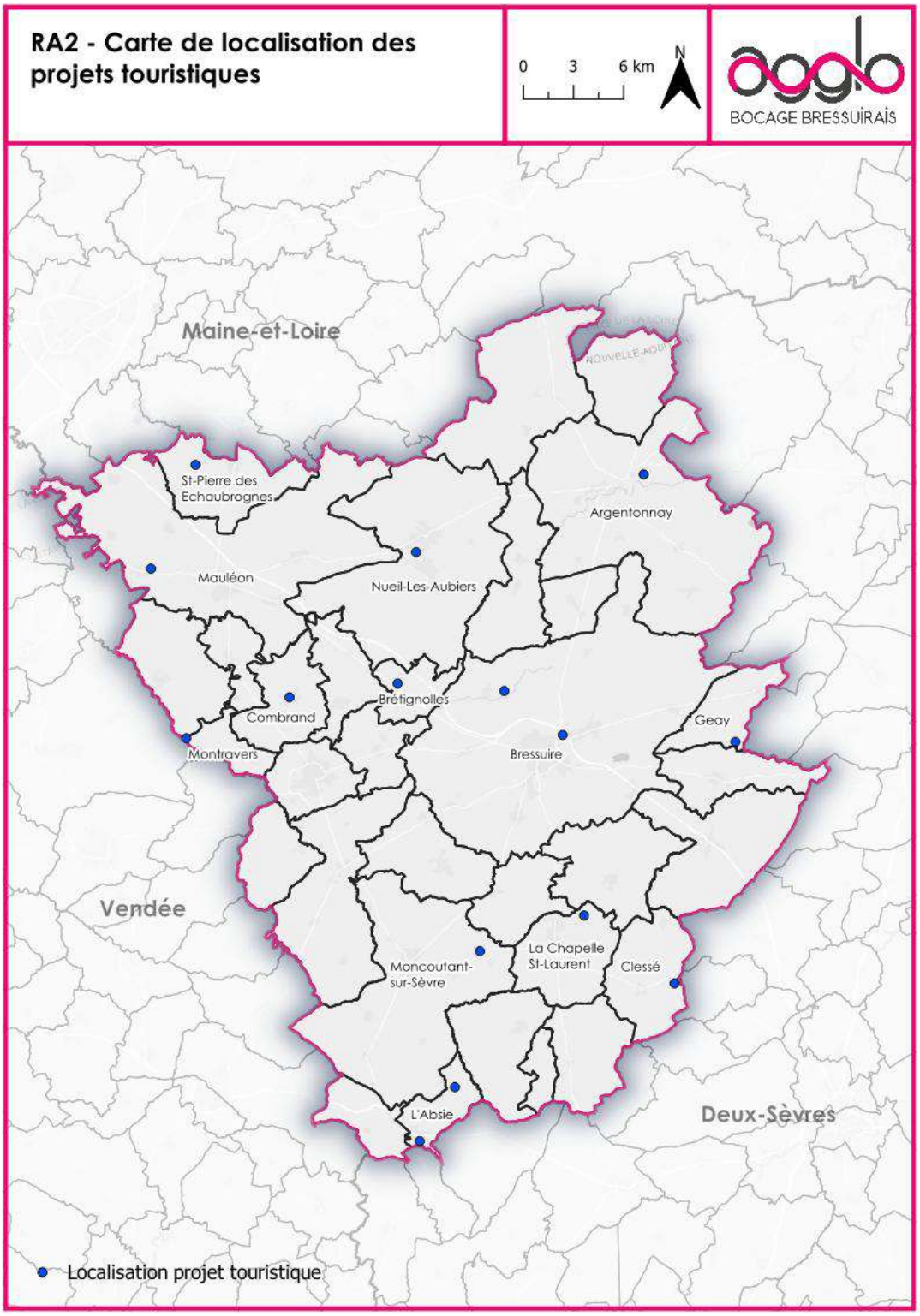
- Hébergement touristique, sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que celles-ci soient implantées dans ou en dehors de l'une des structures d'accueil autorisées à l'article N2.2,

- Activités liées à l'activité touristique autorisée dans le secteur :
    - Uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant dans le secteur, repéré ou non au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme),
    - Et uniquement à des fins d'accueil, de sanitaires, de salle commune, salle de réceptions, d'expositions, d'animations, d'activités de bien-être et de loisirs.

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLC2 uniquement :

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

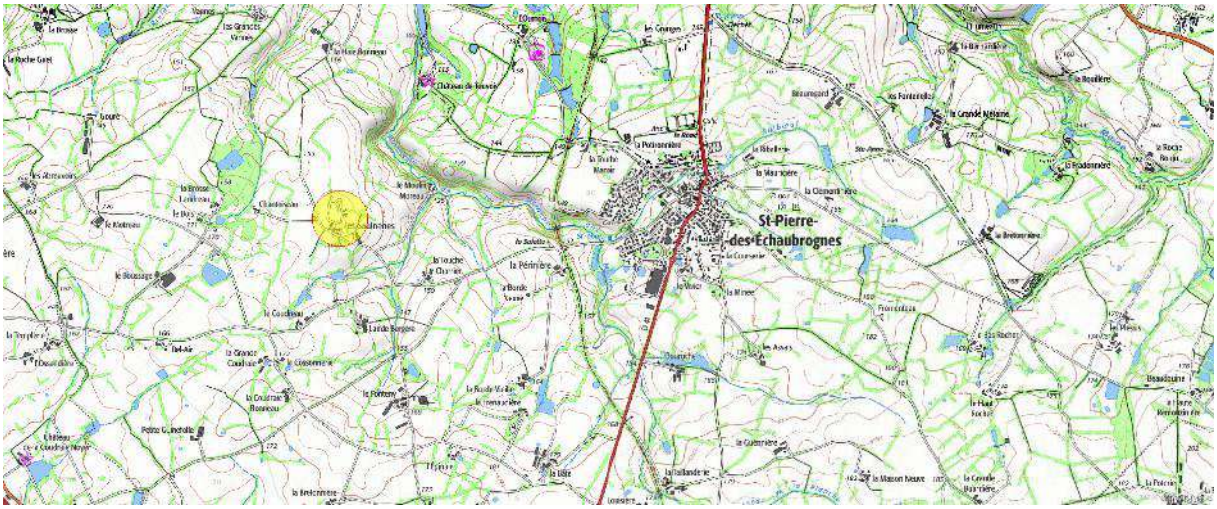
4. Evolutions du zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais



4.1. Projets touristiques : positionnement de STECAL et identification de bâtiments pouvant changer de destination

4.1.1. Saint-Pierre-des-Echaubrognes – La Moyenne Saunerie

Parcelles étudiées : B0060 et 0248



Le propriétaire des lieux, artiste, peintre et sculpteur, souhaite pouvoir réhabiliter une grange afin de la transformer en lieu d'exposition de ces œuvres et en lieu de réception d'évènements privés en location.

Le porteur de projet souhaite également développer dans son parc une aire naturelle de camping pour de l'hébergement à la nuitée des occupants de la salle de réception.

Le PLUi identifie ladite grange comme bâtiment pouvant changer de destination. Or, cette possibilité ne vise que le changement en destination « habitation ».

Selon l'étude réalisée par Biotope, le site ne présente qu'un faible enjeu écologique et aucune zone humide n'a été identifiée.

Ainsi, il s'agit de positionner un STECAL en zone NLc2 (388 m²) afin de permettre la transformation de la grange en salle de réception et un STECAL en zone NLc1 (300m²) pour la réalisation de l'aire naturelle de camping.

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

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier daté du 27 octobre 2025, estime ce projet « incompatible avec l'activité d'élevage située à proximité immédiate ».
La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a également émis une réserve sur ce projet pour les mêmes raisons.

Le projet se situe à une distance règlementaire des bâtiments d'exploitation agricole avoisinants. La collectivité maintient donc les évolutions de zonage prévues dans le projet arrêté de révision allégée n°2.





La grange et la cartographie du parc avec emplacements des sculptures



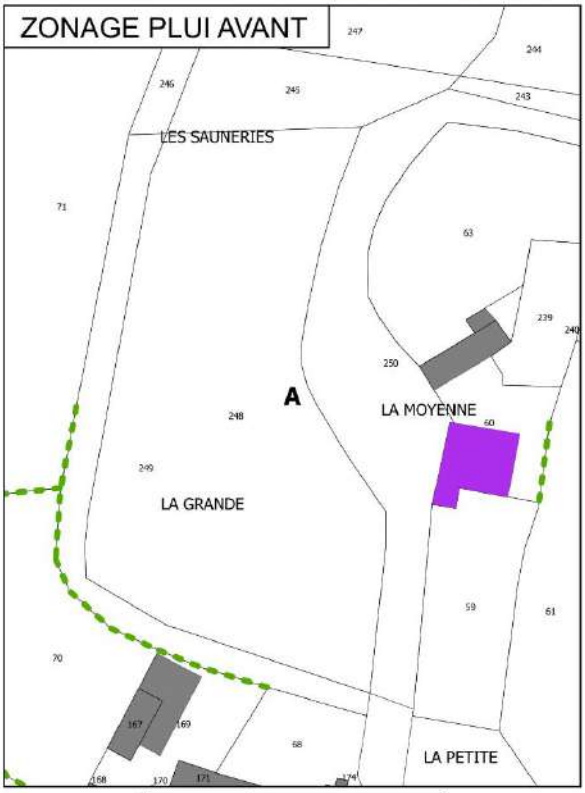


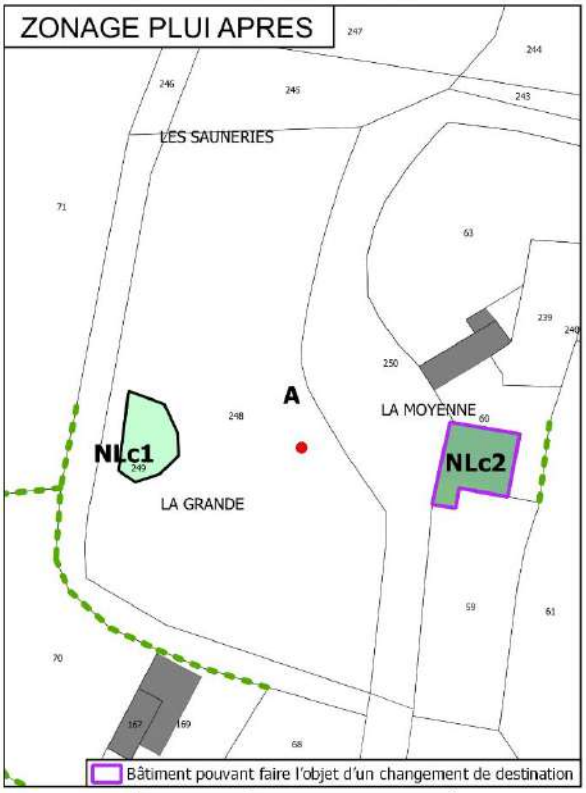


Exemples de sculptures présentes dans le parc

SAINT PIERRE DES ECHAUBROGNES





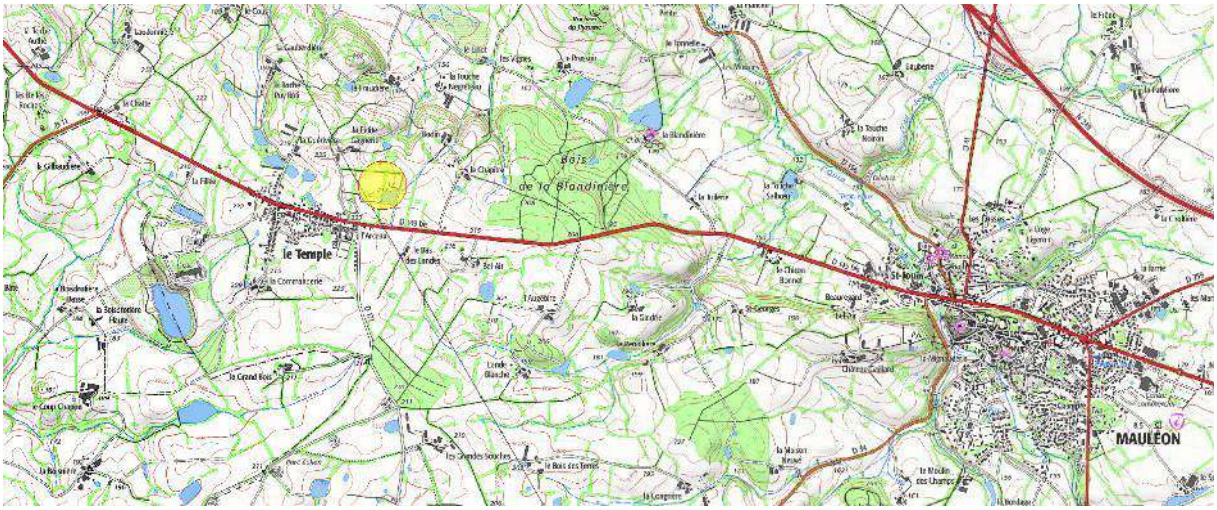


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	688 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc1	300 m²
NLc2	388 m²

4.1.2. Mauléon, Le Temple – Les Landes

Parcelles étudiées : 323C 0129/0130/0131/0132/0137/0138/0139/0140/0182/0328/0329



Le projet initial

Lors de l'élaboration du PLUi, une zone NLc1 a été définie sur l'ancien camping de la commune de Mauléon - Le Temple. Auparavant, ce secteur était classé en Zone 1AUL (vocation de tourisme et loisirs) dans le PLU communal.

A l'origine de la révision allégée n°2, les élus souhaitaient impulser une nouvelle dynamique pour ce site avec la possibilité de l'étendre et d'y implanter des habitations légères de loisirs (impossible en NLc1). Le positionnement du site s'y prête puisqu'il est adossé à un étang communal et aire de pique-nique arborée, à seulement 200m du bourg à pied par les liaisons douces et 500m en véhicule. A cela s'ajoute l'attrait que représente ce site vis à vis de la proximité du Puy du fou (15km / 20min).

Une adaptation du projet aux enjeux environnementaux relevés

L'étude environnementale préalable a volontairement été élargie au-delà du secteur NLc1 actuel pour mesurer les capacités d'extensions du site. Au regard des enjeux environnementaux repérés, le choix opéré pour cette révision allégée se cantonne finalement dans le contour de ce secteur initial du PLUi approuvé en 2021.

En effet, bien que la sensibilité paysagère soit qualifiée de moyenne (avec une partie visible depuis le bourg de Le Temple), ce secteur est entouré de zones humides.

Concernant la flore, une espèce catégorisée "patrimoniale et/ou protégée quasi-menacée" a été identifiée au bord de l'étang.
Coté faune, le secteur périphérique présente, dans son ensemble, de forts intérêts : de nombreuses espèces aux enjeux écologiques forts et moyens ont été observés, particulièrement autour de l'étang et sur les parcelles 323C 0137 et 0140.

Ainsi, la transformation de ce secteur NLc1 en zone Ut, sans modifier l'enveloppe foncière (parcelle 323 C 0328), semble l'orientation la plus adaptée pour concilier enjeux environnementaux et projets en réflexion.
En effet, ce choix permet de préserver les secteurs les plus sensibles, en se laissant une ouverture sur le nombre de HLL pouvant être accueilles (limitation à 10 unités et 200m² d'emprise au sol cumulée en NLc2) alors que certains projets pourraient en prévoir davantage.

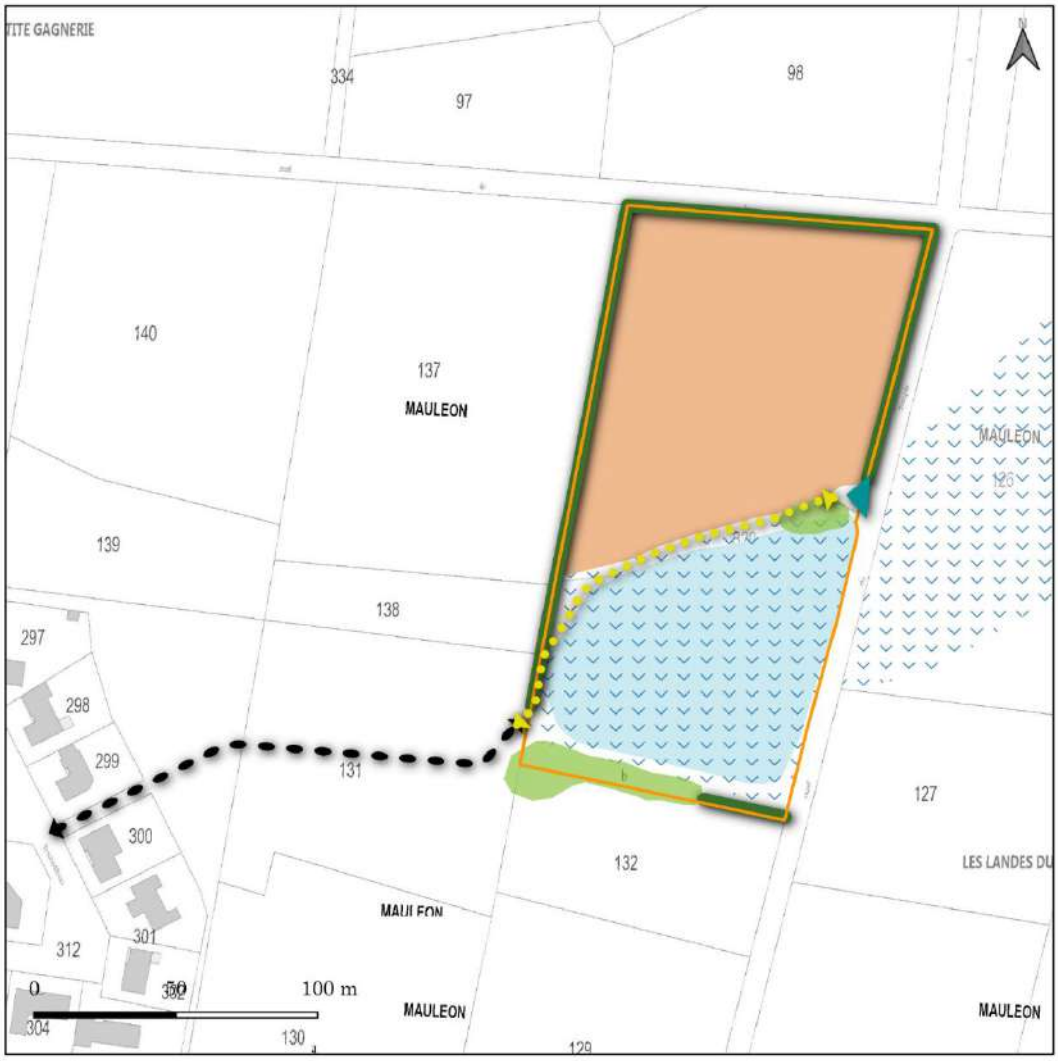
Un encadrement renforcé
A noter que le projet qui sera retenu par la municipalité n'est à ce jour pas connu. Il bénéficiera toutefois d'un encadrement renforcé puisque la commune est propriétaire du foncier.

Par ailleurs, la règlementation article R122-2 du code de l'Environnement prévoit, qu'à compter de 7 emplacements ou unités de HLL, l'aménagement de ce secteur sera soumis à une demande d'examen au cas par cas pour une évaluation environnementale.

En outre, l'étude environnementale a révélé de nouveaux linéaires de haies et d'arbres remarquable autour et sur le site objet de la présente révision. Cet inventaire sera intégré aux pièces écrites du PLUI pour assurer une protection supplémentaire sur ces entités paysagères et écologiques.

Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées en phase d'arrêt
Enfin, pour répondre aux avis émis par le préfet et la CDPENAF lors de la phase d'arrêt de la procédure, des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le dossier. Celles-ci viennent limiter les possibilités de construction : seuls les aménagements publics et privés pour la mise en valeur du plan d'eau et les pratiques de loisirs associées, ainsi que l'aménagement d'aire de camping pouvant accueillir des d'Habitations Légères de Loisirs sont autorisés.

Extrait de l'OAP TOURISME– MAULEON LE TEMPLE – Site de l'étang



Périmètre de l'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Liaison douce existante

Principe de liaison douce à créer

Principe d'accès à traiter

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Haie à préserver

Espace végétalisé à préserver

Surface d'eau à préserver

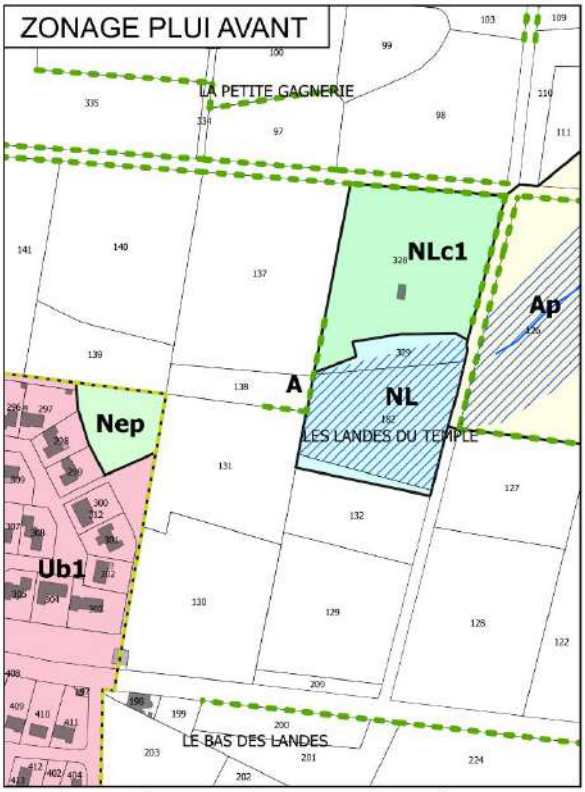
Zone humide

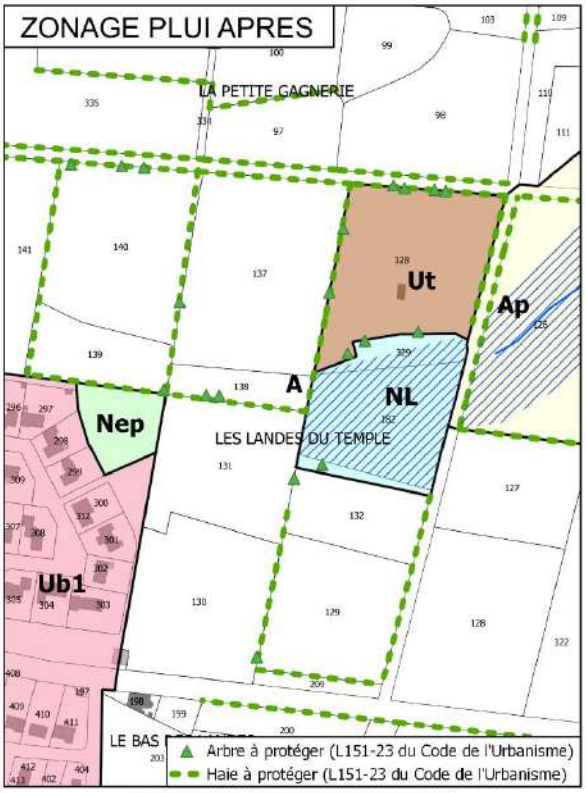
Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation touristique et de loisirs

MAULEON / LE TEMPLE





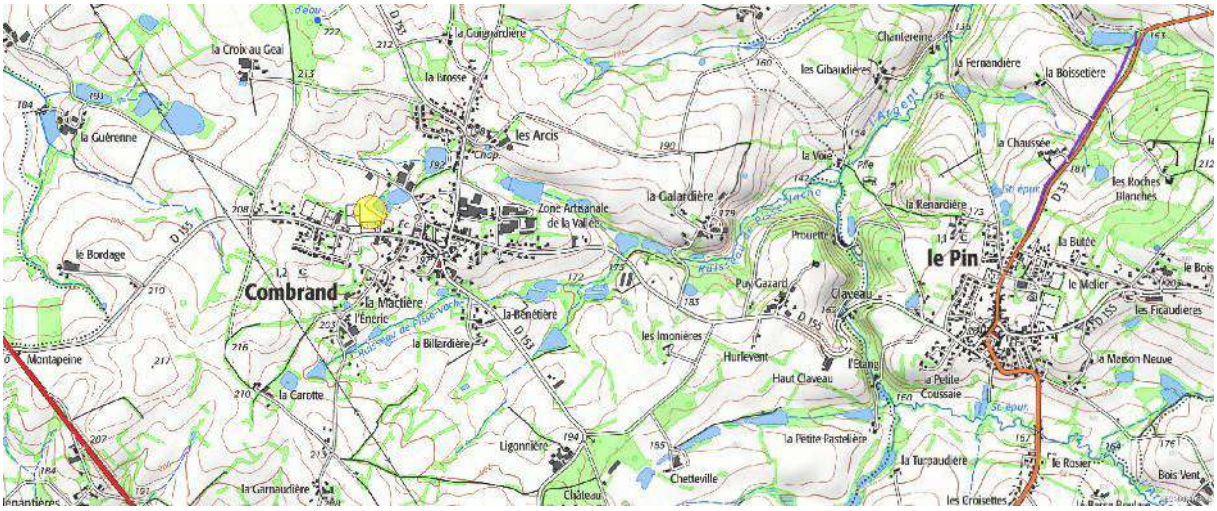


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc1	11 265 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
Ut	11 265 m²

4.1.3. Combrand – Rue du Stade

Parcelle étudiée : AL0001



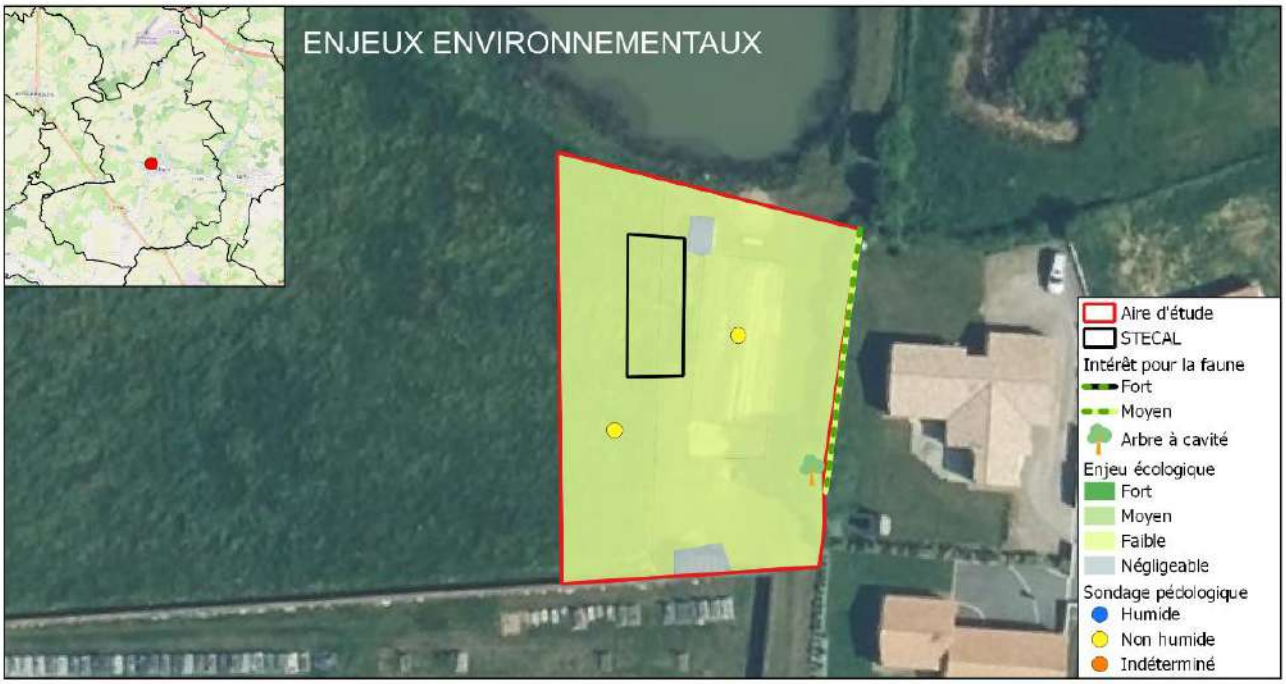
Le propriétaire des parcelles souhaite implanter une habitation légère de loisir (30m² + une terrasse de 40m²) et un local technique (30m²). Celles-ci seraient installées à proximité de l'étang et d'un jardin en permaculture.
Cet hébergement sera édifié sur des plots en pierre afin de limiter l'impact sur le sol et faciliter la réversibilité.

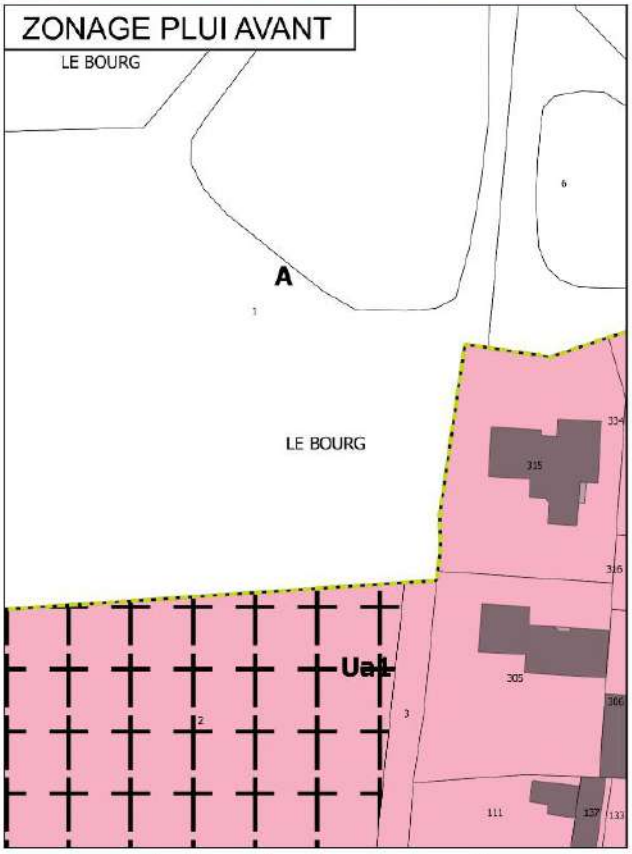
Actuellement, le projet est situé en zone A du PLUi approuvé.
Pour la réalisation du projet, il convient de positionner un STECAL NLc2 (100m²) sur la parcelle AL0001 en dehors des espaces présentant des enjeux environnementaux.

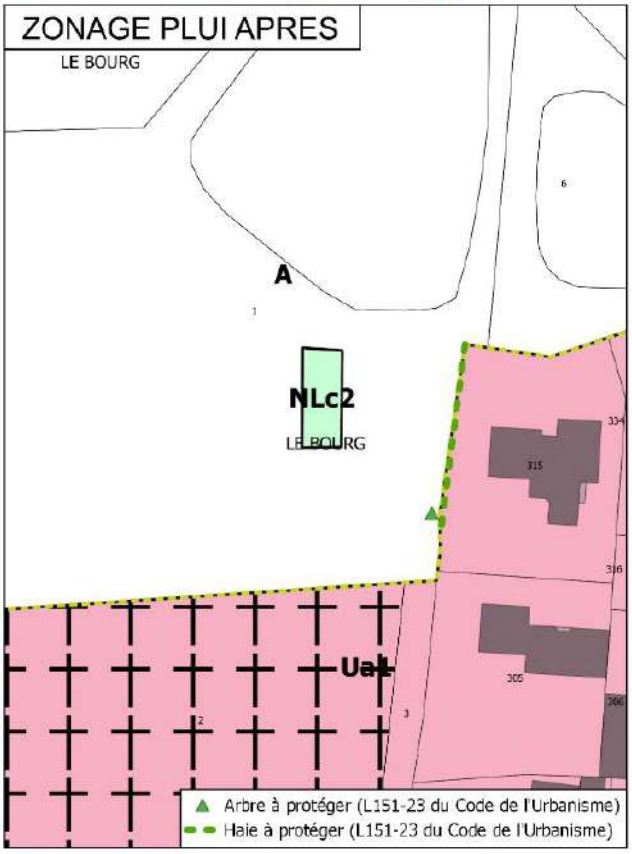
Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées en phase d'arrêt
La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier daté du 27 octobre 2025, émet un avis négatif à ce « projet de création d'un HLL sur une parcelle déclarée à la PAC, sans véritable projet touristique construit. » La Chambre consulaire évoque une « volonté individuelle d'habitat ou d'annexe déguisée. » Elle parle également de « mitage de foncier agricole. »

La proposition de création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour ce projet est maintenue par la collectivité. Il se situe en continuité du bourg, éloigné de tout bâtiment d'élevage et respecte les enjeux environnementaux relevés sur le site.

COMBRAND





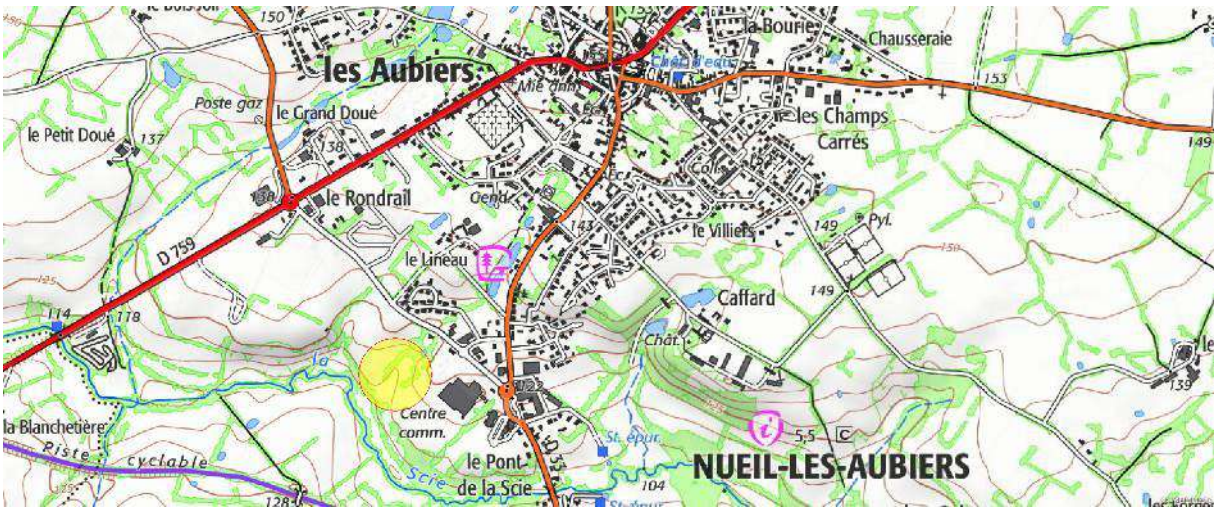


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	100 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	100 m²

4.1.4. Nueil-les-Aubiers – Le Lineau

Parcelles étudiées : 017 AK 0037 et 0254



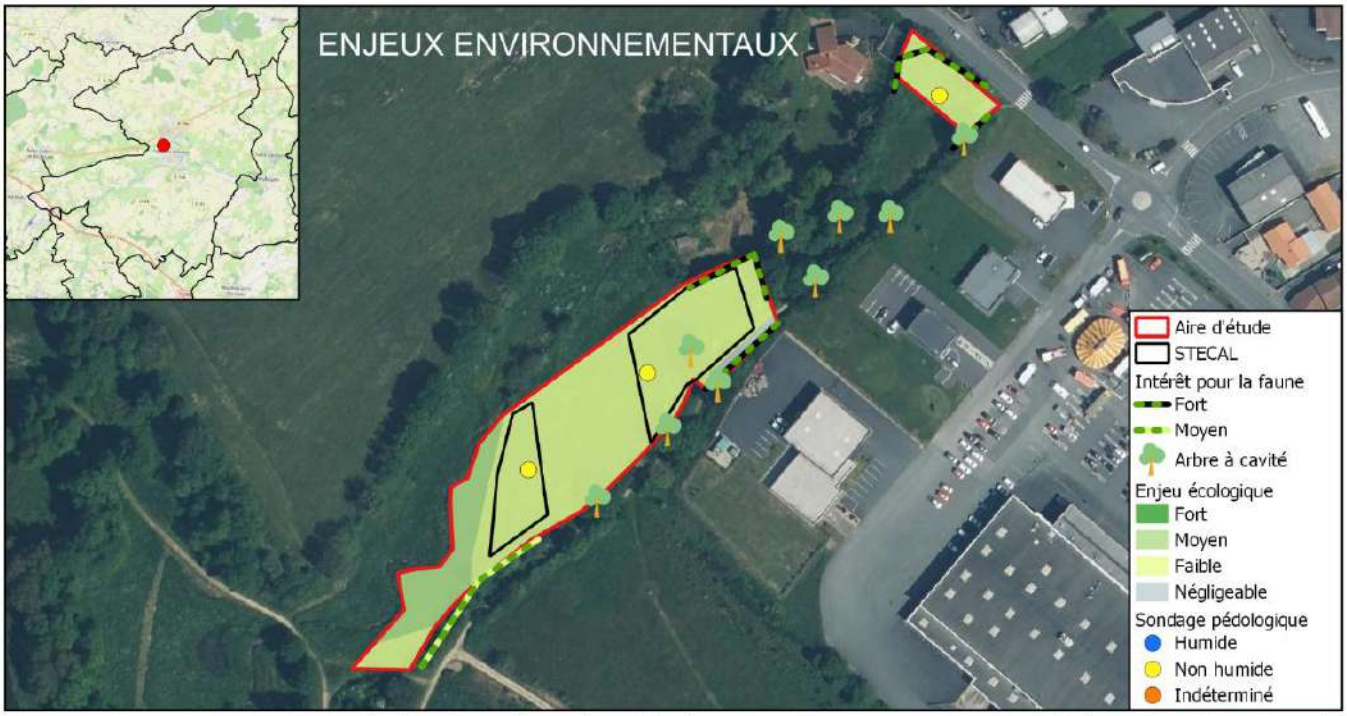
La parcelle appartient à la Communauté d'Agglomération. Elle a été achetée dans le cadre de la réalisation du projet de piscine naturelle du Val de Scie. La commune de Nueil les Aubiers est labellisée « Ville Nature » et « Petite ville de demain ».

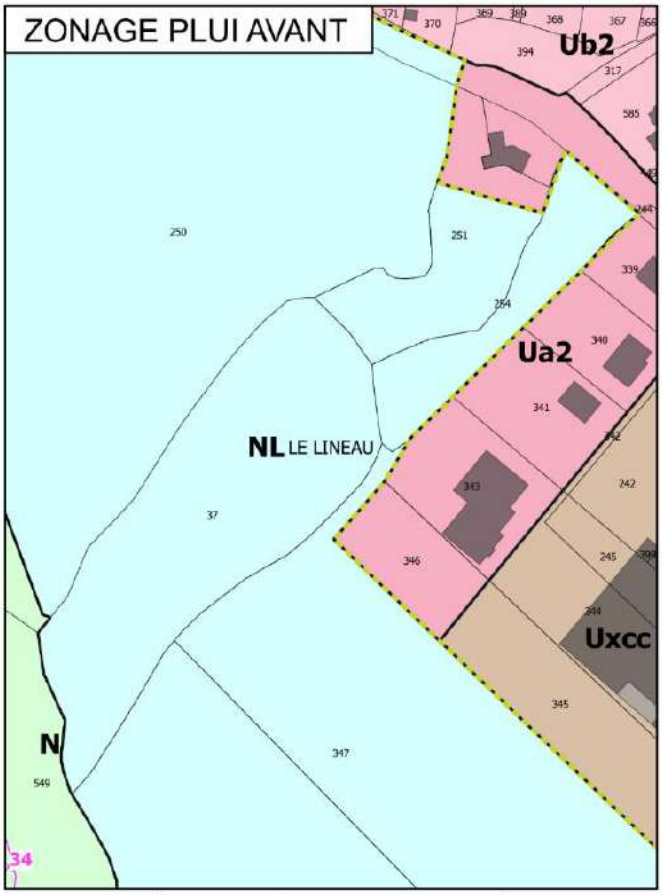
Dans le cadre du développement touristique et de sa politique de revitalisation, la commune de Nueil-Les-Aubiers souhaite valoriser ses atouts naturels et paysagers et poursuit une démarche de développement touristique articulée autour d'un triptyque : sport, loisir, nature. Le Val de Scie en est notamment un lieu-clé et constitue un site incontournable dans la stratégie de redynamisation. Le cadre verdoyant et les possibilités de loisirs en plein air en font notamment un potentiel d'attractivité pour les habitants et les touristes. Le développement d'une offre d'hébergements constitue un atout pour accueillir un plus grand nombre de visiteurs.

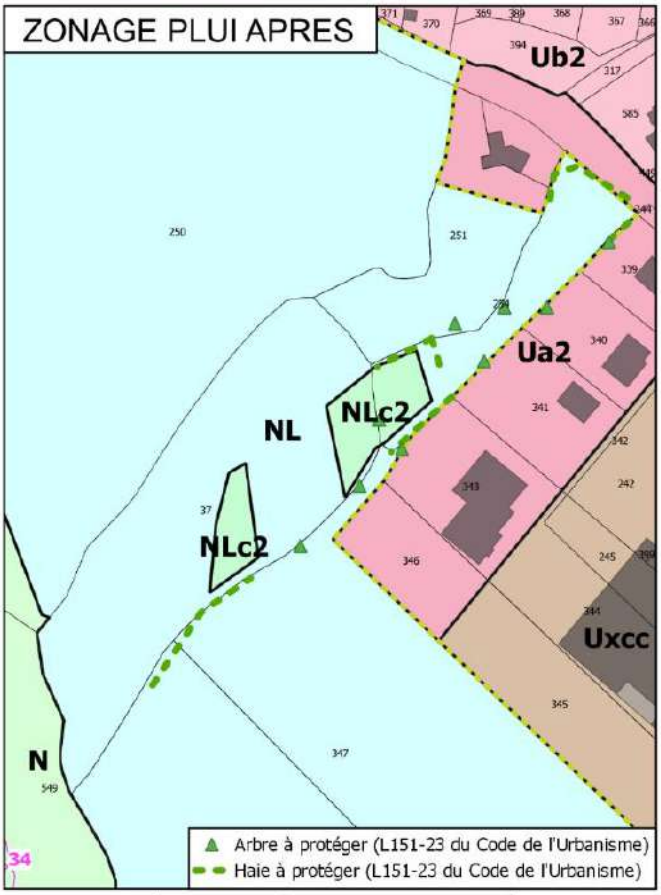
La commune souhaite ainsi avoir la possibilité d'implanter des hébergements touristiques sur des parcelles situées à proximité immédiate du parc de Val de Scie notamment sur les parcelles 017AK0037 et 0254.

Ces parcelles sont situées en zone NL du PLUi approuvé. Il convient de positionner deux STECAL NLc2 (d'une surface cumulée de 1627m²) pour permettre l'accueil d'habitations légères de loisirs.

NUEIL-LES-AUBIERS





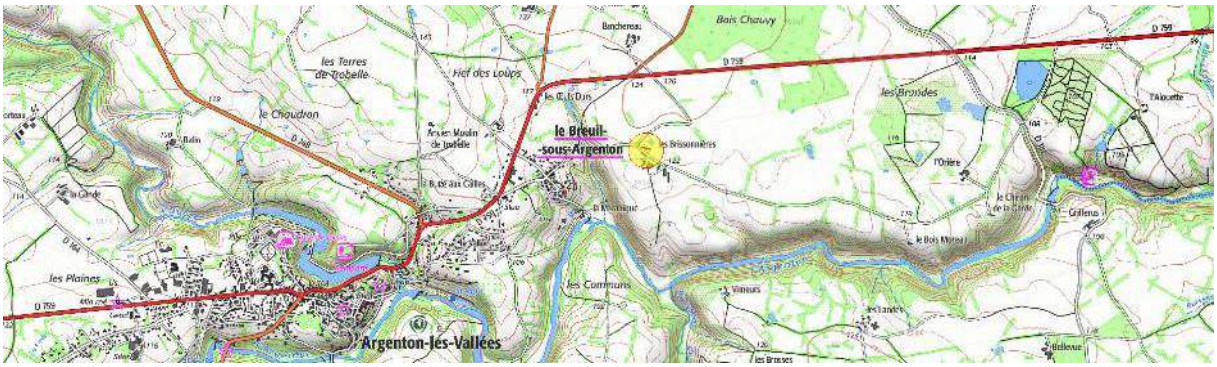


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NL	1 627 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	1 627 m²

4.1.5. Argentonnay, Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières

Parcelles étudiées : 053 AK 0011, 0014, 0015



L'éleveur d'alpagas, "Argentonnay Alpaca Farm" dispose d'un gite dans un bâti ancien et souhaite développer une nouvelle offre d'hébergements par l'implantation de cinq habitations légères de loisirs.
L'éleveur souhaite également créer un bloc sanitaire et un bâtiment d'accueil de la clientèle (cf. croquis ci-dessous).

"Argentonnay Alpaca Farm" se situe actuellement en zone A du PLUi approuvé. La révision allégée positionne un STECAL NLc2 (666 m²) pour permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs et un STECAL NLc2 (171 m²) pour permettre le changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle 053 AK 0020 afin de le transformer en bâtiment d'accueil de la clientèle et en bloc sanitaire.

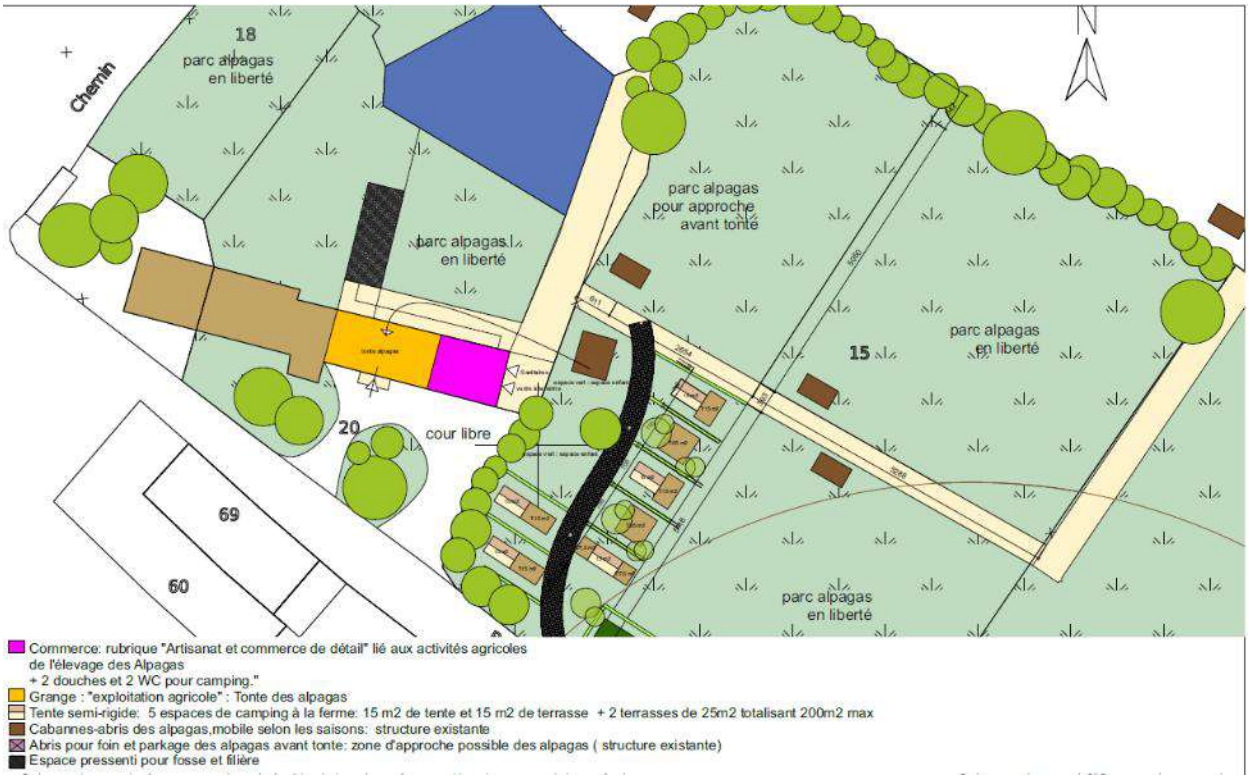
Ces STECAL ont été positionnés en dehors des zones humides et en prenant en compte les enjeux environnementaux.

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

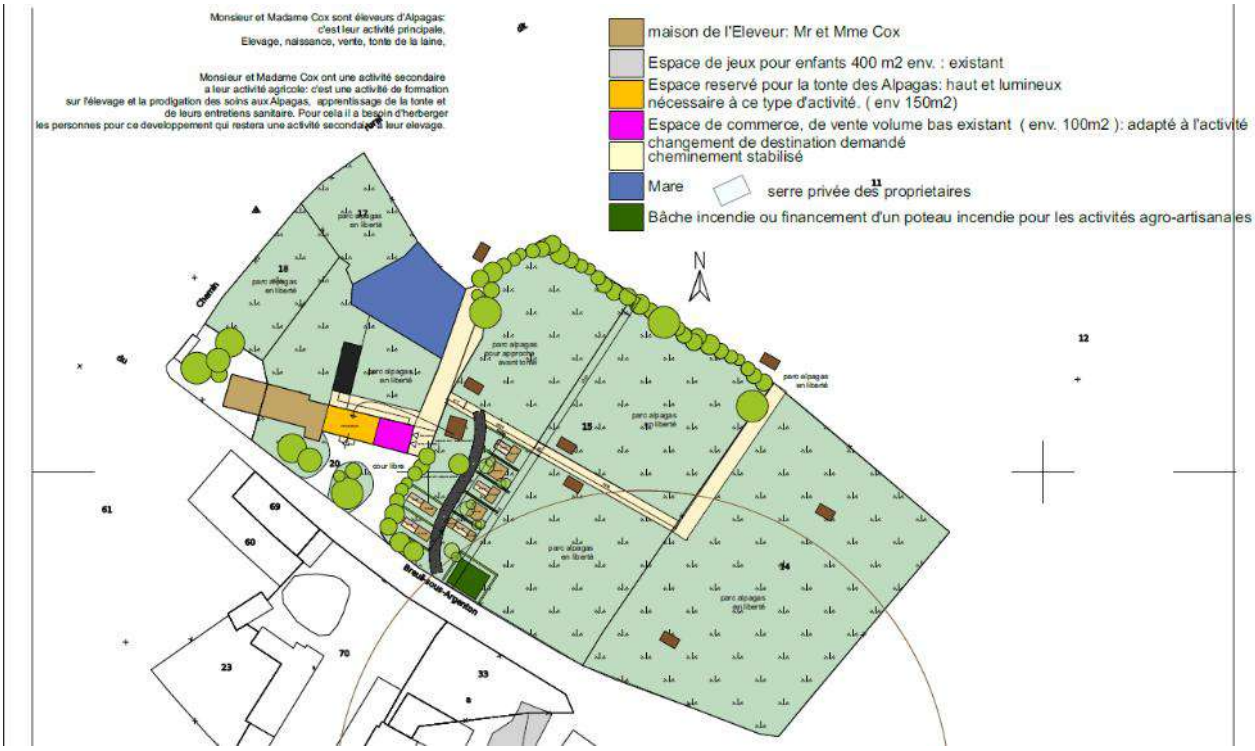
La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier daté du 27 octobre 2025, estime que le projet tel qu'il est présenté est trop proche des bâtiments d'élevage d'une exploitation soumise à ICPE. Elle suggère un éloignement de 100 mètres au minimum.

La CDPENAF suggère de réexaminer le projet afin de le tenir éloigné des bâtiments agricoles existants. Une demande qui semble avoir été prise en compte en réunion d'examen conjoint.

La collectivité a étudié le déplacement du projet plus au nord, pour répondre favorablement aux demandes de la chambre d'agriculture et la CDPENAF. Il s'avère que cela n'est pas possible.
En effet, le diagnostic environnemental révèle la présence de zones humides au nord du site initialement retenu.
Il convient par ailleurs de souligner que le porteur de projet possède le statut d'agriculteur.
L'hébergement proposé peut être considéré comme un complément d'activité agro-touristique liée à l'élevage. Dès lors, l'incompatibilité de ce projet avec une l'activité agricole voisine ne semble pas évident.
Le secteur proposé dans le projet arrêté de révision allégée n°2 est donc maintenu.



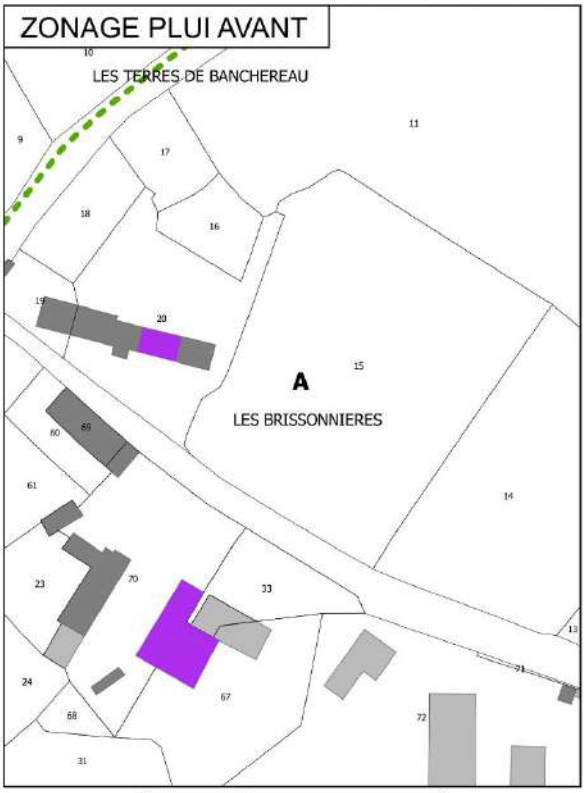
Source : croquis du projet touristique – croquis produit par M. COX (porteur de projet)

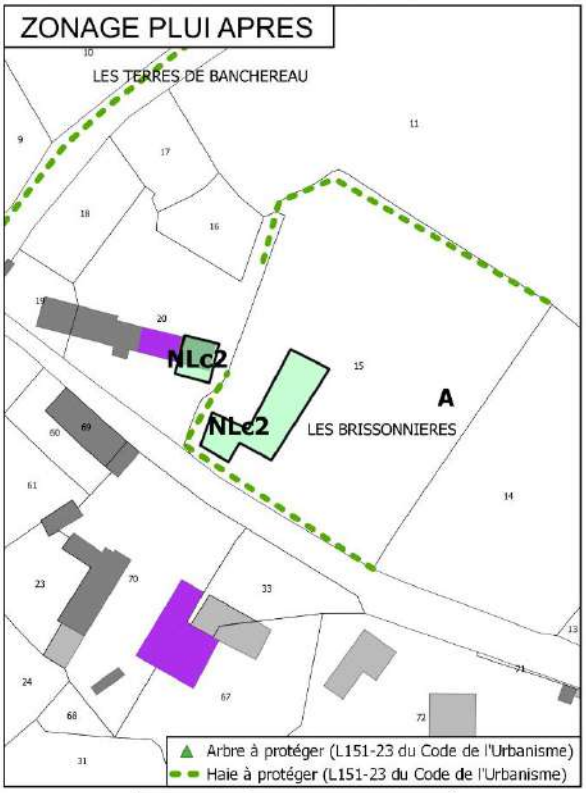


Source : croquis du projet touristique – croquis produit par M. COX (porteur de projet)

ARGENTONNAY / LE BREUIL SOUS ARGENTON





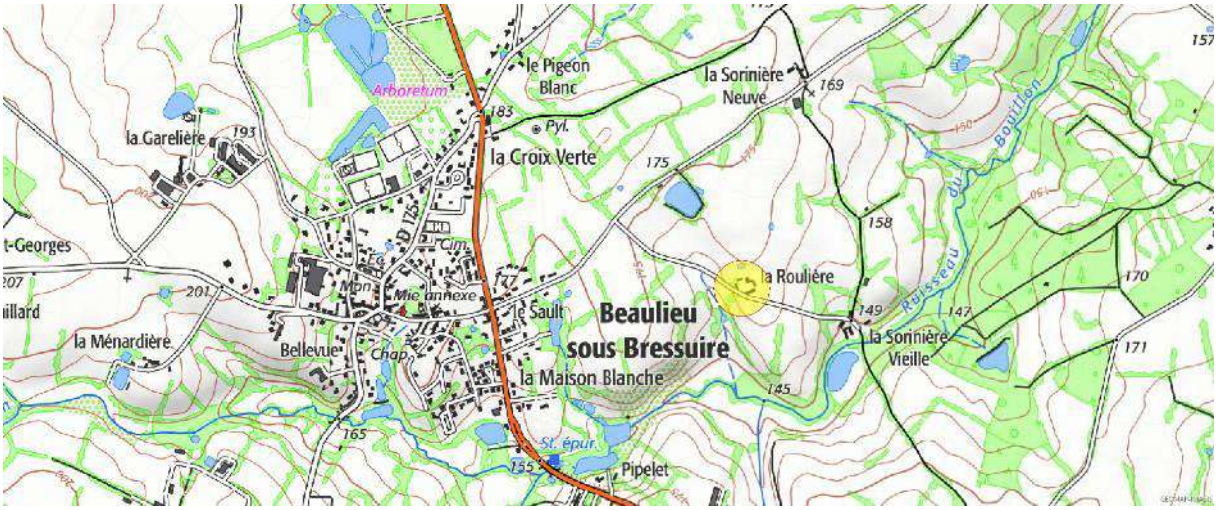


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	837 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	837 m²

4.1.6. Bressuire, Beaulieu-sous-Bressuire – La Roulière

Parcelles étudiées : 028 AO 0054, 0077

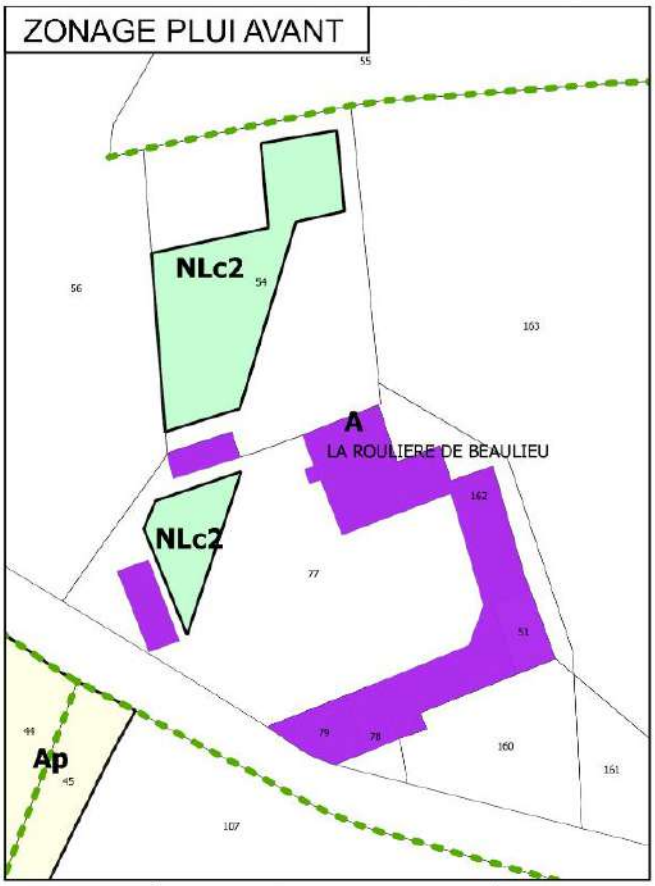


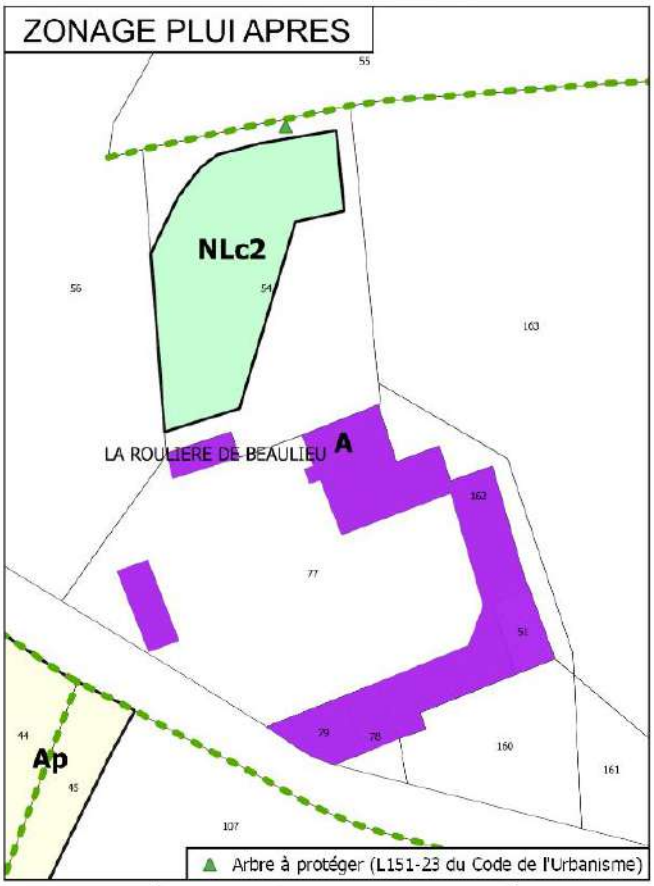
Lors de l'élaboration du PLUi du Bocage Bressuirais, deux STECAL NLc2 ont été positionnés pour permettre le développement du gîte de la Roulière à Beaulieu-sous-Bressuire.

Il s'agit de réaliser une extension du STECAL positionné sur la parcelle AO 0054 en repositionnant le STECAL (179m²) actuellement situé sur la parcelle AO 0077. Ce repositionnement a pour objectif de répondre à une évolution du projet et de profiter de l'opportunité de l'effacement d'une bâche incendie. La surface de ce nouveau STECAL NLc2 après révision sera équivalente à la surface des STECAL NLc2 existants sur le site avant la révision.

BRESSUIRE / BEAULIEU SOUS BRESSUIRE





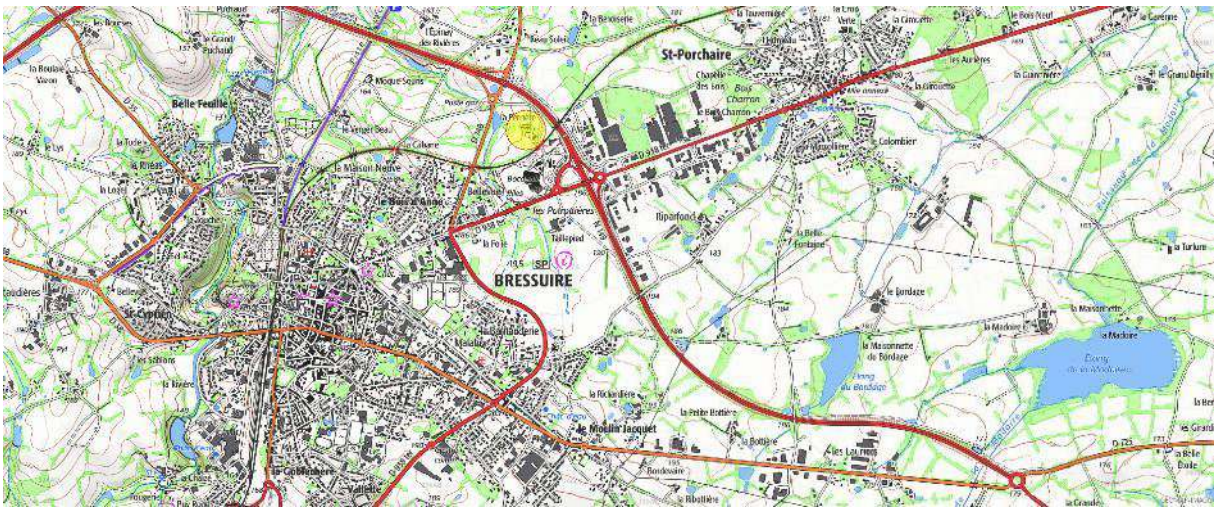


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	179 m²
A	179 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	179 m²
NLc2	179 m²

4.1.7. Bressuire – La Ferrière

Parcelles étudiées : ZI0060, 0061, 0062, 0063, 0065, 0066, 0067,0069.



Le porteur de projet souhaite transformer deux bâtiments à caractère patrimonial en gîte et implanter à proximité des habitations légères de loisirs adaptées au slow tourisme et à l'itinérance à vélo.

Les enjeux environnementaux identifiés portent sur les insectes et les reptiles. Ils se localisent dans la haie à l'ouest et en lisière de celle-ci ainsi que dans un vieux chêne. Le porteur de projet, présent lors de l'inventaire, a été sensibilisé et mettra en place une gestion adaptée de la haie (recommandation figurant dans l'étude) et de l'espace (fauche 1 fois /an). Aucune zone humide n'a été identifiée.





Bâtiment A – parcelle ZI0061



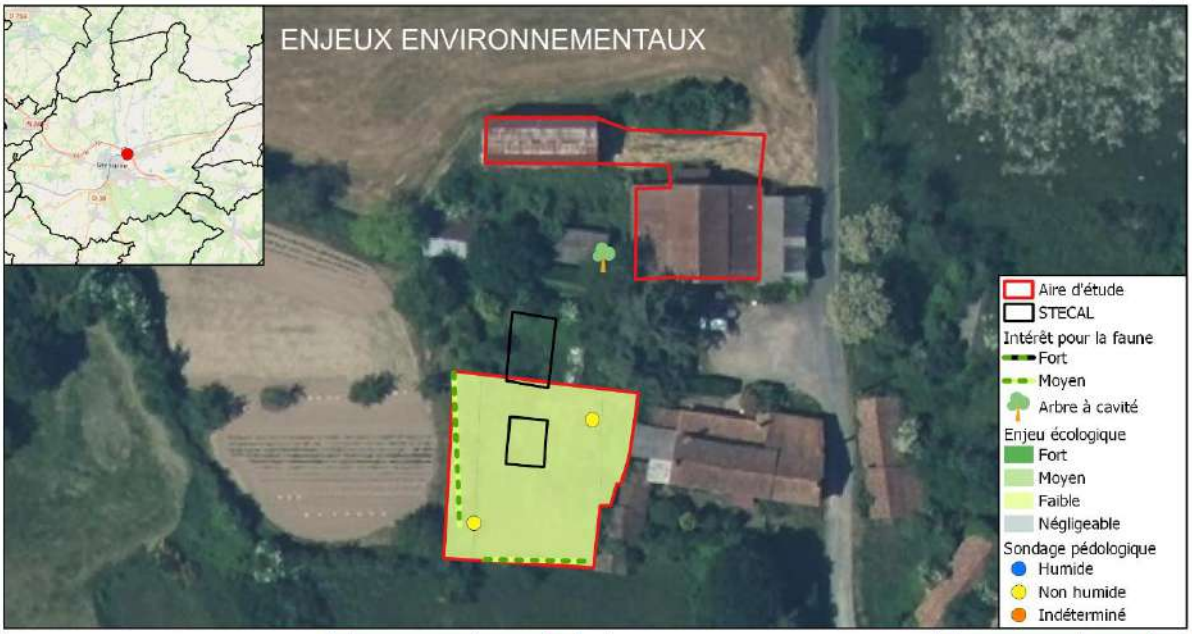

Bâtiment B – parcelle ZI0066

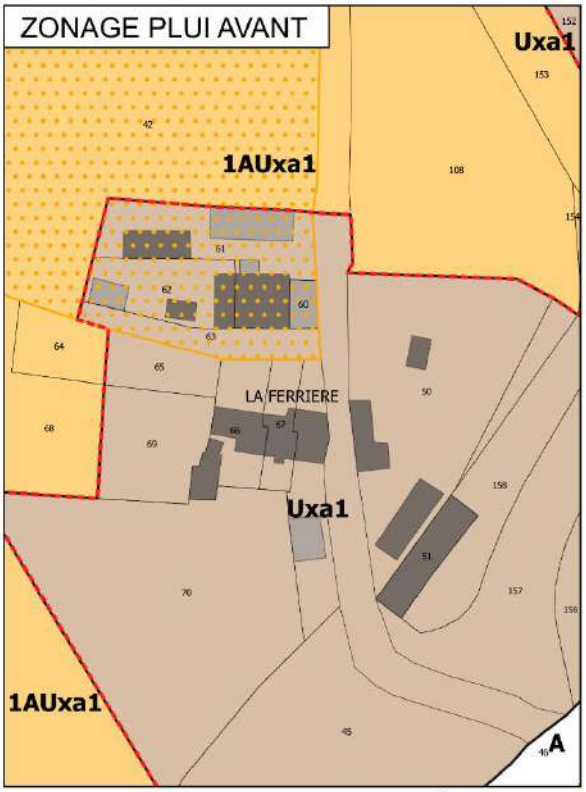
Le projet est situé en zone Uxa1 du PLUi approuvé. Dans ce contexte, les bâtiments ne peuvent bénéficier d'un changement de destination.
Ainsi, il s'agit de faire évoluer le zonage du secteur Uxa en zone N et d'identifier deux bâtiments présentant un caractère patrimonial comme pouvant changer de destination.
Pour l'implantation d'habitations légères de loisirs, il convient de positionner deux STECAL NLc2 (d'une surface d'ensemble de 104m²).

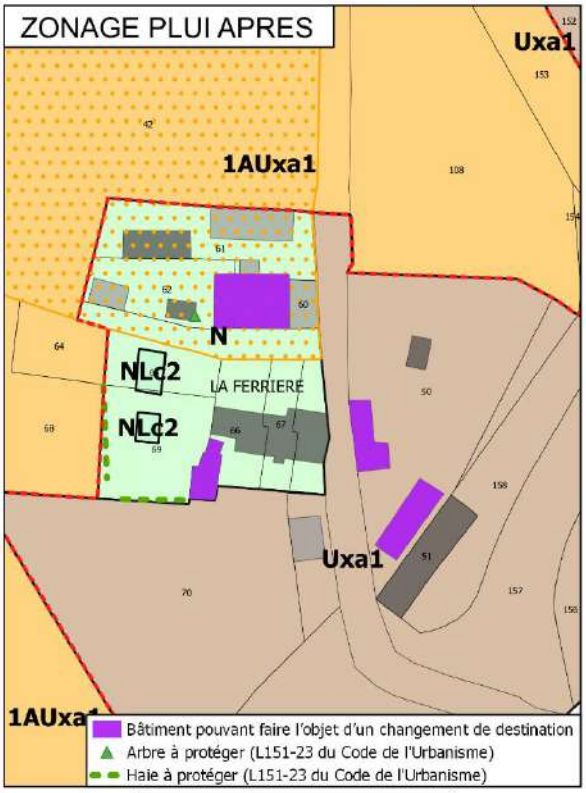
Réponse aux contributions de l'enquête publique
La porteuse de projet s'est exprimée lors de l'enquête publique pour faire état d'une évolution de projet. Pour des raisons financières elle souhaite non plus aménager la grange dont elle est propriétaire mais acquérir des bâtiments adjacents à sa propriété et appartenant à l'Agglo2b. S'appuyant sur une étude de marché, elle souhaite y faire un gîte pour 4 personnes, des studios et un local à vélos en s'appuyant sur une dynamique liée au tourisme à vélo.

La collectivité maintient les adaptations proposées dans le projet arrêté de révision allégée n°2 pour ce site et propose l'ajout des deux autres bâtiments demandés pour qu'ils puissent changer de destination.

BRESSUIRE





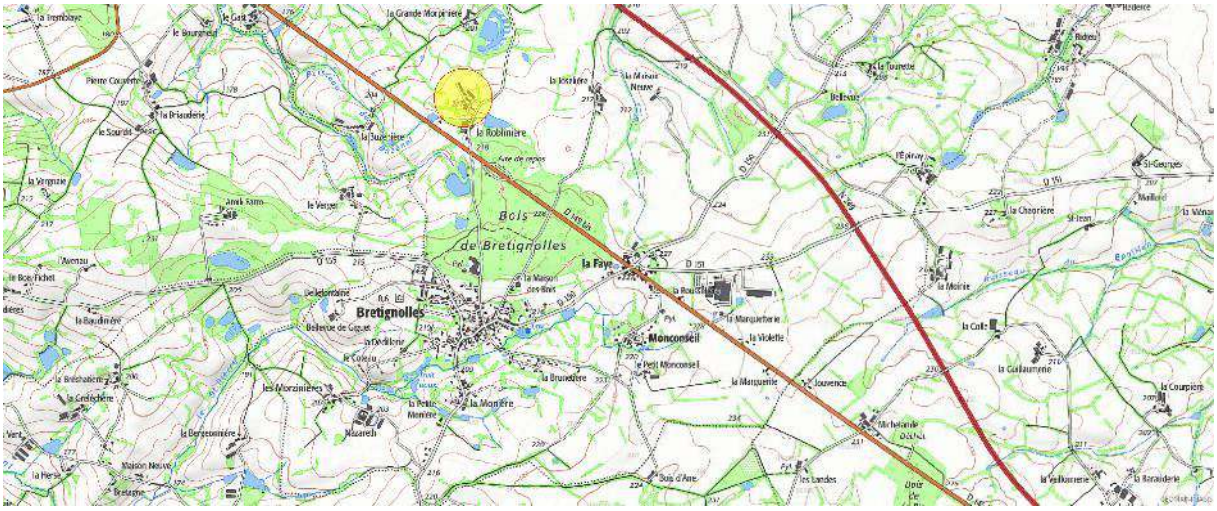


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
Uxa1	3 807 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	104 m²
N	3 703 m²

4.1.8. Bretignolles – La Haute Roblinière

Parcelles étudiées : ZC 0010 et 0066



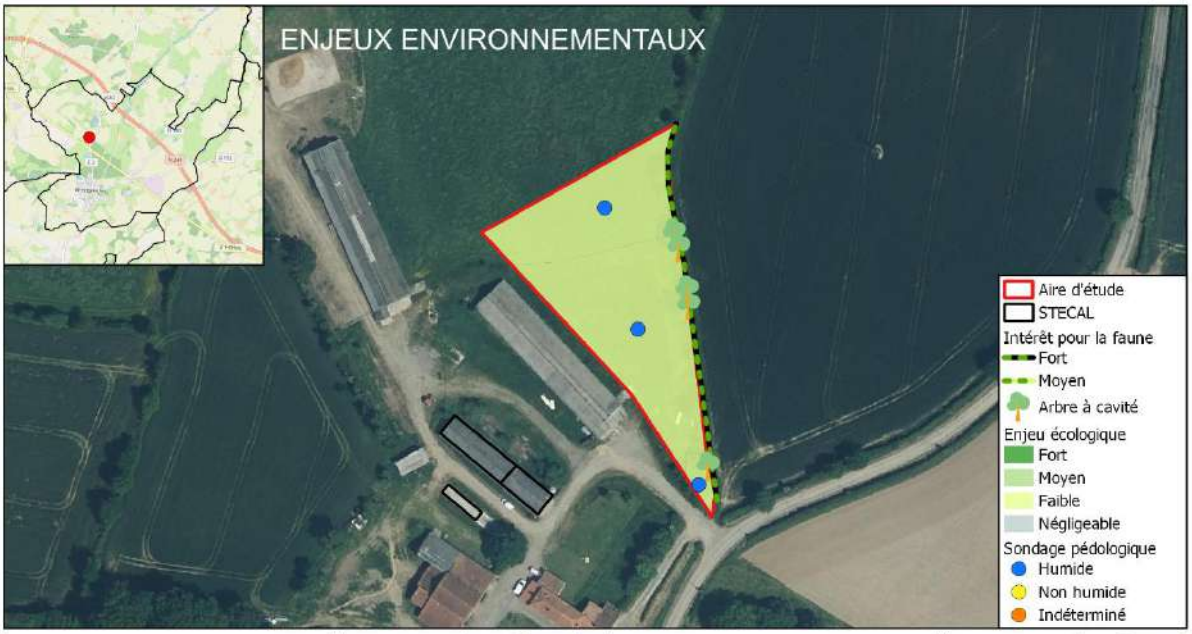
Le porteur de projet dispose d'un centre de médiation équine. Il souhaite implanter deux habitations légères de loisirs afin d'accueillir la clientèle en équithérapie. Il souhaite également changer la destination d'un bâti existant afin de l'aménager pour l'accueil de la clientèle et pour la création de bloc sanitaire.

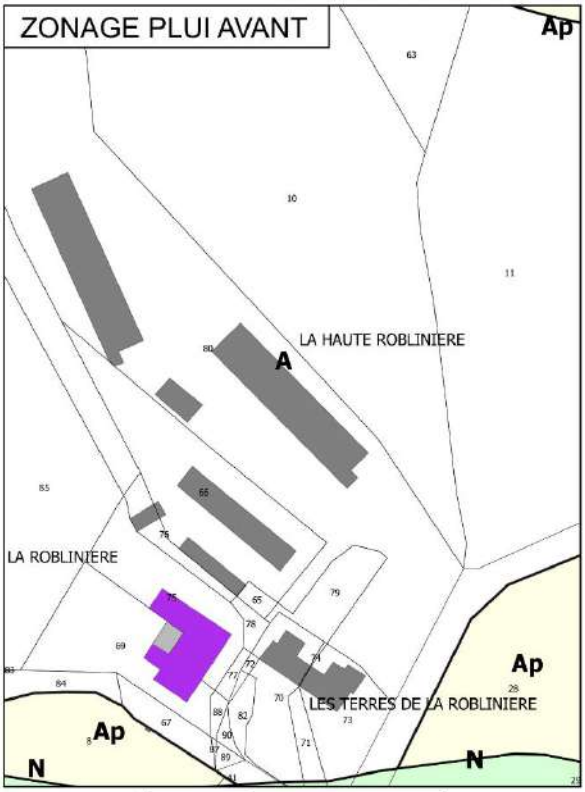
A l'origine, le porteur de projet souhaitait implanter ces hébergements sur la parcelle ZC 0010.
Or, l'étude environnementale réalisée par Biotope a révélé la présence de zones humides sur cette parcelle.

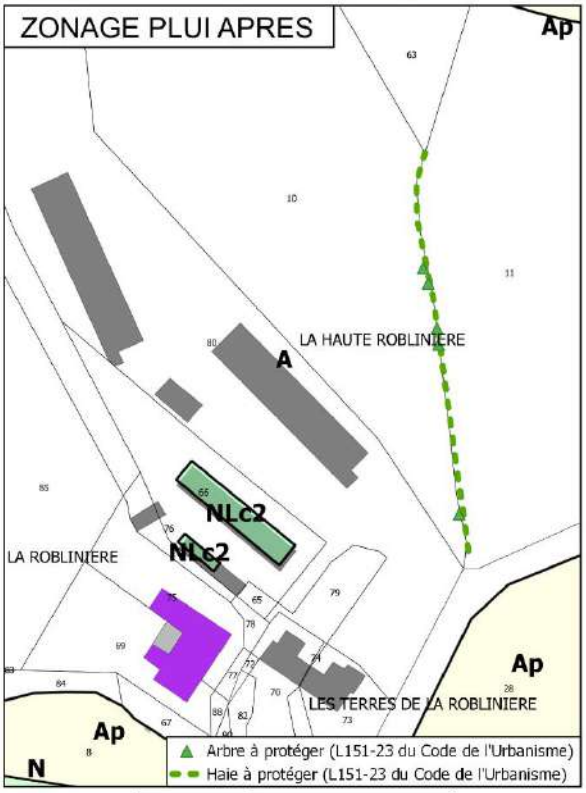
En conséquence, le projet a été modifié et les habitations légères de loisir seront positionnées sur les fondations d'un ancien bâtiment situé sur la parcelle ZC 0066.

L'assiette du projet se situe en zone A du PLUi approuvé.
Ainsi, il convient de positionner sur la parcelle ZC0066 deux STECAL NLc2 (125m²), l'un sur les fondations d'un ancien bâtiment pour permettre l'implantation de HLL et l'autre pour (247m²) pour permettre le changement de destination d'un bâtiment existant afin qu'il devienne un bâtiment d'accueil de la clientèle et un bloc sanitaire.

BRETIGNOLLES





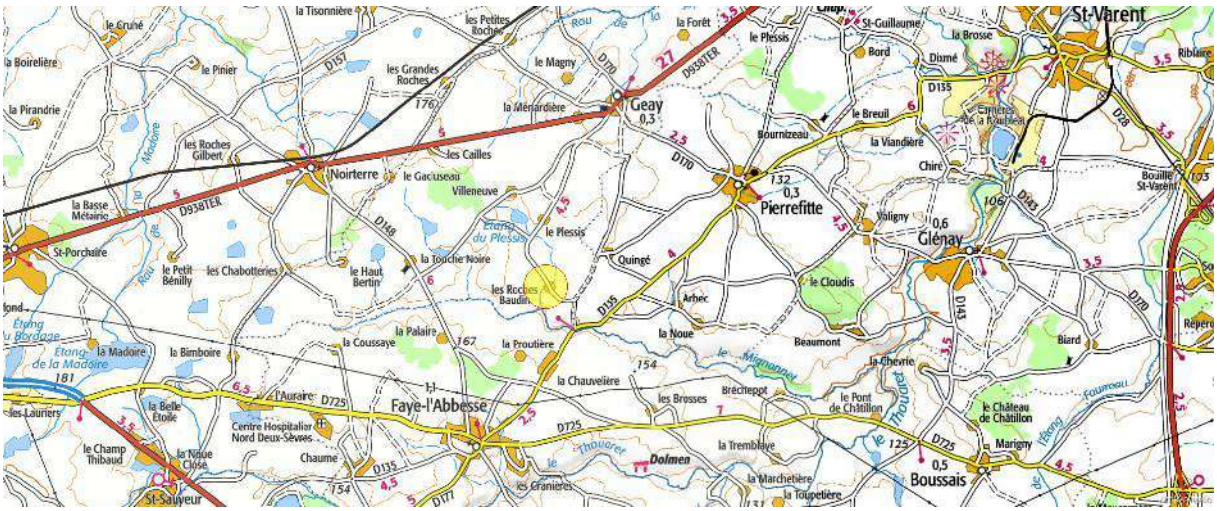


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	372 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	372 m²

4.1.9. Geay – Les Roches Baudin

Parcelles étudiées : D0214, 0215, 0259, 0305





Le porteur de projet souhaite aménager le bâtiment A situé sur la parcelle D0259 en salle de réception pour accueillir des évènements privés.



Le projet inclut également la création d'une terrasse d'environ 100m² en continuité du bâtiment.

Bâtiment A

Le propriétaire souhaite également développer une offre de gîtes dans les bâtiments B et C situés sur la parcelle D0259 et dans le bâtiment D situé sur la parcelle D0305.



Bâtiment B



Bâtiment C



Bâtiment D

Pour la réalisation du projet, la révision allégée n°2 prévoit de positionner un STECAL NLc2 (793m²) pour permettre l'aménagement de la salle de réception (Bâtiment A) et de compléter l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en y rajoutant les bâtiments B, C et D.

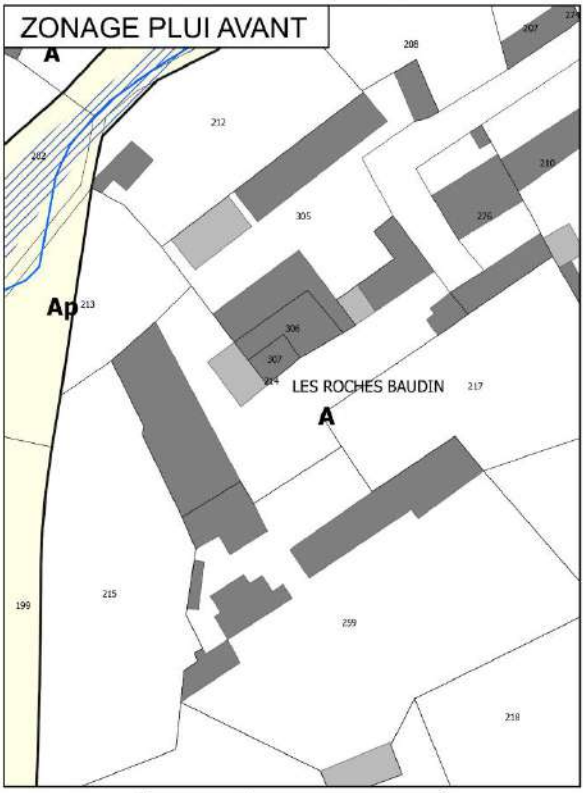
Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées en phase d'arrêt

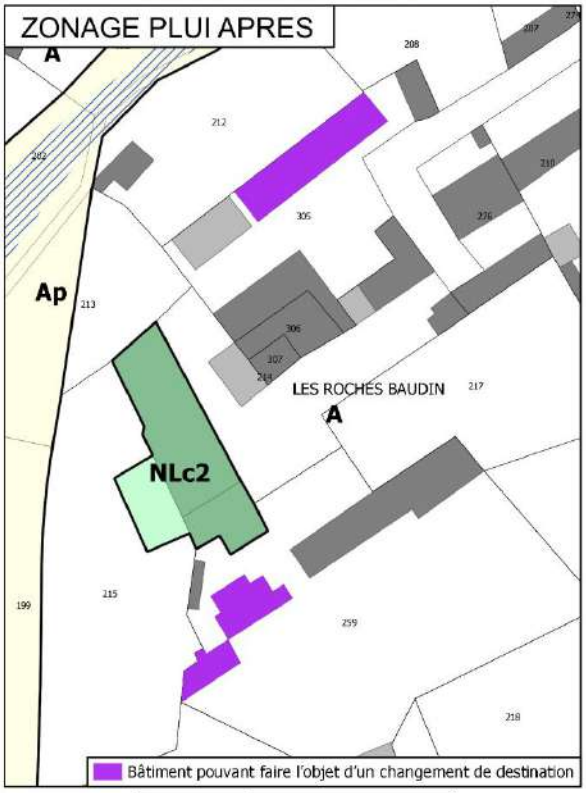
La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres et la CDPENAF ont demandé de s'assurer de la compatibilité du projet avec les bâtiments agricoles avoisinants.

Des investigations de terrains complémentaires menées par collectivité à la suite de ces avis ont permis de confirmer la *compatibilité du projet avec les bâtiments agricoles avoisinants (présence d'habitations de tiers dans le hameau et bâtiments agricoles d'élevage à distance règlementaire)*.

GEAY





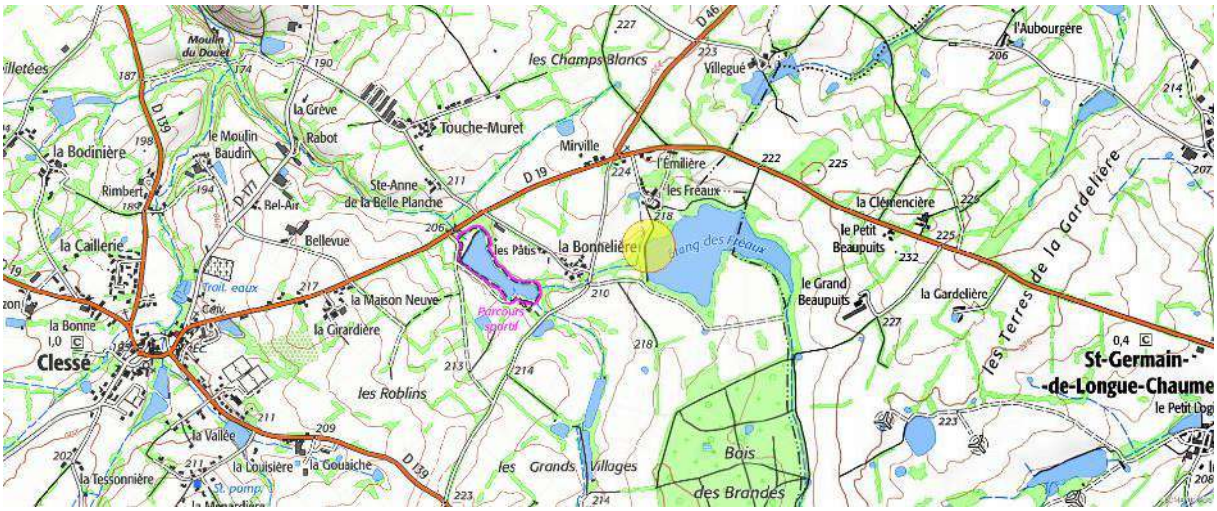


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	793 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	793 m²

4.1.10. Clessé – Les Freaux

Parcelles étudiées : AK0022, 0023, 0027, 0028, 0036 et 0037



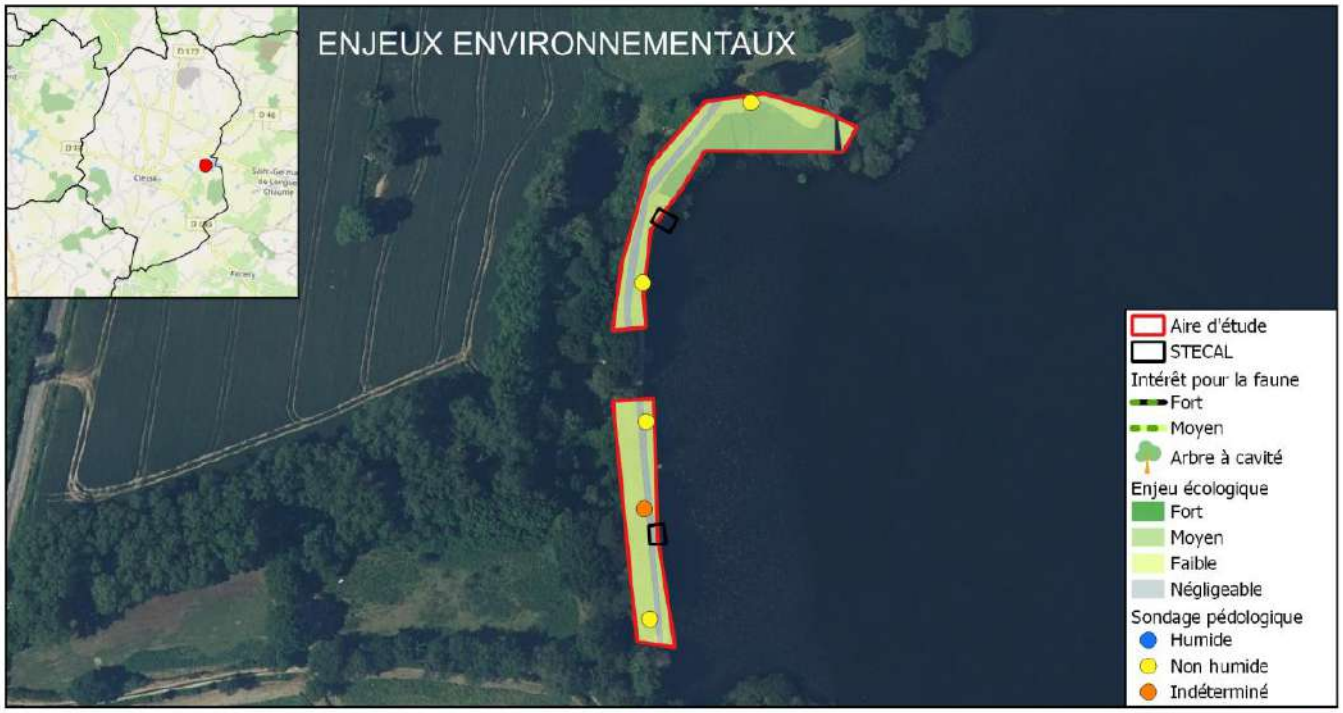


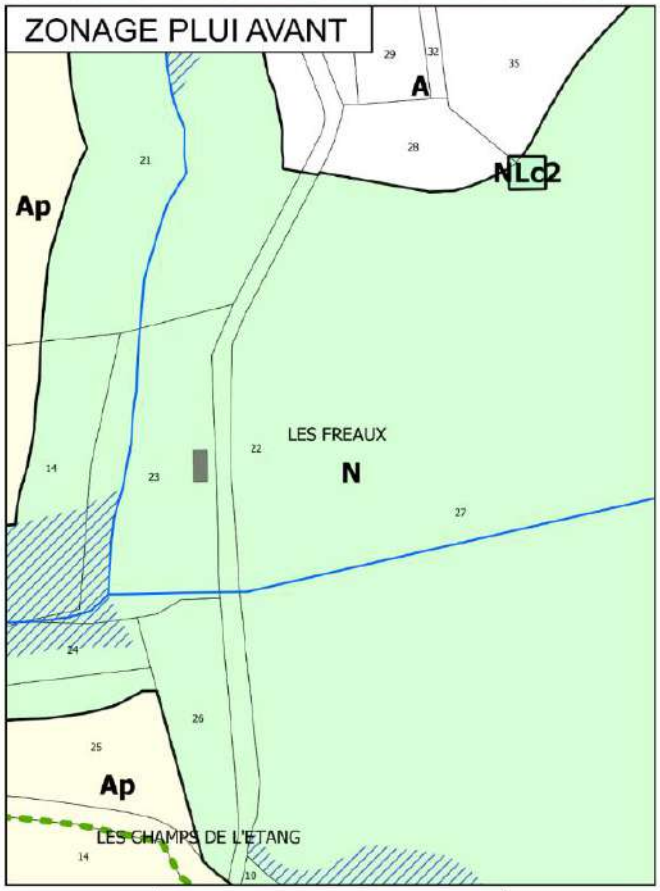
Le domaine des Fréaux est un domaine de pêche. Il propose de l'hébergement en gite dans un château et de l'hébergement atypique dans une cabane au bord de l'eau. Le domaine souhaite développer son offre d'hébergements légers à proximité immédiate de l'étang.

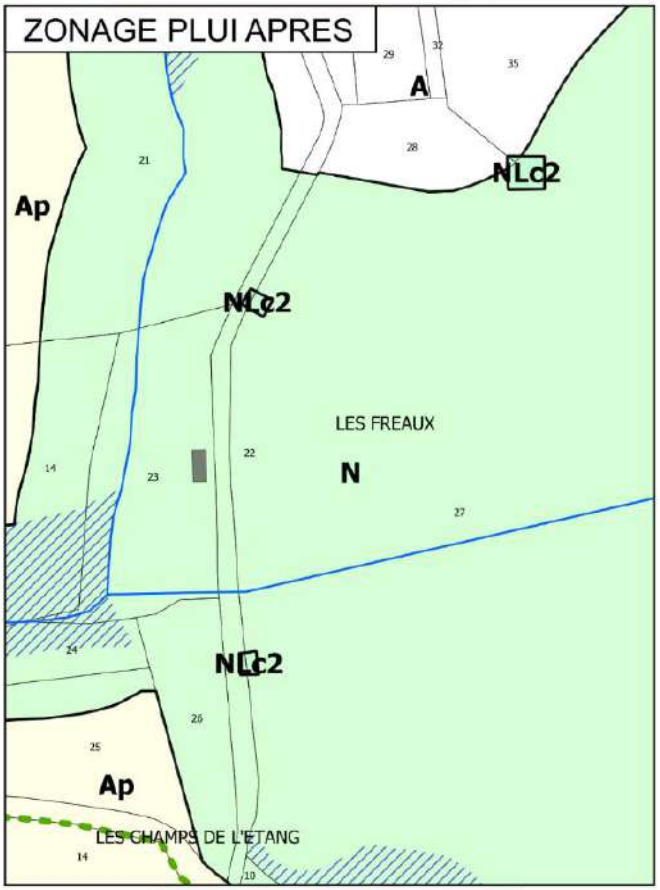
Deux STECAL NLc1 ont été positionnés lors de l'élaboration du PLUi du Bocage Bressuirais pour une surface de 233,28m². La désignation de ces STECAL a évolué en NLc2 lors de la Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 30/01/2024.

Pour développer l'offre d'hébergements, il s'agit d'ajouter deux nouveaux STECAL NLc2 (d'une surface d'ensemble de 81m²) pour permettre l'installation de 2 nouveaux hébergements touristiques type habitations légères de loisirs.
Au regard des enjeux environnementaux, la localisation de ces STECAL se focalise sur la parcelle AK0022 en dehors des zones humides. Ces STECAL s'appuient sur une digue bétonnée existante et respectent les attentes du porteur de projet (distance de 50m entre chaque lieu de pêche, recherche d'intimité, proximité avec l'eau).

CLESSE





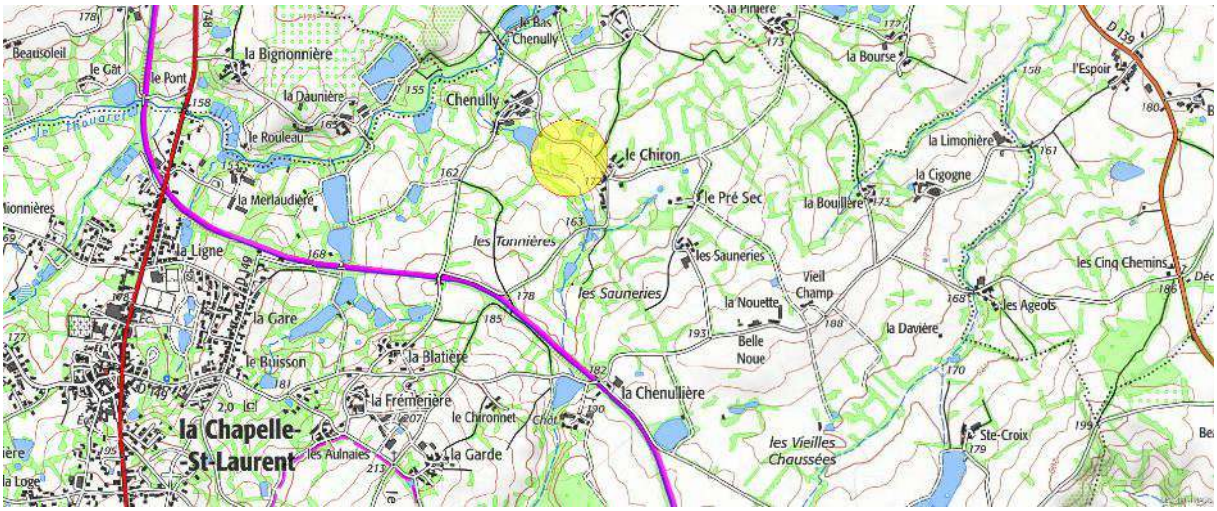


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
N	81 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	81 m²

4.1.11. La Chapelle Saint Laurent – Le Chiron Ouest

Parcelle étudiée : AK0101



Les propriétaires de la parcelle souhaitent implanter une habitation légère de loisir d'environ 30m² dans le cadre d'une offre "tourisme vert". Cet hébergement prendra la forme d'une tente avec une structure en bois recouverte d'une toile hydrofuge entièrement démontable et sera uniquement accessible à pied.

La structure de l'hébergement sera montée sur des vis de fondation afin de minimiser l'impact sur le sol. Cette tente sera également autonome en énergie et en eau et équipée en toilettes sèches. Les propriétaires souhaitent mettre à disposition des occupants un verger potager.
Le reste de la parcelle est entretenue en éco pâturage.



Emplacement de l'hébergement sur la parcelle



Chemin pour accéder à l'hébergement à pied



Vue depuis l'hébergement

La parcelle est actuellement située en zone A du PLUi approuvé. Ainsi, il s'agit de positionner un STECAL NLc2 (43m²) pour l'implantation de l'habitation légère de loisir. Sa localisation a été réalisée en prenant en compte les intérêts faunistiques et paysagers en présence.

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

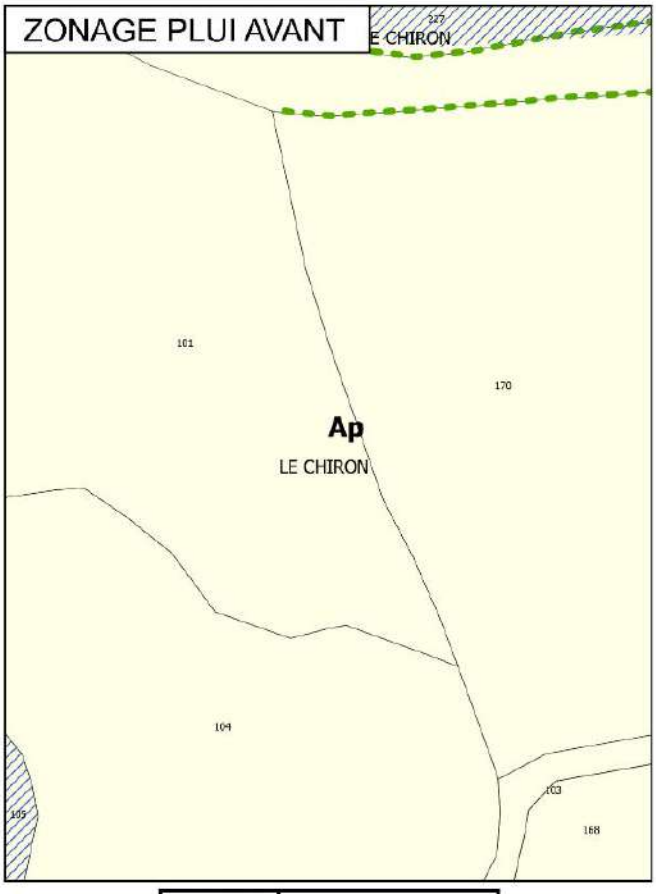
La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier du 27 octobre 2025, s'oppose au projet : « le projet de création d'un HLL sur une parcelle isolée au milieu des parcelles agricoles de production, sans véritable projet touristique abouti, ne semble pas justifier le mitage de foncier agricole. »

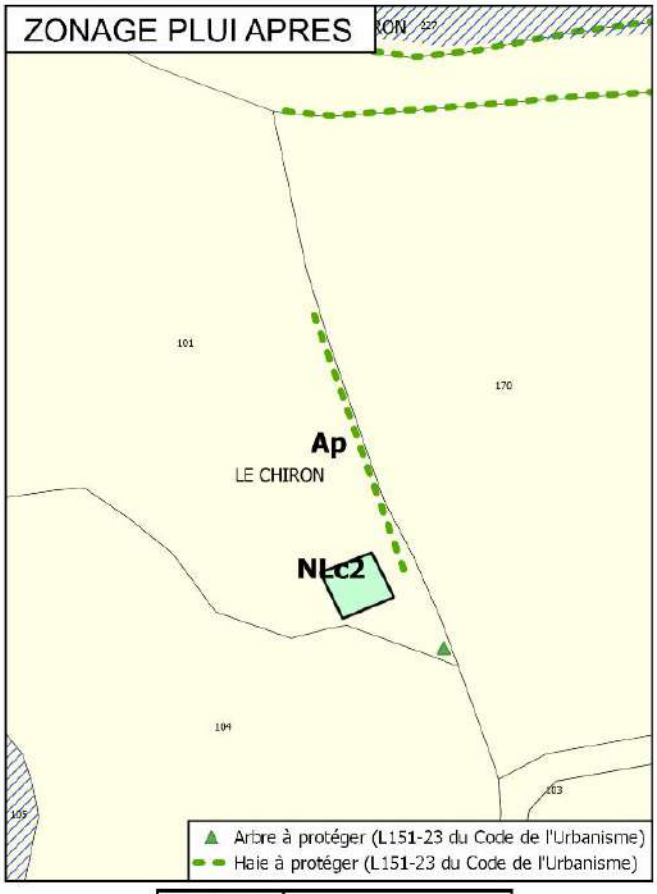
La collectivité propose de maintenir ce projet car il ne porte pas atteinte aux exploitations agricoles avoisinantes, ni aux enjeux environnementaux identifiés pour le site.

Par ailleurs, il convient de rappeler que seules les structures légères et démontables, donc réversibles, seront autorisées.

LA CHAPELLE SAINT LAURENT





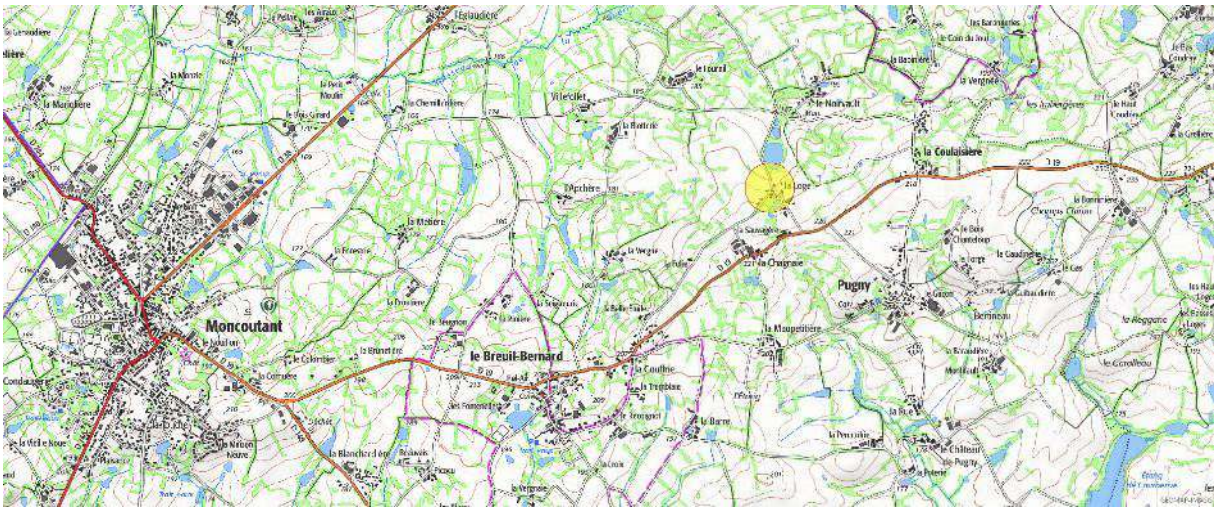


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
Ap	43 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	43 m²

4.1.12. Moncoutant-sur-Sèvre, Moncoutant – La Loge

Parcelles étudiées : AS 0114 / 0015 / 0142 / 0199 / 0202 / 0203



Le gite de la loge est un hébergement de groupe situé sur la parcelle AS0144 appartenant à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

Ce gite est en vente. Il s'agit de positionner deux STECAL afin de développer une offre d'hébergements touristiques complémentaire.

La présence de zones humides sur les parcelles AS0202, AS0115 et AS0114 prospectées lors de l'étude environnementale conduite par Biotope a amené une localisation des STECAL en frange immédiate du gîte pour s'inscrire dans une logique d'évitement des enjeux environnementaux.

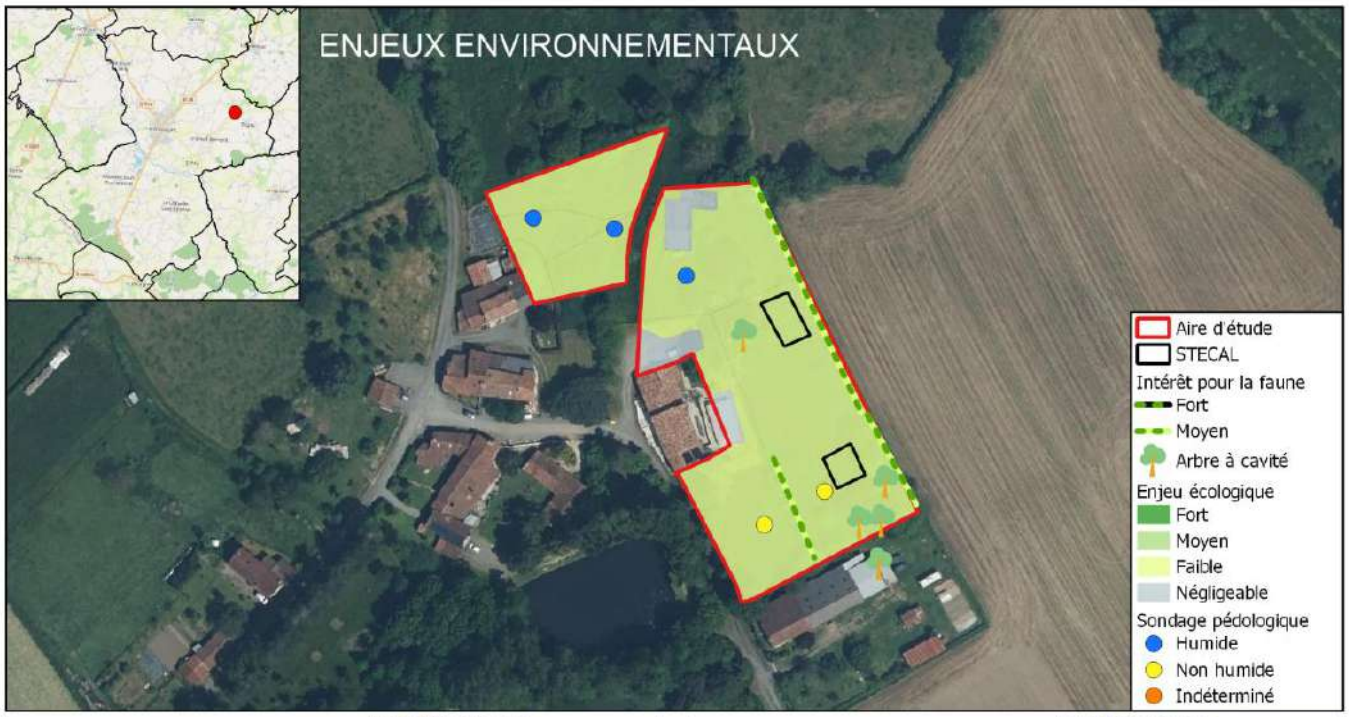
Ainsi, il s'agit de positionner deux STECAL NLc2 (d'une surface cumulée de 229m²), l'un sur les parcelles AS0199 et AS0203, l'autre sur la parcelle AS0142.

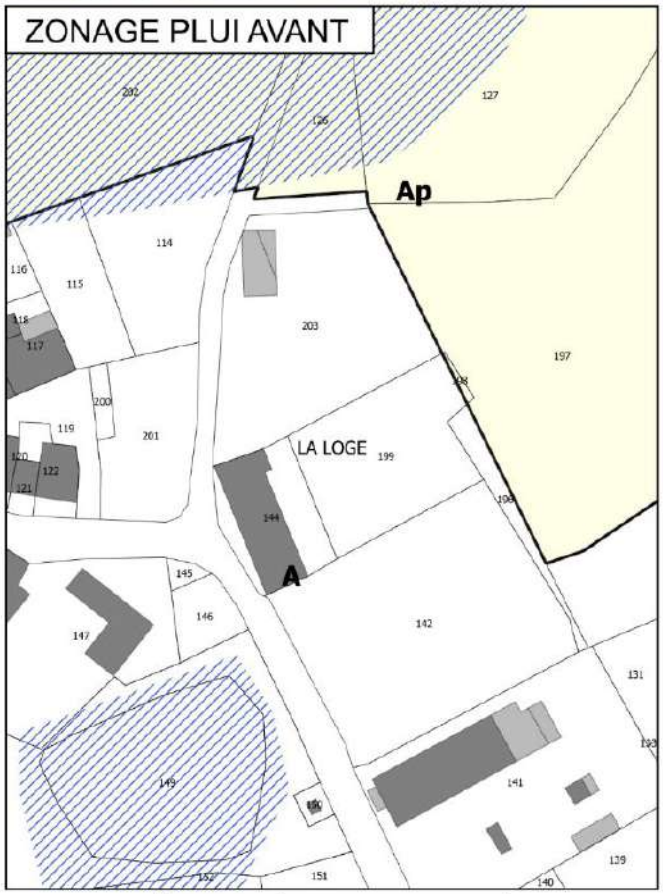
Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées en phase d'arrêt

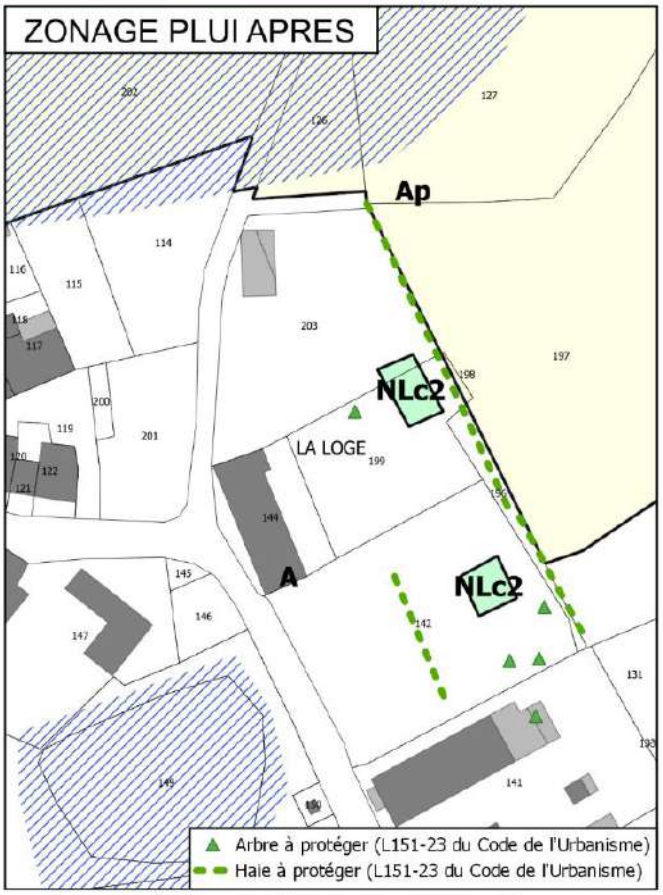
La CDPENAF souhaite que soit « mise en œuvre une bande tampon en limite de la zone agricole, afin de réduire les impacts visuels et fonctionnels sur les espaces agricoles attenants».

A défaut de pouvoir être intégrées au sein du PLUI, les dispositions seront prises pour faire respecter la demande de la CDPENAF et les préconisations de BIOTOPE dans la gestion du site par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, ainsi que dans la rédaction des actes de vente en cas de cession.

MONCOUTANT SUR SEVRE / MONCOUTANT





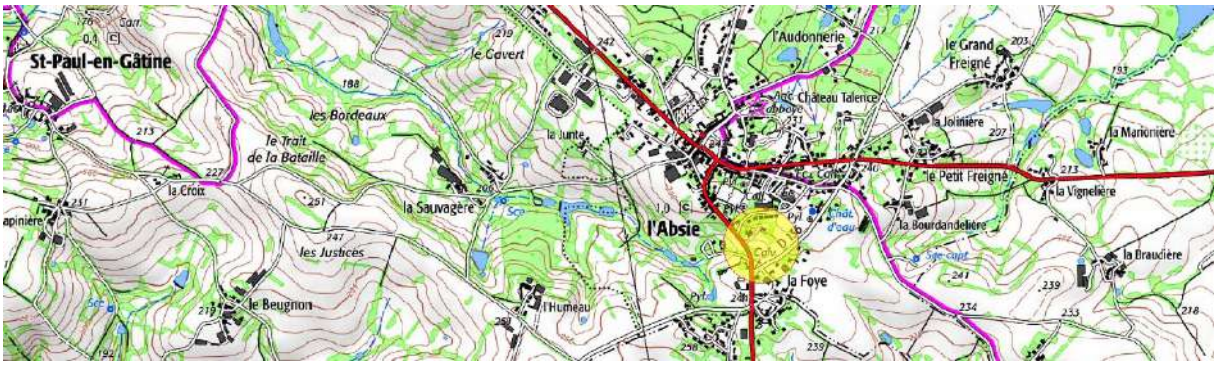


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	229 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	229 m²

4.1.13. L'Absie – Rue Fernand Gougeard

Parcelle étudiée : AM0160



Le porteur de projet souhaite implanter 5 chalets de 28m² avec terrasse sur pilotis. Il souhaite que les chalets s'insèrent dans l'environnement boisé et que les haies bocagères soient conservées.

La parcelle est caractérisée par des zones humides et dispose d'une sensibilité paysagère moyenne depuis la route.

La parcelle est située en zone A du PLUi approuvé. Ainsi, il s'agit de positionner un STECAL NLc2 d'une superficie de 1036m² pour l'implantation des cinq chalets en quinconce. Le positionnement a été réalisé en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers.

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

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, émet un avis défavorable par courrier en date du 27 octobre 2025 en reprenant l'argument du « mitage de foncier agricole sans véritable projet touristique abouti ». Elle suggère toutefois, si le projet était abouti, d'opter pour une AUt avec OAP pour « garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole et éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisirs. »

La CDPENAF a émis le souhait que « ces constructions soient positionnées en continuité immédiate de l'habitat existant. »

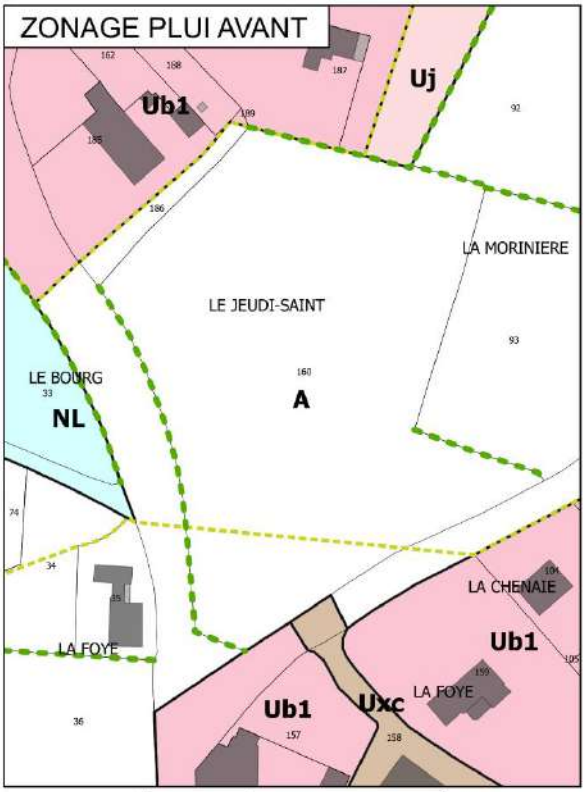
Le STECAL présenté dans le dossier arrêté est positionné en dehors des contraintes environnementales, notamment à une distance raisonnable de la haie nord comme le préconise le diagnostic réalisé par le bureau d'études BIOTOPE. Il se situe également dans la continuité de la zone Ub1 et donc déjà proche des constructions riveraines.

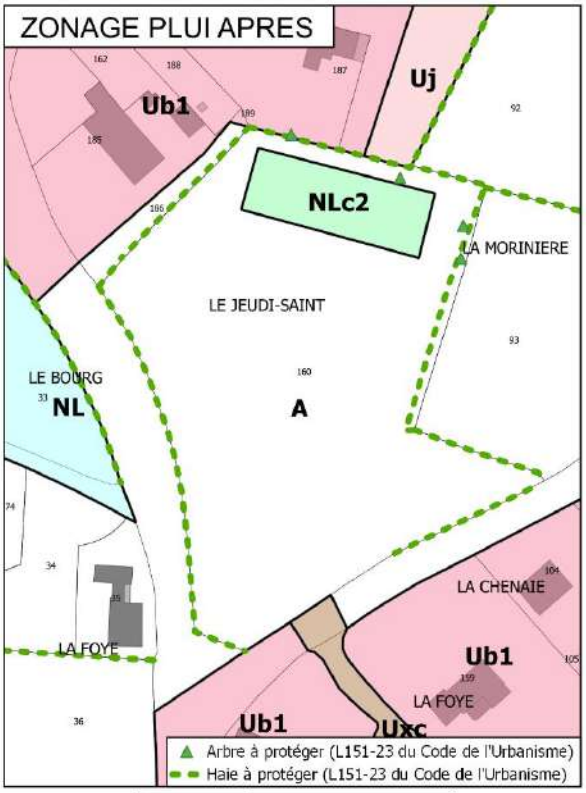
La création d'un secteur AUt, type de secteur qui n'existe pas au sein du PLUI en vigueur, et une OAP associée n'apporteraient pas de plus-value au projet, ni les garanties nécessaires attendues par la Chambre d'agriculture pour "éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisirs".

En effet, sur ce dernier point, si aucune construction ou installation ne requiert d'autorisation d'urbanisme, tout propriétaire peut utiliser sa propriété à des fins de loisirs, dans le respect des réglementations divers liées à la sécurité, la salubrité… Ce n'est donc pas le PLUI qui pourrait encadrer un tel usage.

L'ABSIE





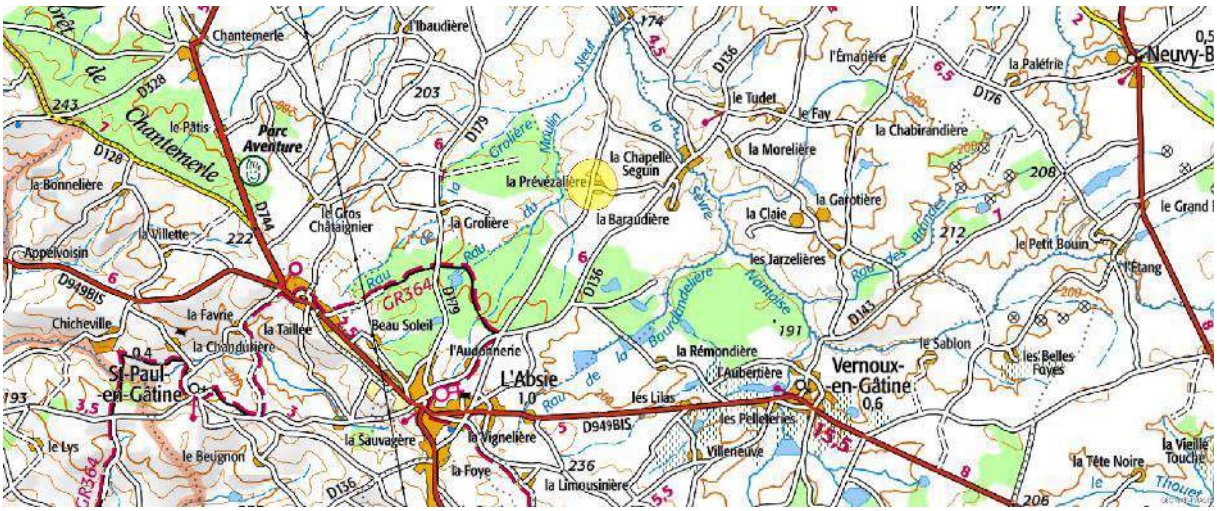


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	1 036 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	1 036 m²

4.1.14. L'Absie – La Prevezalière

Parcelle étudiée : AW0026



La propriétaire de la parcelle souhaite implanter 6 kerterres (20m² avec une terrasse de 5m²). L'une des kerterres est dédiée à l'accueil de la clientèle. Ces hébergements seront accompagnés d'un bloc sanitaire composé de toilettes sèches et de douches dont les eaux seront traitées par un système de phyto-épuration.

Ce projet s'accompagne d'une approche de sensibilisation à l'environnement par le biais d'une ferme pédagogique et d'animations scolaires.

La parcelle est située en zone A du PLUi approuvé. Ainsi, il s'agit de positionner un STECAL NLc2 (214m²) pour permettre la réalisation du projet.

Ce STECAL a été positionné avec l'aide du bureau d'étude Biotope en dehors des secteurs humides et à enjeux environnementaux ainsi qu'en bordure de la zone déjà bâtie.

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

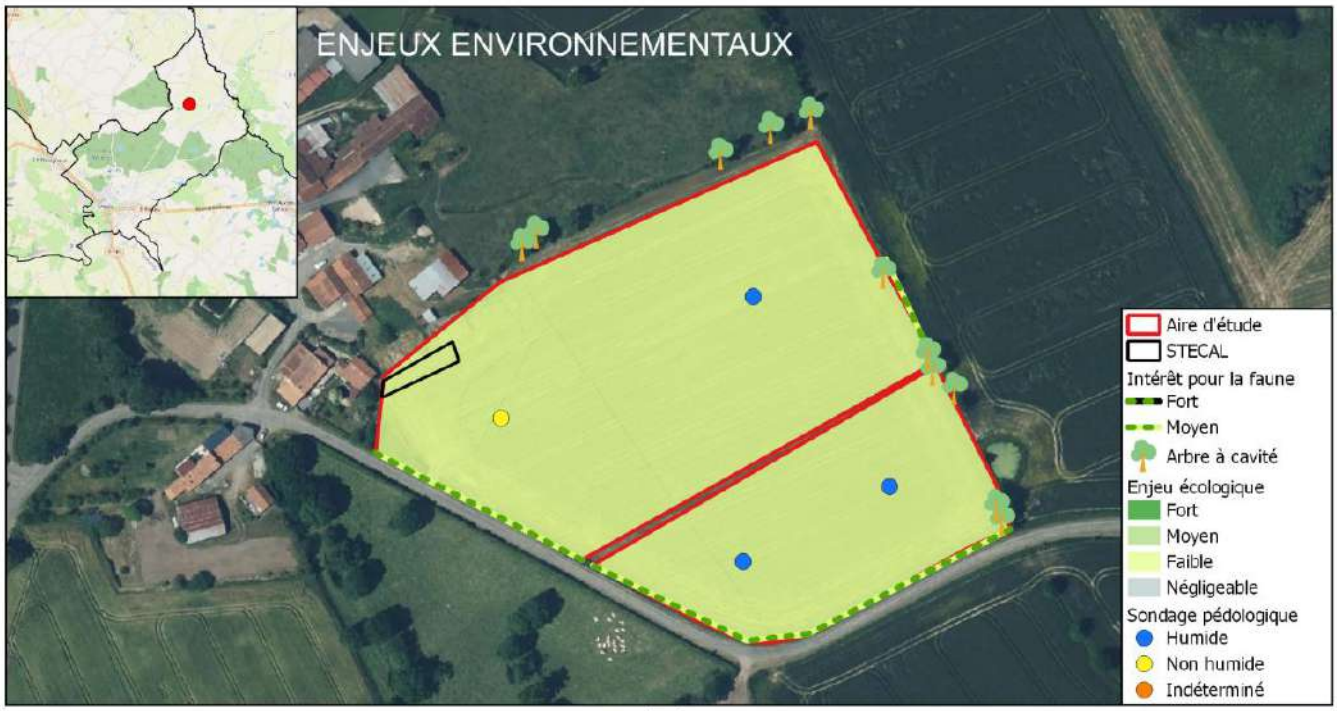
La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, émet un avis défavorable par courrier en date du 27 octobre 2025, en raison de la proximité avec des bâtiments agricoles (moins de 100m) et de l'implantation sur une parcelle déclarée à la PAC. Là aussi, elle suggère, « en cas de projet économique abouti, le choix d'une zone AUt avec OAP pour garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole. »

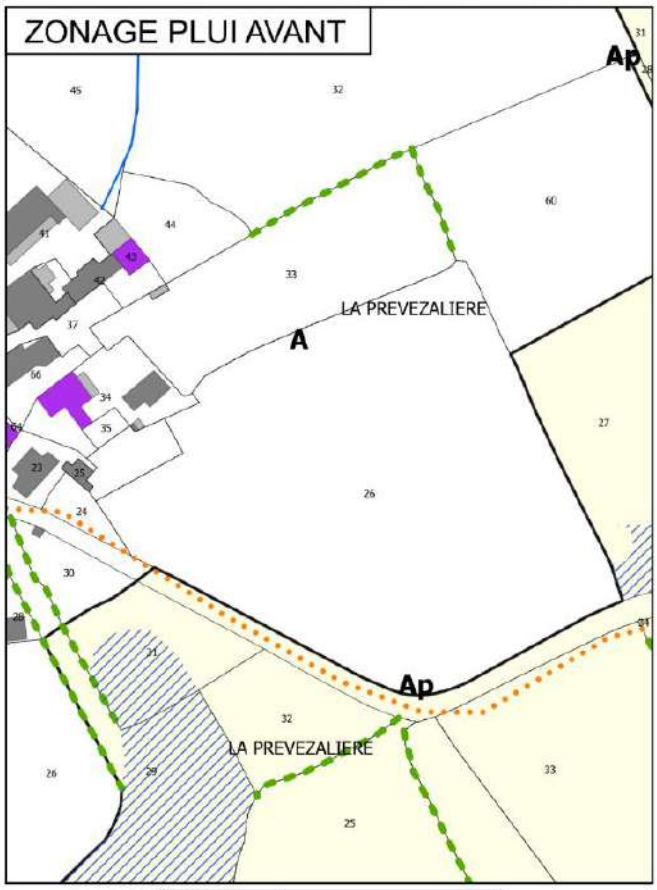
La collectivité poursuit sur sa démarche pour accompagner ce projet, à l'emplacement déterminé dans le dossier arrêté.

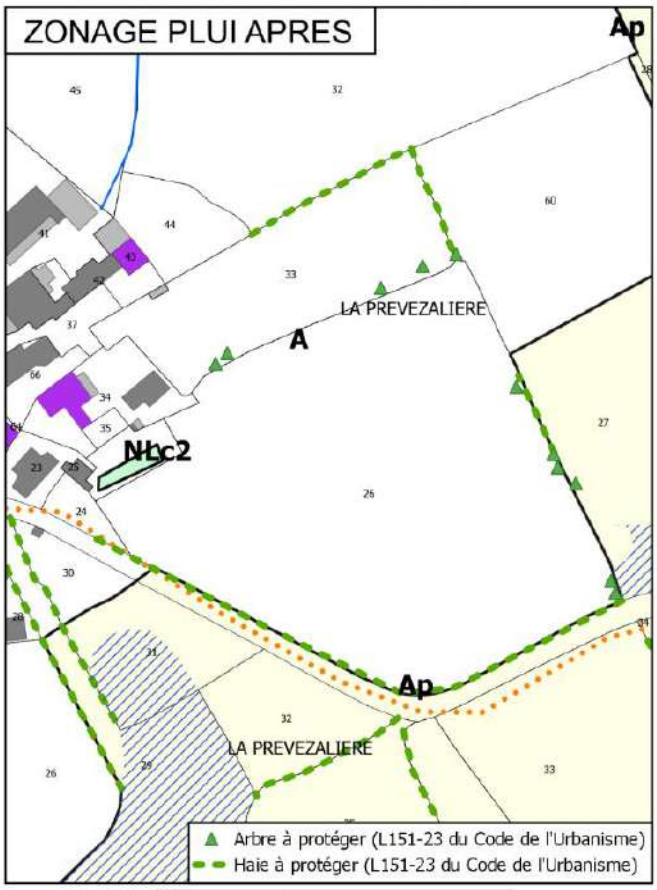
En effet, celui-ci n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'agriculture au regard de la présence de tiers non-agriculteurs entre les bâtiments d'élevage et le site retenu. En outre, il se situe à plus de 50m des bâtiments d'élevage, donc en dehors des périmètres de réciprocité du RSD.

De surcroit, l'implantation du projet à l'emplacement d'un jardin potager existant, dans la continuité immédiate des autres bâtiments du hameau, évite le mitage qu'entrainerait un plus grand éloignement des bâtiments d'élevage.

L'ABSIE







ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	214 m²

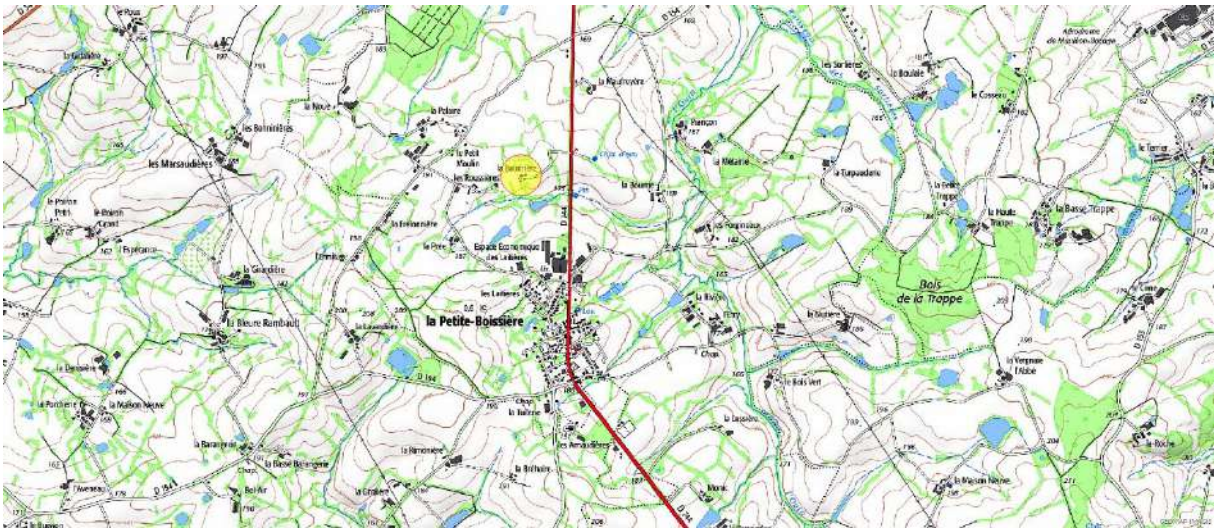
ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	214 m²

4.2. Restitution foncière – suppression des STECAL pour les projets abandonnés

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en novembre 2021, certains projets identifiés par des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) ont été abandonnés (cf. cartes ci-dessous). Ces STECAL sont donc supprimés et l'enveloppe foncière repositionnée pour accompagner les projets présentés précédemment.

4.2.1 La Petite Boissière – La Baudrière

Parcelle concernée : B0343

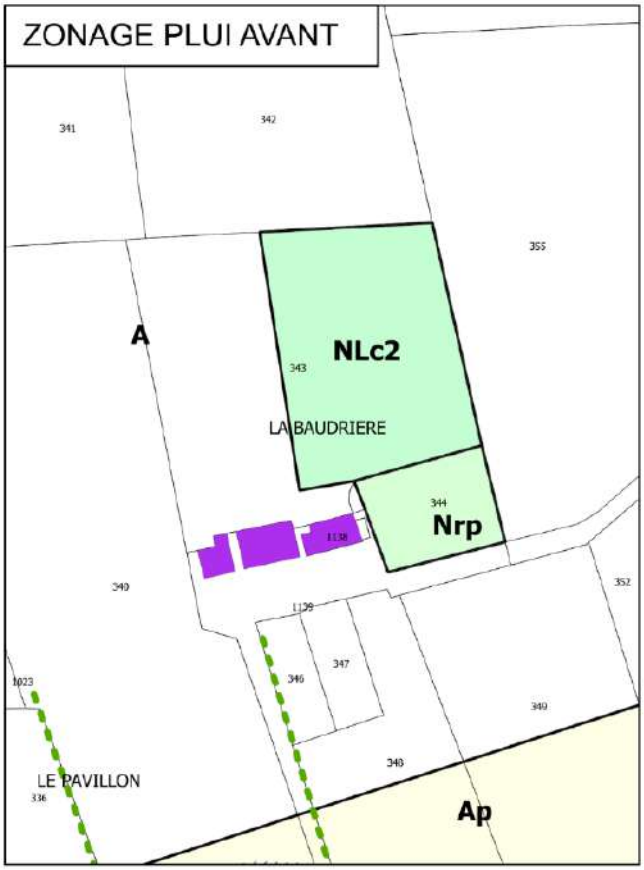


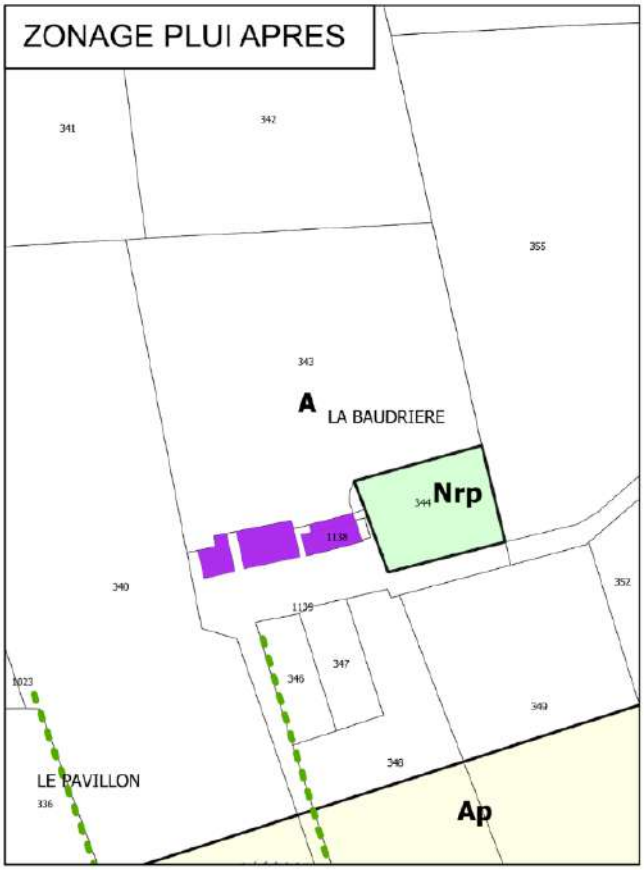
Le projet porté sur le secteur de la Baudrière sur la commune de la Petite Boissière est abandonné. Il convient de supprimer le STECAL NLc2 (4407m²) correspondant, positionné sur la parcelle cadastrée section B0343.

Cette suppression sera accompagnée par une restitution de cette surface en zone agricole (A).

LA PETITE BOISSIERE





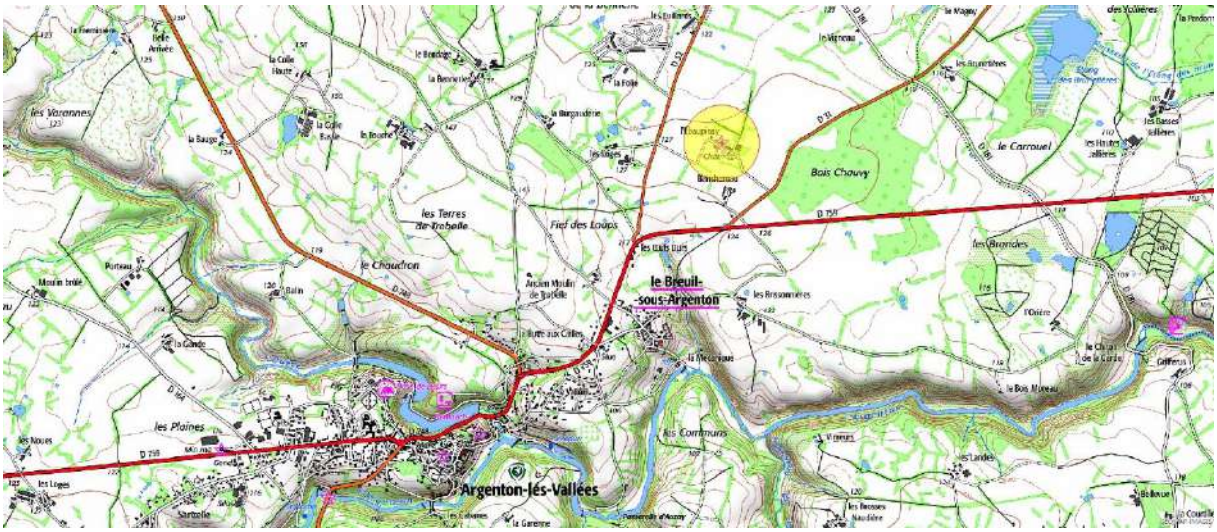


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	4 407 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	4 407 m²

4.2.2 Argentonnay – Breuil-sous-Argenton – L'Ebaupinay

Parcelles concernées : C0187, 0188, 0384



Le zonage du site du château de l'Ebaupinay à Argentonnay a été établit sur les bases du projet initialement prévu par le collectif d'acheteurs Dartagnan. Or, le château a été remis en vente et acheté par un couple en début d'année 2025.

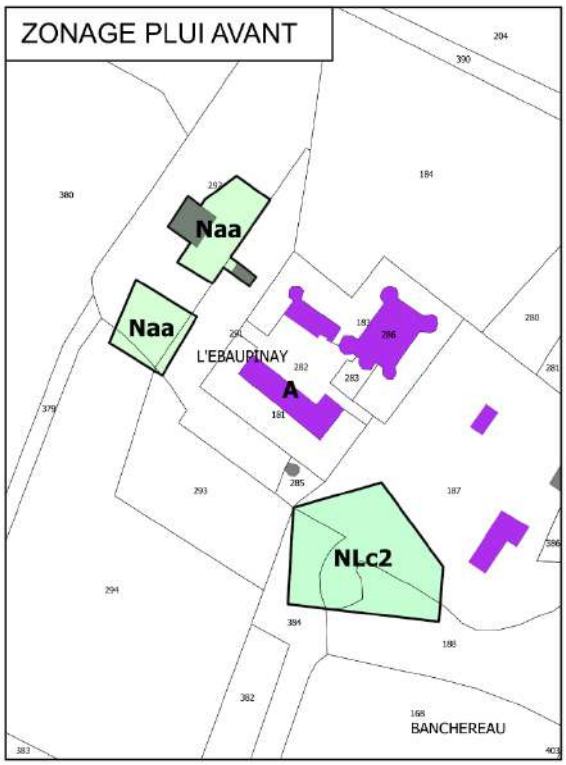
Bien que le nouveau projet d'aménagement et d'exploitation du site soit toujours à l'étude, il se concentre essentiellement sur la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants. Il convient donc de supprimer le STECAL NLc2 (1879m²) positionné sur les parcelles C0187, 0188, 0384.

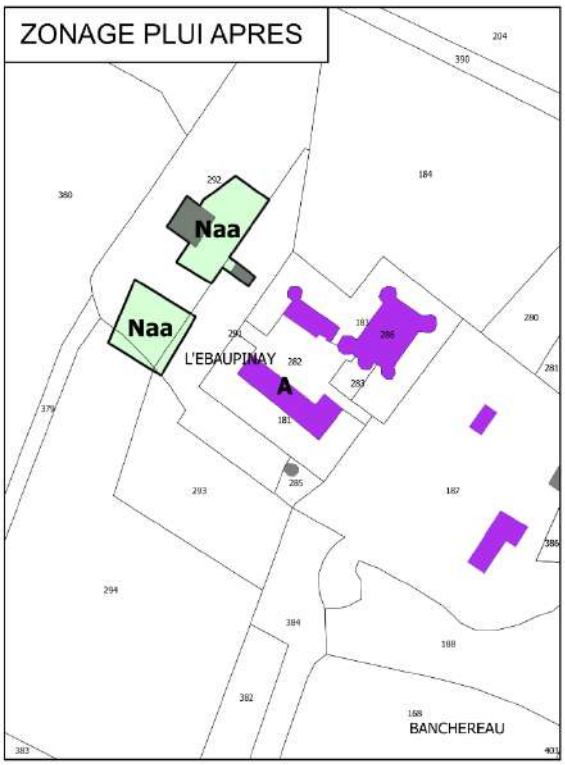
Cette suppression sera accompagnée par une restitution de cette surface en zone agricole (A).

Une nouvelle procédure d'adaptation du PLUI sera certainement nécessaire pour accompagner le projet de réaménagement du site lorsque ce dernier sera entériné.

ARGENTONNAY / LE BREUIL SOUS ARGENTON





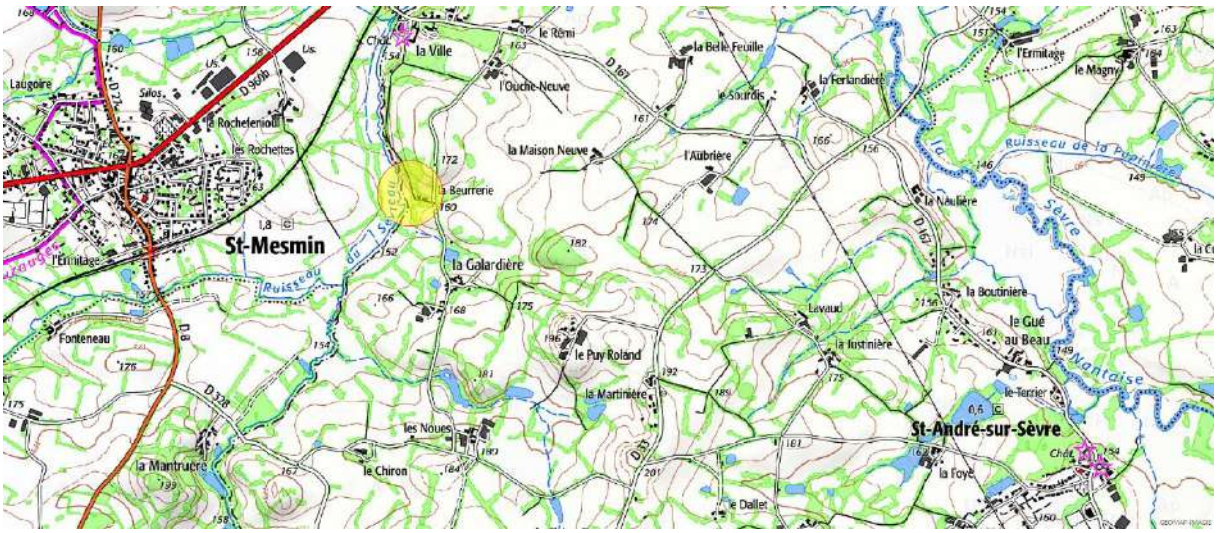


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	1 879 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	1 879 m²

4.2.3 Saint André sur Sèvre – La Beurerie

Parcelles concernées : AY0047 et 0050



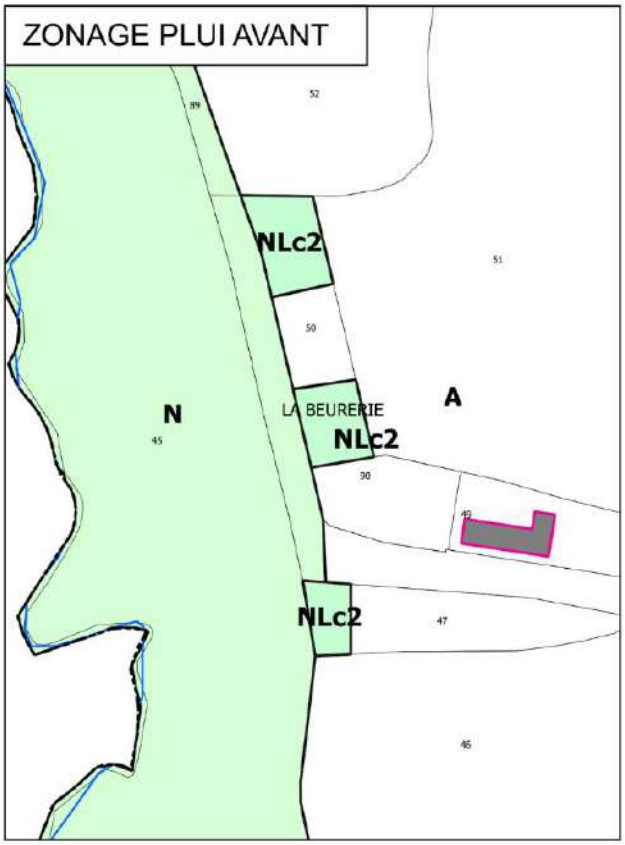
Le projet prévu sur le secteur de la Beurerie de la commune de Saint André sur Sèvre est abandonné. Il convient de supprimer deux des 3 STECAL NLc2 pour une surface cumulée de 484m², positionnés sur les parcelles cadastrées section AY0047 et 0050.

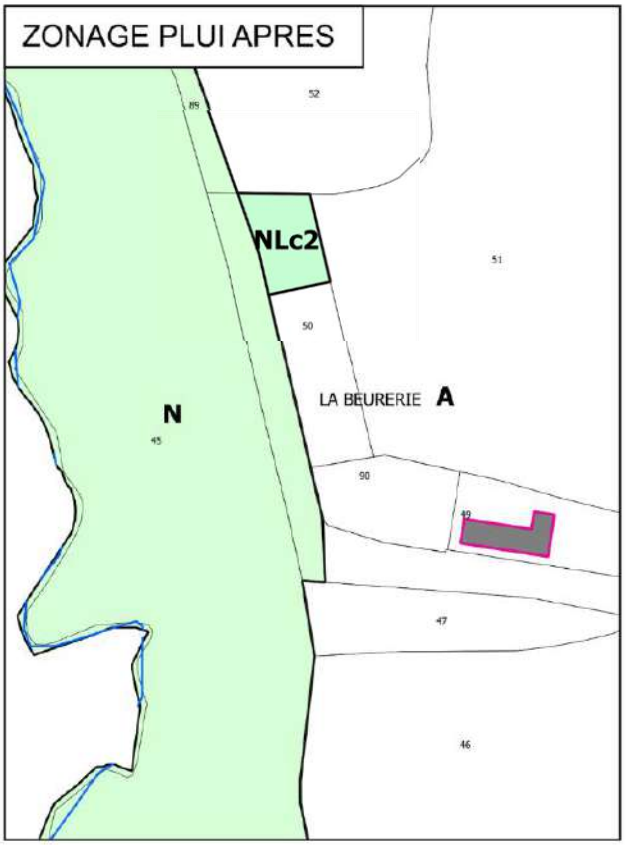
Seul le secteur le plus au nord est maintenu car il recouvre un gite existant.

Les suppressions de surfaces Nlc2 opérées seront accompagnées par une restitution de cette surface en zone agricole (A).

SAINT ANDRE SUR SEVRE





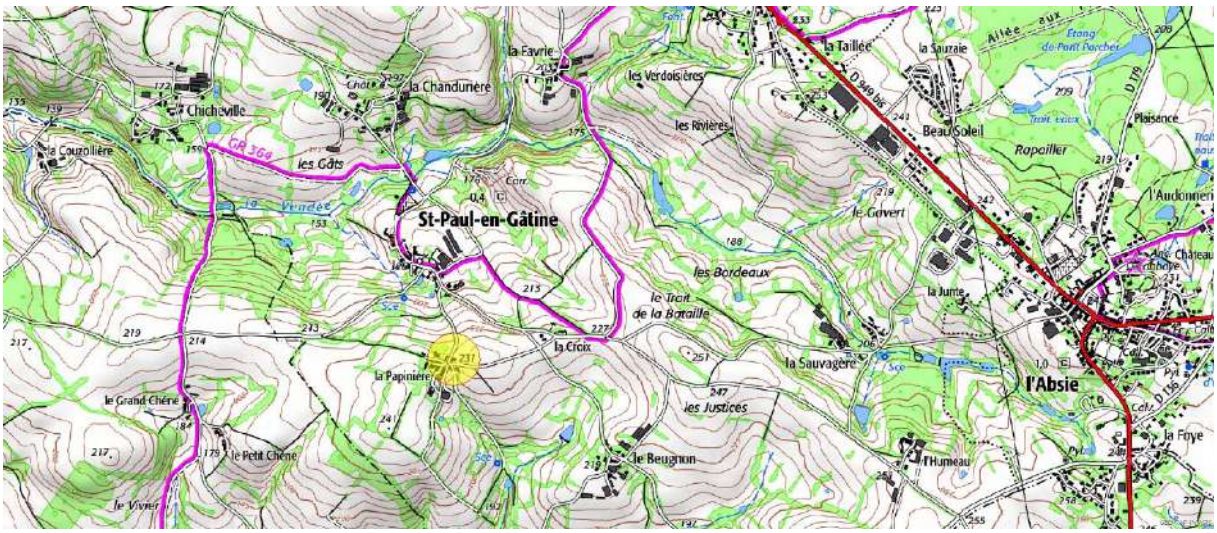


ZONAGE -	SURFACE -
NLc2	484m²

ZONAGE +	SURFACE +
A	484m²

4.2.4 Saint Paul en Gatine – La Papinière

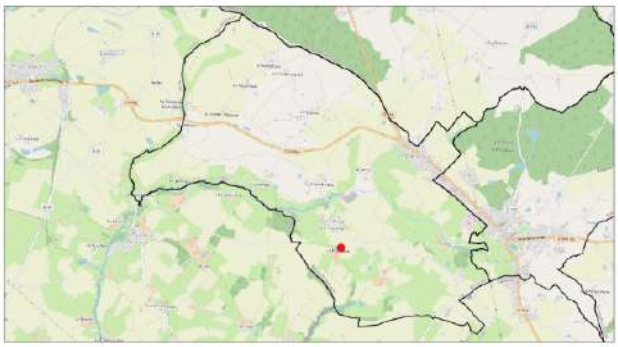
Parcelles concernées : AS0068 et 0141

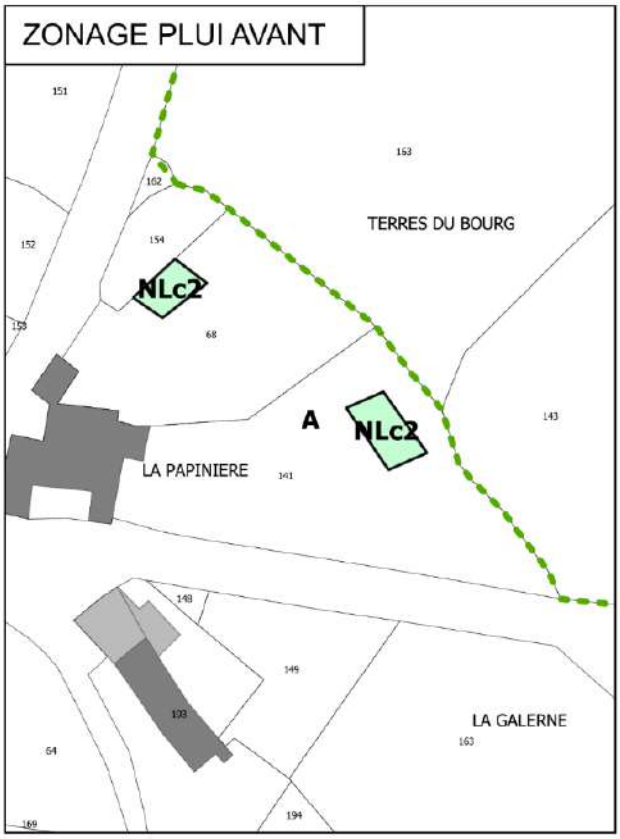


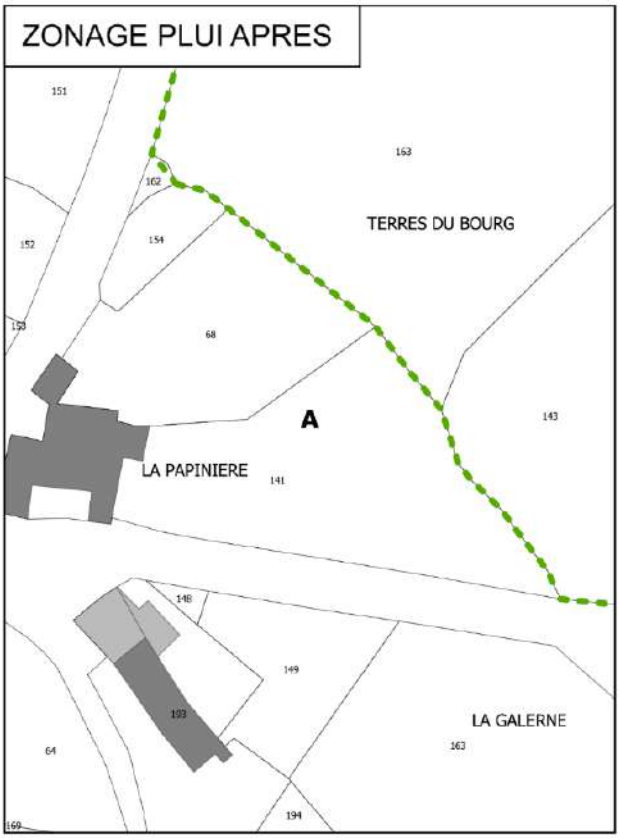
Le projet prévu sur le secteur de la Papinière à Saint Paul-en-Gâtine est abandonné. Il convient de supprimer deux STECAL NLc2 (138m² cumulés) positionnés sur les parcelles cadastrées section AS0068 et 0141.

Cette suppression sera accompagnée par une restitution de surface équivalente en zone agricole (A).

SAINT PAUL EN GATINE







ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	138 m²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	138 m²

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

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

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

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

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès.*

En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (liste des espèces en annexe 5.2) en linéaire ou surface équivalent. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°4.2.2) précise les modalités de mise en œuvre des compensations.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23. »

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

« Leur suppression n'est possible que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres remarquables. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23. »

Le bureau d'étude Biotope a identifié, dans son étude environnementale portée sur chaque site, des haies et arbres favorisant le maintien et la préservation de la faune.

Ainsi, profitant de l'opportunité de cette identification, **la révision allégée n°2 intègre la protection supplémentaire de 2 213 mètres linéaires de haies adjacentes aux projets touristiques et de 52 arbres remarquables.**

Ces éléments viennent compléter l'inventaire des haies à protéger et des arbres remarquables déjà matérialisé sur le règlement graphique (plans de zonage) du PLUi du Bocage Bressuirais.

Ces nouvelles identifications sont matérialisées sur les cartes de zonage "avant-après" ci-dessus associées aux projets touristiques.

A noter que ce complément de protections des haies et arbres remarquables couvre également le site du Moulin du Guy à Montravers, car ce site à été étudié mais non retenu suite aux avis défavorables émis par le préfet et la CDPENAF.

	Avant révision allégée n°2	**Après révision allégée n°2**
Haies à protéger	5890,8 Km	5893 Km
Arbres remarquables	452	494

5. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision allégée n°2

Plusieurs procédures d'évolution du PLUI (révision allégée, modification, modification simplifiée…) peuvent être conduites simultanément et à des niveaux d'avancement variés. Lors de la mise en forme définitive du dossier d'approbation, les pièces présentées seront susceptibles d'être adaptées pour tenir compte des autres procédures achevées.

5.1 Synthèse des adaptations des règlements graphiques

La révision allégée n°2 prévoit **la suppression de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)** positionnés lors de l'approbation du PLUi du Bocage Bressuirais en 2021, et leur repositionnement en zone Agricole (A) :

- Suppression du STECAL NLc2 (4407m²) positionné sur la parcelle B0343 à La Petite Boissière – La Baudrière.
- Suppression du STECAL NLc2 (1879m²) positionné sur les parcelles C0187, 0188, 0384 à Argentonnay – Le Breuil-sous-Argenton – L'Ebaupinay.
- Suppression de deux STECAL NLc2 (484m² cumulés) positionnés sur les parcelles AY0047 et 0050 et à Saint André-sur-Sèvre – La Beurerie.
- Suppression de deux STECAL NLc2 (138m² cumulés) positionnés sur les parcelles AS0068 et 0141 à Saint Paul-en-Gâtine – La Papinière.
- Evoquer suppression

La révision allégée n°2 prévoit un repositionnement de l'enveloppe foncière de ces STECAL supprimés par la **création de nouveaux STECAL**. 7 bâtiments patrimoniaux sont également repérés sur les plans de zonage dans la catégorie de ceux pouvant changer de destination.

- Positionnement d'un STECAL NLc1 (300m²) et d'un STECAL NLc2 (388 m²) sur la parcelle B0060 située en zone A à Saint Pierre-des-Echaubrognes
- Modification du zonage du STECAL NLc1 (11 265 m²) sur la parcelle 323C0328 en zone Ut à Mauléon-Le Temple ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (100 m²) sur les parcelles AL0001 et AL0003 situées en zone A à Combrand ;

- Positionnement de deux STECAL NLc2 (1627m² d'ensemble) sur les parcelles 017AK0254 et 0037 située en zone NL à Nueil-les-Aubiers ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (666m²) sur la parcelle 053AK0015 située en zone A et d'un second STECAL NLc2 (171m²) sur la parcelle bâtie 053AK0020 située en zone A à Argentonnay – Breuil-sous-Argenton ;
- Repositionnement d'un STECAL NLc2 (179m²) positionné sur la parcelle AO0077 vers la parcelle AO0054 initialement située en zone A à Bressuire - Beaulieu-sous-Bressuire ;
- Evolution du **zonage Uxa1 vers de la zone N** (3703m²) pour les parcelles ZI0060, ZI0061, ZI0062, ZI0063, ZI0065, ZI0066, ZI0067, ZI0069, positionnement de deux STECAL NLc2 (104m² d'ensemble) sur les parcelles ZI0069 et ZI0065 à Bressuire et ajout de quatre bâtiments à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ;
- Positionnement de deux STECAL NLc2 (372m² cumulés) sur la parcelle ZC0066 située en zone A à Bretignolles ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (793m²) sur les parcelles D0259 et D0214 situées en zone A et ajout de trois bâtiments situés les parcelles D0259 et 0305 situées en zone A à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination à Geay ;
- Positionnement de deux STECAL NLc2 (81m² cumulés) sur la parcelle AK0022 située en zone N à Clessé ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (43m²) sur la parcelle AK0101 située en zone Ap à La Chapelle Saint Laurent ;
- Positionnement de deux STECAL NLc2 (229m² cumulés) sur les parcelles AS0142 / 0199 / 0203 situées en zone A à Moncoutant-sur-Sèvre - Moncoutant ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (1036m²) sur la parcelle AM0160 située en zone A à l'Absie ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (214m²) sur la parcelle AW0026 située en zone A à l'Absie.

La révision allégée n°2 prévoit également la protection supplémentaire de **2 213 mètres linéaires de haies** adjacentes aux projets touristiques et de **52 arbres remarquables** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

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

6.1 Zonage Bourg

- 01A-Argentonnay-Argenton-les-vallées
- 08A-Bressuire
- 09A-Bressuire-Beaulieu-sous-Bressuire
- 24A-Combrand
- 37A-L'Absie
- 44A-Mauléon – Le Temple
- 60A-Nueil-les-Aubiers – Nord
- 61A-Nueil-les-Aubiers - Nord

6.2 Zonage communes

- 02-Argentonnay – Breuil-sous-Argenton
- 09-Bressuire-Nord-Ouest
- 12-Bretignolles
- 17-Clessé
- 18-Combrand
- 21-Geay
- 23- La Chapelle Saint Laurent
- 26-La Petite Boissière
- 27-L'Absie
- 35-Mauléon sud-ouest
- 38-Monsoutant sur Sèvre - Moncoutant
- 42-Montravers
- 44-Nueil-les-Aubiers - Nord
- 49-Saint-André-Sur-Sèvre
- 51-Saint-Paul-en-Gatine
- 52-Saint-Pierre-des-Echaubrognes

5.2 Synthèse des modifications du règlement écrit (pièces 5.1 et 5.3)

Pour rappel, la présente révision allégée n°2 entraine la modification du règlement écrit (Pièce 5.1 du PLUI) pour les secteurs Nlc1 et Nlc2.

Article N2.1 (avant la révision allégée n°2)

Dans le secteur NLc (sous-secteurs NLc1, NLc2) uniquement :

- •« Hébergement touristique » :
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Article N2.2

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.

Article N2.1 (après la révision allégée n°2)

« Dans le secteur NLc1 uniquement :

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

« Dans le secteur NLc2 uniquement :

- Hébergement touristique, sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que celles-ci soient implantées dans ou en dehors de l'une des structures d'accueil autorisées à l'article N2.2,

- Activités liées à l'activité touristique autorisée dans le secteur :
    - Uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant dans le secteur, repéré ou non au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme),
    - Et uniquement à des fins d'accueil, de sanitaires, de salle commune, salle de réceptions, d'expositions, d'animations, d'activités de bien-être et de loisirs.

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLc1 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping ».

« Dans le secteur NLC2 uniquement :

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

Par ailleurs en complément des évolutions sur le règlement graphiques (plans de zonage), le repérage des 7 bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination fait l'objet de nouvelles fiches individuelles au sein du document dédié annexé au règlement écrit (pièce 5.3)

5.3 Synthèse des modifications des OAP

La révision allégée n°2 comprend la création d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur le nouveau secteur Ut du site de "l'étang" de Le Temple à Mauléon. Compte tenu de la nature du secteur, Il a été nécessaire de créer une nouvelle catégorie d'OAP intitulée "OAP TOURISME". Cette nouvelle catégorie fait l'objet d'une pièce à part du PLUI intitulée "4.1.5 OAP-TOURISME", à l'instar des OAP HABITAT, OAP ACTIVITES, OAP EQUIPEMENT et OAP ZAC.

5.4. Bilan de la consommation foncière

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur après la RA1 approuvé e le 03/02/202 6 superficie en Ha	St Pierre des Echaubrognes La moyenne Saunerie	Mauléon - Le Temple Les Landes	Combrand rue du stade	NLA - Le Lineau	Argentonnay Les Brissonnières	Bressuire Beaulieu sous Bressuire La roulière	Bressuire La Ferrière	Bretignolles La haute Roblinière	Geay Les Roches Baudin	Clessé Les Fréaux	La Chapelle St Laurent Le chiron ouest	Moncoutant La Loge	L'Absie Rue Fernand Gougeard	L'Absie La Prevezalière	Bressuire Beaulieu sous Bressuire La roulière	La Petite Boissière La Baudrière	Argentonnay L'Ebaupinay	St André sur Sèvre La Beurerie	St Paul en Gatine La Papinière	Cumul des modifications de superficie de la RA2	PLUi RA2 nouvelle répartition superficie	Evolution de surface %
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Ut	13,62		1,1265																		1,1265	14,75	8,27093
Uxa1	14,09							-0,3807													-0,3807	13,71	-2,70192
A	85942,1	-0,0688		-0,0100		-0,0837	-0,0179		-0,0372	-0,0793			-0,0229	-0,1036	-0,0214	0,0179	0,4407	0,1879	0,0484	0,0138	0,2639	85942,36	0,00031
Ap	25327,19											-0,0043									-0,0043	25327,19	-0,00002
N	5667,04							0,3703			-0,0081										0,3622	5667,40	0,00639
NL	307,03				-0,1627																-0,1627	306,87	-0,05299
NLc1	4,65	0,0300	-1,1265																		-1,0965	3,55	-23,58065
NLc2	15,34	0,0388		0,0100	0,1627	0,0837	0,0179	0,0104	0,0372	0,0793	0,0081	0,0043	0,0229	0,1036	0,0214	-0,0179	-0,4407	-0,1879	-0,0484	-0,0138	-0,1084	15,23	-0,70665

5.4.1 Une réduction globale de la consommation foncière

Les bilans surfaciques font apparaitre que la révision allégée n°2 est vertueuse sur la consommation d'espace et n'entraine pas d'artificialisation supplémentaire.

Au contraire, la balance entre les nouveaux STECAL et zone U créés, en comparaison des STECAL et zone U supprimés, fait apparaitre une **réduction de la consommation de l'espace d'environ 4600m².**

En effet, **la suppression de STECAL (**1 secteur NLc1, 6 NLc2) **et d'une partie de secteur Uxa1**) représentent **2 2159m².**

Tandis que la **création de nouveaux STECAL (1secteur NLc1, 19 NLc2) et d'un secteur Ut ne concernent que 17568 m².**

5.4.2 Des espaces liées au tourisme à l'équilibre

L'évolution de la surface cumulée des secteurs liés au tourisme (Nlc1, Nlc2 et Ut), se fait à l'équilibre avec une légère réduction de 784m² (soit une variation de surface 0.002% entre le cumul final de 33.53 ha et le cumul initial 33.61 ha initiaux).

Zones	Surfaces supprimées (en m²)	Surfaces ajoutées (en m²)	Total (en m²)
A	4448	7087	**+2 639**
Ap	43		**-43**
N	81	3703	**+3 622**
NL	1627		**-1 627**
NLc1	11265	300	**-10 965**
NLc2	7087	6003	**-1 084**
Uxa1	3807		**-3 807**
Ut		11265	**+11 265**

Les variations sont plus marquées sur certains secteurs (Nlc1 et Ut) mais sont à relativiser, compte tenu de leur faibles surfaces initiales.

5.4.3 Les zones Agricoles et Naturelles préservées

Cette évolution de PLUI entraine un léger gain de surfaces pour les secteurs Agricoles et Naturels (un peu plus de 6000m²) ce qui confirme le caractère vertueux de cette procédure en termes de consommation de l'espace et réduction de l'artificialisation.

Néanmoins, ces variations restent relativement modestes au regard des emprises concernées par ces catégories de zonage.

5.5 Mise à jour du tableau de superficie par secteur

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

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026 superficie en Ha	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation du la révision allégée n°2 le 03/03/2026 superficie en Ha
Ua1	756,01	756,01
Ua1i	0,86	0,86
Ua2	149,91	149,91
Ua2i	3,31	3,31
Ua3	28,72	28,72
Ua3c	64,27	64,27
Ub1	1238,54	1238,54
Ub1i	0,86	0,86
Ub2	587,71	587,71
Ub2i	0,72	0,72
Ub3	294,19	294,19
Ub3i	0,77	0,77
Ue	161,31	161,31
Uei	1,77	1,77
Uh	9,82	9,82
Uj	69,92	69,92
Uji	0,41	0,41
Usm	16,96	16,96
Ut	13,62	14,75
Uti	0,29	0,29
Uxa	96,08	96,08
Uxa1	14,09	13,71
Uxb	530,12	530,12
Uxc	318,01	318,01
Uxcc	80,30	80,30
Uxcci	0,80	0,80
Uxci	1,04	1,04
Uxcs	5,41	5,41
1AUe	0,92	0,92
1AUet	2,98	2,98
1AUh	140,80	140,80
1AUhzg	34,62	34,62
1AUxa	66,26	66,26
1AUxa1	5,83	5,83
1AUxa2	4,90	4,90
1AUxb	73,51	73,51
1AUxc	16,62	16,62
1AUxcc	3,77	3,77
2AUe	0,84	0,84
2AUh	15,59	15,59

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026 superficie en Ha	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation du la révision allégée n°2 le 03/03/2026 superficie en Ha
A	85942,10	85942,36
Aeol1	227,39	227,39
Aeol2	1005,40	1005,40
Aet	6,33	6,33
An	57,71	57,71
Ap	25327,19	25327,19
At	9,64	9,64
N	5667,04	5667,40
Naa	0,12	0,12
Nc	56,44	56,44
Nenr1	11,59	11,59
Nenr2	20,80	20,80
Nep	77,73	77,73
Nepi	2,85	2,85
Nf	2733,92	2733,92
Nfi	6,21	6,21
Nfs	2089,69	2089,69
Nh	58,50	58,50
Nhh	0,87	0,87
Nhx	16,54	16,54
Ni	2042,03	2042,03
Nj	19,96	19,96
NL	307,03	306,87
NLb	0,18	0,18
NLc1	4,65	3,55
NLc2	15,34	15,23
NLc2-a	0,35	0,35
NLc2i	0,85	0,85
NLi	4,45	4,45
NLp	55,95	55,95
NLsm	19,37	19,37
NLz	61,03	61,03
NLzi	4,70	4,70
Np	1,71	1,71
Nrp	0,12	0,12
Ns	1856,98	1856,98
Nsi	267,00	267,00
Nv	4,67	4,67
Nx	8,89	8,89
TOTAL	132805,78	132805,78



Révision allégée n°2 - Etudes naturalistes et paysagères

PLUi Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais

Rapport d'expertises - UTN

Projet	**MS3 - Etudes naturalistes et paysagères** **PLUi Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais**	
Sous-dossier	Rapport d'expertises - UTN	
Version/Indice	V2	
Date	27 septembre 2024	
Maître d'ouvrage	Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	
Interlocutrice CA2B	Anne Lise Brouard Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat Pôle Aménagement Environnement et Ingénierie Territoriale Direction de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat BP 90184 - 27 Boulevard du Colonel Aubry 79304 Bressuire Cedex 05 49 81 19 18 annelise.brouard@agglo2b.fr	
Interlocutrice BIOTOPE – Rédactrice de l'étude	Biotope – Agence des Pays de la Loire 18 rue Paul Ramadier 44200 Nantes Site Internet : www.biotope.fr	Contact : Magali BICHAREL Directrice d'études environnementaliste mbicharel@biotope.fr

Table des matières

Introduction – Présentation du contexte de l'étude **6**

Méthodologie **6**

Rappel de la démarche « ERC » **9**

1 Site n°2 - COMMUNE du Breuil-sous-Argenton **12**

1.1 Diagnostic paysager 12

1.2 Diagnostic écologique 14

1.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 21

1.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction : 23

2 Site n°3 - COMMUNE DU BREUIL-sous-Argenton Erreur ! Signet non défini.

2.1 Diagnostic paysager **Erreur ! Signet non défini.**

2.2 Diagnostic écologique **Erreur ! Signet non défini.**

2.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : **Erreur ! Signet non défini.**

2.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction :**Erreur ! Signet non défini.**

3 Site n°5 - COMMUNE de Bressuire Erreur ! Signet non défini.

3.1 Diagnostic paysager **Erreur ! Signet non défini.**

3.2 Diagnostic écologique **Erreur ! Signet non défini.**

3.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : **Erreur ! Signet non défini.**

3.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction :**Erreur ! Signet non défini.**

4 Site n°6 - COMMUNE de Mauléon Erreur ! Signet non défini.

4.1 Diagnostic paysager **Erreur ! Signet non défini.**

4.2 Diagnostic écologique **Erreur ! Signet non défini.**

4.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : **Erreur ! Signet non défini.**

4.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction**Erreur ! Signet non défini.**

5 Site n°7- COMMUNE de Nueil-les-Aubiers **24**

5.1 Diagnostic paysager 24

5.2 Diagnostic écologique : 26

5.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 33

5.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 35

6 Site n°8 - COMMUNE de Combrand **36**

6.1 Diagnostic paysager 36

6.2 Diagnostic écologique 37

6.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 43

6.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 45

7 Site n°10 - COMMUNE de Montravers **46**

7.1 Diagnostic paysager 46

7.2 Diagnostic écologique 49

7.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 57

7.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 59

8 Site n°11 - COMMUNE de Saint-Pierre-des -Echaubrognes **60**

8.1 Diagnostic paysager 60

8.2 Diagnostic écologique 62

8.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 69

8.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction : 69

9 Sites n°13 et 22- COMMUNE de l'Absie **70**

9.1 Diagnostic paysager 70
9.2 Diagnostic écologique 72
9.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 80
9.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction : 82
10 Site n°14 - COMMUNE de L'Absie 83
10.1 Diagnostic paysager 83
10.2 Diagnostic écologique 86
10.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 92
10.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 94
11 Sites n°16 et 23- COMMUNE de Mauléon 95
11.1 Diagnostic paysager 95
11.2 Diagnostic écologique 97
11.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 107
11.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 109
12 Site n°17 - COMMUNE de La Chapelle-Saint-Laurent 110
12.1 Diagnostic paysager 110
12.2 Diagnostic écologique 111
12.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 118
12.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 120
13 Site n°18 - COMMUNE de Brétignolles 121
13.1 Diagnostic paysager 121
13.2 Diagnostic écologique 123
13.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 130
13.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 132
14 Site n°24 - COMMUNE de Moncoutant 133
14.1 Diagnostic paysager 133
14.2 Diagnostic écologique 135
14.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 144
14.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction : 146
15 Site n°25 - COMMUNE de Bressuire 147
15.1 Diagnostic paysager 147
15.2 Diagnostic écologique 148
15.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 155
15.1 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 157
16 Sites n°26, 27 et 28 - COMMUNE de Clessé 158
16.1 Diagnostic paysager 158
16.2 Diagnostic écologique 161
16.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site : 173
16.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction 175
17 Site n°29 - COMMUNE de Geay 176
17.1 Diagnostic paysager 176
17.2 Diagnostic écologique 176
17.3 Synthèse de l'intérêt pour la faune : 181
17.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction – en cas de projet d'aménagement : 183

Liste des Illustrations **184**
Liste des acronymes **187**

INTRODUCTION – PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'ETUDE

Afin d'accompagner l'agglomération dans le choix de mise en place d'Unités Touristiques Nouvelles, nos experts ont réalisé plusieurs sessions de terrain pour vérifier les enjeux écologiques et paysagers des sites de projets de développement. L'objectif est de limiter au maximum les impacts d'une potentielle modification de PLUi sur la biodiversité et les paysage, voire de l'intégrer dans le projet comme critère de qualité du cadre de vie, en repérant notamment les motifs qui seront à préserver. Il s'agit ici de dresser un « profil écologique » des zones afin de permettre une prise en compte optimale des enjeux écologiques existants et de mettre en exergue les grands enjeux. Les prospections réalisées ne valent donc pas un inventaire exhaustif de tous les groupes biologiques, mais permettent déjà de brosser un portrait de l'écosystème constitué.

Dès lors qu'un impact notable sur les espèces protégées existe, un dossier de demande de dérogation sera nécessaire. Cela n'est pas reprécisé dans chaque fiche ci-dessous car à ce stade la nature de l'impact et son degré ne sont pas connus.

Par ailleurs, de la compensation pourrait être nécessaire mais elle n'est pas précisée dans chacune des fiches car ce n'est pas possible à ce stade, sans définition du projet (relève du dossier d'étude d'impact du projet).
Pour finir, les oiseaux observés qu'en vol n'apparaissent pas sur les cartographies des observations car ne se sont pas posés. Mais ils sont pris en compte dans l'évaluation des enjeux écologiques des sites.

METHODOLOGIE

Plusieurs experts se sont rendus sur le terrain en fonction de leurs compétences naturalistes afin de dresser le profil écologique de zones potentielles de développement. Les tableaux suivants indiquent l'équipe mobilisée ainsi que les dates de réalisation, les groupes visés par les inventaires de la faune et de la flore, les zones humides et la méthodologie employée sur le terrain dans le cadre du projet.

Tableau 1 Equipe de travail

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

Tableau 2 Dates et conditions de prospections de terrain

Dates des inventaires	Commentaires	Méthodologie de prospection
Inventaires des habitats naturels et flore		
25-26-27/10/2023	Bonne condition d'observation	Inventaire floristique et cartographie des végétations et des habitats humides
24/04/2024	Bonne condition d'observation	Inventaire floristique et cartographie des végétations et des habitats humides
29-30/04/2024	Bonne condition d'observation	Inventaire floristique et cartographie des végétations et des habitats humides
Inventaires faunistiques		
03-04 et 05/04/2024	Conditions d'observations médiocres (Températures fraîches et régime d'averses)	Inventaire des habitats remarquables, des oiseaux nicheurs et des amphibiens
02-03-06 et 07/05/2024	Conditions d'observations médiocres (températures fraîches et régime d'averses)	Inventaire des oiseaux nicheurs, des reptiles, des amphibiens et des insectes (ainsi que des mammifères, en observations opportunistes)
28-29-30 et 31/05/2024	Conditions d'observations moyennes (températures moyennes et régime de nuages alternant avec des éclaircies)	Inventaire des oiseaux nicheurs, des reptiles, des amphibiens et des insectes (ainsi que des mammifères, en observations opportunistes)
02-03-08 et 09/07/2024	Conditions d'observations moyennes à bonnes (Températures moyennes et temps nuageux à ensoleillé)	Inventaire des oiseaux nicheurs, des reptiles et des insectes (ainsi que des mammifères, en observations opportunistes)

Difficultés rencontrées sur l'aire d'étude et limites :

Faune : Certaines des parcelles étant des jardins privés ou des champs clôturés avec du bétail, elles n'ont pas pu être visitées et ont donc fait l'objet d'écoutes et d'observations depuis l'extérieur de la parcelle. Lors du passage en période prénuptiale, le temps a été mauvais pendant toute la journée, ce qui a pu diminuer le nombre d'espèces observées.

Le temps passé sur les parcelles (une vingtaine de minutes en moyenne) a aussi pu empêcher la détection de quelques espèces. Cependant un croisement entre les données bibliographiques, les habitats présents, leur état de conservation et les conditions abiotiques de la zone a été fait afin de tout de même considérer comme présentes les espèces potentielles du site même si elles n'ont pas été vues.

Flore : Aucune difficulté n'a été rencontrée sur l'aire d'étude. Les habitats semblent peu favorables à la présence des espèces citées en bibliographie.

Méthode d'évaluation des enjeux écologiques :

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

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

Tableau 3 : Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats »

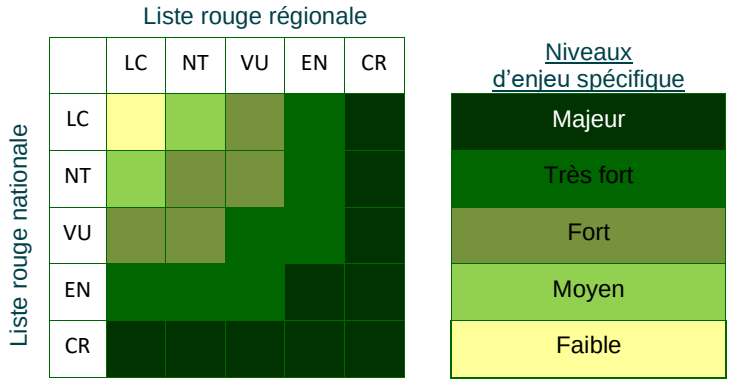
Niveau d'enjeu	Lien avec les statuts de menace dans le cas des végétations disposant d'une liste rouge
Majeur	CR
Très fort	EN
Fort	VU
Moyen	NT
Faible	LC
Négligeable	-

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

Cas des espèces

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

Tableau 4 : Méthode d'évaluation et niveaux d'enjeu spécifique « Espèces »



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

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

RAPPEL DE LA DEMARCHE « ERC »



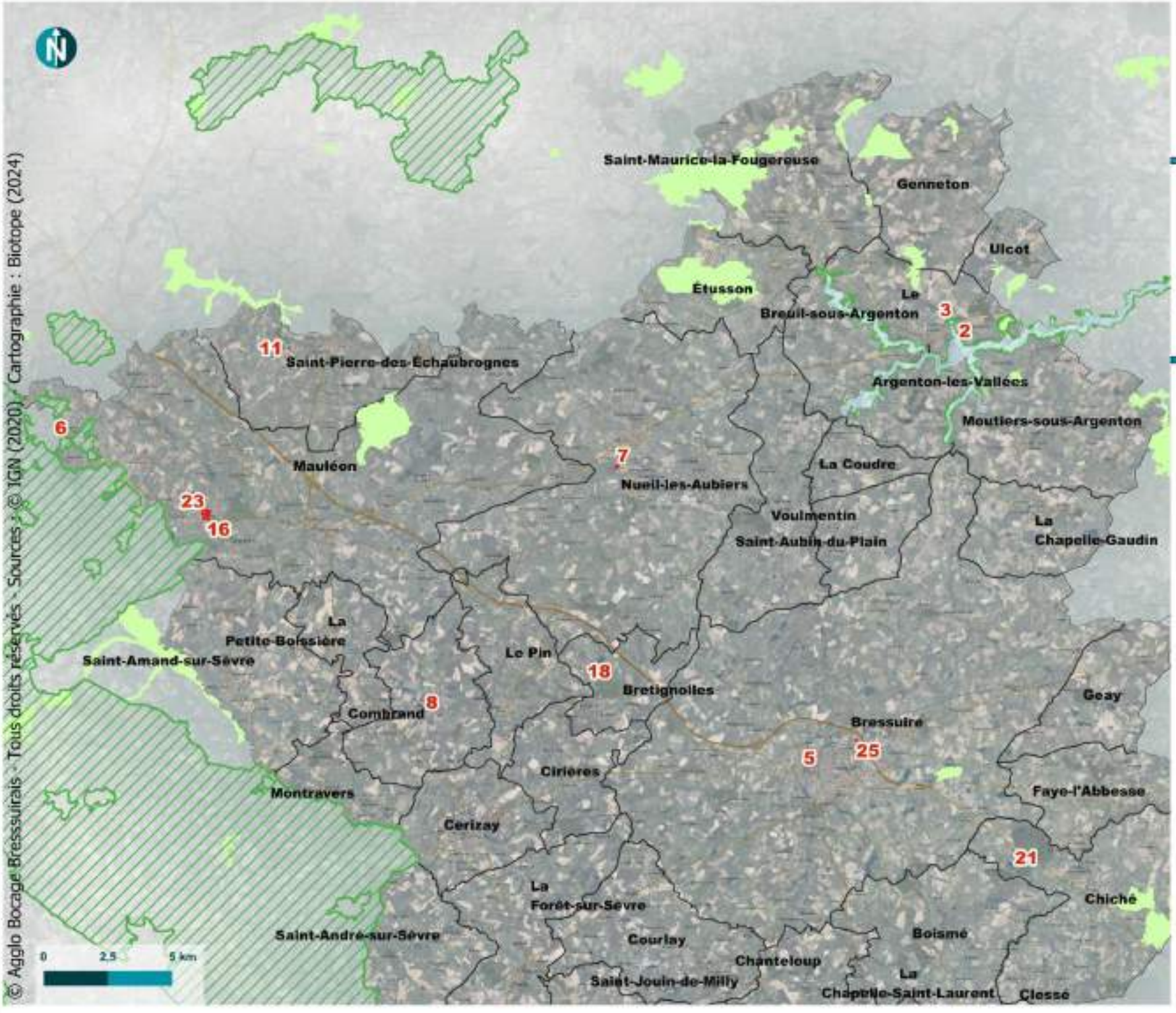
La séquence dite **« éviter – réduire – compenser »** (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets d'aménagement doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire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

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

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

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

LOCALISATION DES SITES ETUDIES ET POSITIONNEMENT PAR RAPPORT AUX ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL :



© Agglo Bocage Bressuirais - Tous droits réservés - Sources : © IGN (2020) - Cartographie : Biotope (2024)

agglo
BOCAGE BRESSUIRAIS

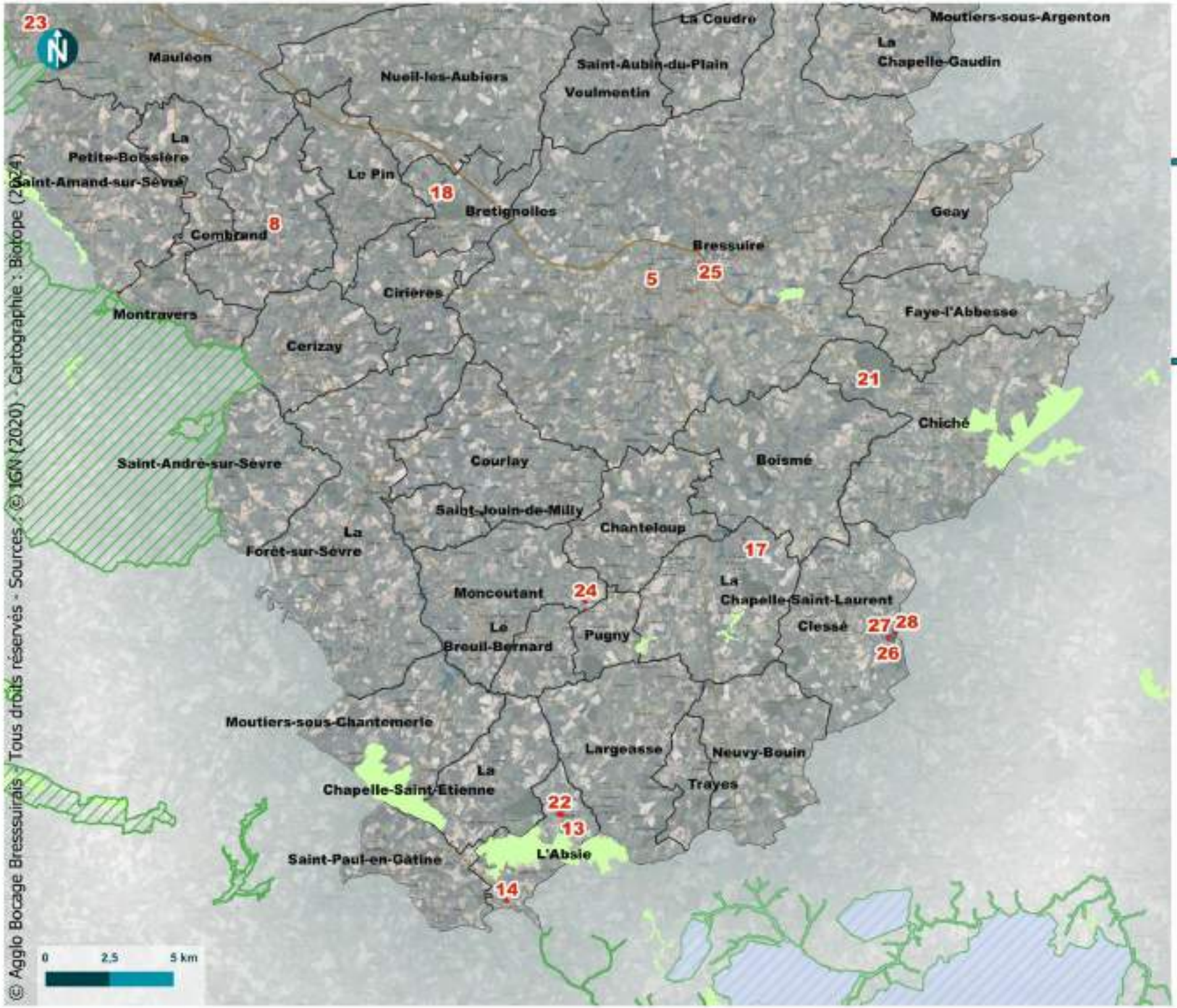
Diagnostic écologique & zones humides UTN :

Partie Nord, localisation des sites et zonages du patrimoine naturel

Zonage PN
- ZSC
- ZNIEFF de type 2
- ZNIEFF de type 1

Limites administratives
- Communes
- Aires d'études

biotope



agglo
BOCAGE BRESSUIRAIS

Diagnostic écologique & zones humides UTN :

Partie Sud, localisation des sites et zonages du patrimoine naturel

Zonage PN
- ZSC
- ZNIEFF de type 2
- ZNIEFF de type 1

Limites administratives
- Communes
- Aires d'études

biotope

1 SITE N°2 - COMMUNE DU BREUIL-SOUS-ARGENTON – LES BRISSONNIERES

1.1 Diagnostic paysager

1.1.1 Contexte

La parcelle n°2 se situe sur un plateau agricole, dans le hameau des Brissonnières, au nord du cours d'eau de l'Argenton. Marqués par le remembrement, ces plateaux agricoles offrent un paysage ouvert, proposant alors des vues lointaines.

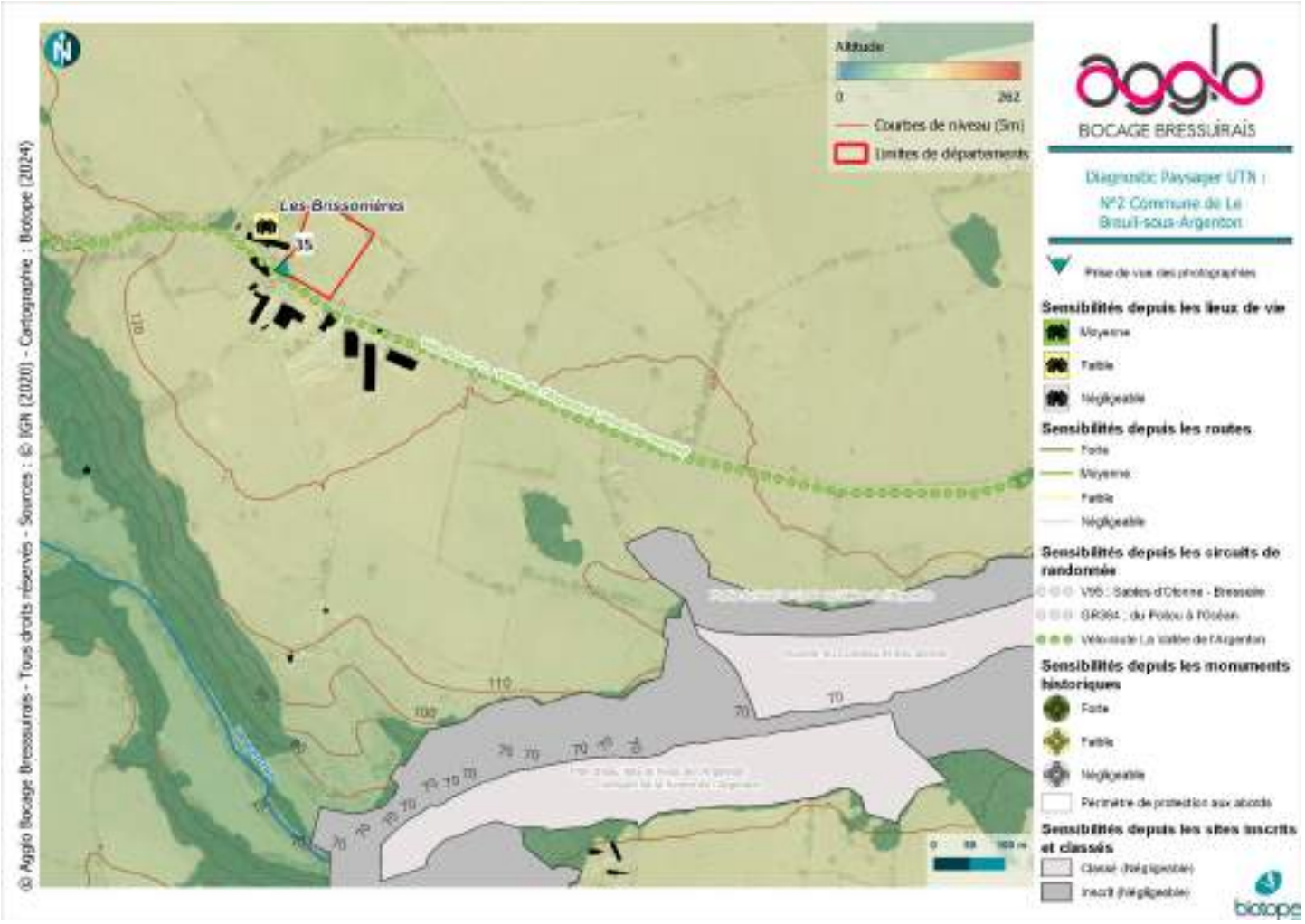
1.1.2 Sensibilité

Le site est entouré de haies, mais des vues restent perceptibles à travers. La vélo-route « La vallée de l'Argenton » passe notamment juste à côté de la parcelle et il sera possible d'apercevoir des vues sur le projet depuis la route. Idem pour les habitations se trouvant au sud de la parcelle. La sensibilité de ce site est variable en fonction des saisons, faible en période estivale, moyenne en hiver.

Par ailleurs, la parcelle se trouve à environ 500 mètres des sites classés / inscrits du Rocher du Corbeau et des Rives de l'Argenton. De rares vues sont possibles en période hivernale sur les abords des sites, mais la sensibilité reste négligeable, du fait notamment de la topographie.



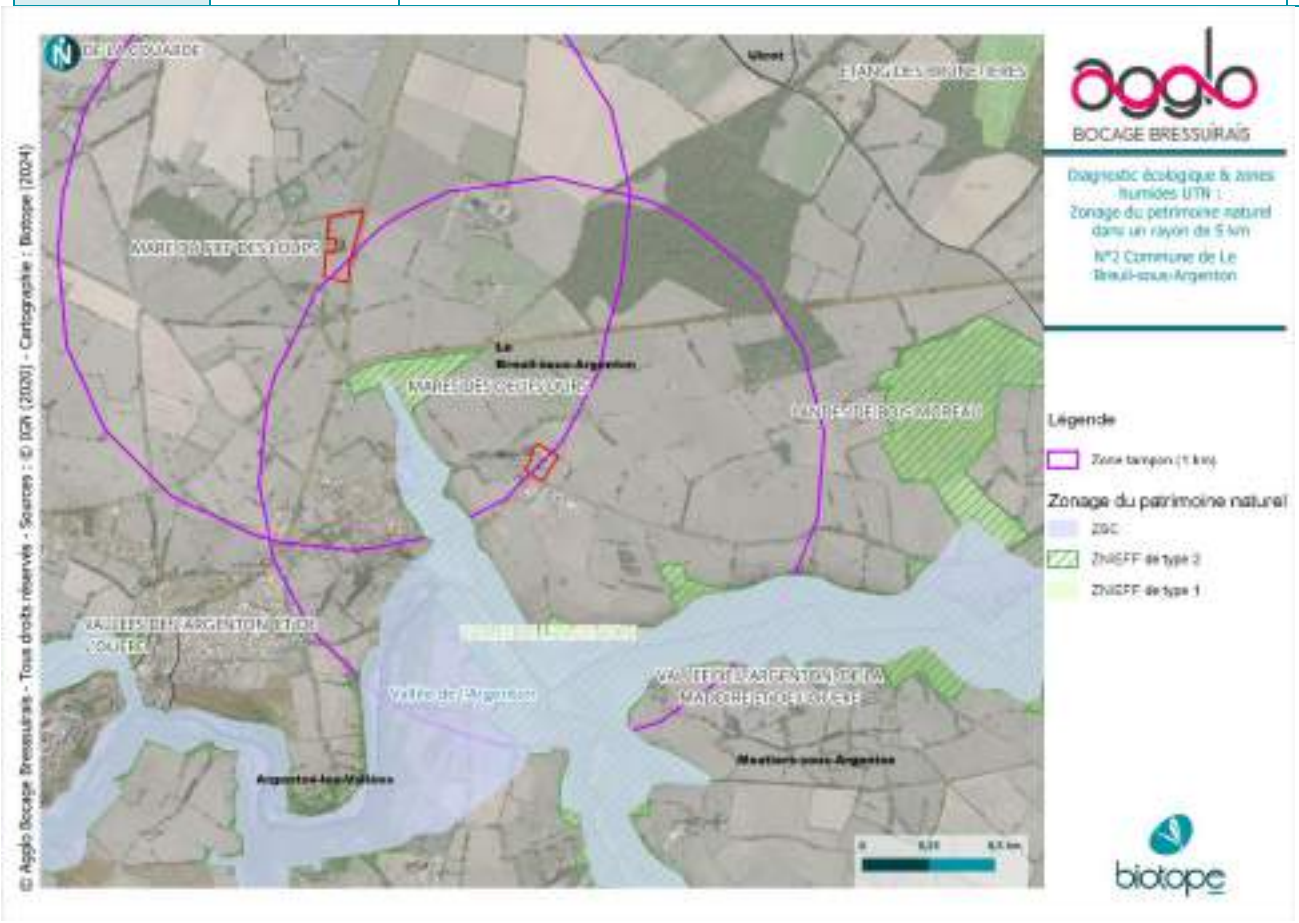
Figure 1 : Vue n°35, dirigée vers le site



Carte 3 : Site 2 - Sensibilités paysagères

1.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site et intérêt**	**Distance à la parcelle (en m)**
Natura 2000 : Zone spéciale de conservation	FR5400439	Vallée de l'argenton : **Intérêt paysager et écosystémique** des éléments originaux signalés ci-dessus (relief escarpé avec affleurements rocheux). **Intérêt phytocénotique exceptionnel** des corniches rocheuses avec plusieurs associations synendémiques de quelques sites rocheux du sud armoricain : pelouses oligotrophes hygrophiles - Ophioglosso azorici -Isoetetum histricis - ou non - Plantagini holostei-Sesamoidetum canescentis, végétation chasmophytique héliophile - Umbilico rupestris-Silenetum bastardii - ou hygro-sciaphile (Umbilico-Asplenietum billotii, Asplenietum septentrionali-adianti-nigri), fourrés de corniche du Pyro cordatae-Cytisetum scoparii etc. **Sur le plan floristique**, présence de nombreuses espèces en station unique en région Poitou-Charentes. **Intérêt faunistique plus diffus** - chabot, loutre, insectes saproxylophages (lucane)	250 mètres au nord-ouest
ZNIEFF de type 2	540004424	Vallée de l'argenton : Intérêts Identiques au site Natura 2000	250 mètres au nord-ouest
ZNIEFF de type 1	540006857	Mare des œufs durs 'espèce végétale protégée au niveau national)	250 mètres au nord-ouest



Carte 4 : Site 2 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

1.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Aire de jeux	NC / NC	Non évalué	Négligeable	0,044
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,004
Friche annuelle	34.8 / NC	Moyen	Faible	0,27
Frcihe vivace	87 / I1.53	Moyen	Faible	0,023
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,552
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,041
Serres et constructions agricoles	86.5 / J2.4	Moyen	Négligeable	0,021
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	Moyen	Faible	0,004

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Datura stramonium L., 1753	Invasive avérée	1



Carte 5 : Site 2 - Habitats naturels et flore

1.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Aire de jeux	NC / NC	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,044
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,004
Friche annuelle	34.8 / NC	NC	0,27
Frcihe vivace	87 / I1.53	p.	0,023
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,552
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,041
Serres et constructions agricoles	86.5 / J2.4	NC	0,021
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	NC	0,004

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
13/12/2023	8	85	0	85	0	0	0	0		Humide
13/12/2023	9	40	0	40	0	0	0	0	Pas la profondeur suffisante mais comme les autres sondages sont zh alors celui-ci est considéré en zh	Humide
13/12/2023	10	65	10	65	0	0	0	0		Humide



Carte 6 : Site 2 - Recensement des zones humides

1.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Entre 5 et 7
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Environ 15
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Environ 10
	Zones humides	Gallinule poule-d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Faible	Un couple probable
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 8 et 15
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Couleuvre d'Esculape	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Insectes	Bocage et boisements	Grand Capricorne	**Oui**	NA (Non-applicable) NT au niveau Européen	Protégée	Fort	Un chêne occupé

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 14 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude immédiate, dont 10 sont protégées. Parmi celles-ci, quatre concernent des espèces dites d'intérêts. En revanche, seule la moitié des espèces semblent utiliser le site en période de reproduction. En effet, la plupart des taxons observés concernent des oiseaux anthropophiles qui se reproduisent dans les bâtiments implantés à proximité ou des espèces dites ubiquistes qui se servent des haies délimitant l'aire d'étude et de celles situées en marge. Ainsi, l'Hirondelle rustique et le Moineau domestique utilisent l'aire d'étude en transit et en alimentation, idem pour la Gallinule poule d'eau qui se reproduit au niveau de la petite mare située à l'ouest et seul le Chardonneret élégant a niché de façon certaine dans la haie ornementale plantée à la pointe sud-ouest.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, seul le complexe des Grenouilles vertes a été détecté à proximité direct du site, sur les berges de la petite mare. Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats (mare, fossés, haies…), des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il peut être considéré qu'au moins deux autres espèces sont présentes : la Rainette verte et le Crapaud épineux. Le site peut être utilisé aussi bien en transit, que pour l'alimentation et l'hivernage (haies).

- **Reptiles**

Pour le groupe des reptiles, aucun individu n'a été trouvé malgré la pose d'une plaque prévue à cet effet. Bien que le site soit favorable, notamment au niveau de la haie nord, la présence d'animaux domestiques ne favorise pas leur présence sur la durée. Cependant, quatre espèces peuvent être considérées comme occupant l'aire d'étude, à minima en transit : la Couleuvre d'Esculape et le Lézard à deux raies au sein des bordures thermophiles des haies, la Couleuvre helvétique dans les fossés humides et aux abords de la mare puis enfin, la Couleuvre verte et jaune occupant les milieux ensoleillés qu'ils soient secs ou humides.

- **Mammifères**

L'aire d'étude est peu propice au cortège des mammifères et seules les espèces très communes et/ou ubiquistes sont susceptibles de la fréquenter. Nous retiendrons qu'une espèce protégée est certainement présente, compte tenu des recherches bibliographiques et des habitats relevés : le Hérisson d'Europe.

- **Insectes**

Une espèce d'insecte saproxylophage protégée et patrimoniale occupe l'aire d'étude immédiate au sein d'un chêne situé dans la haie nord. Il s'agit du Grand Capricorne, une espèce particulièrement liée aux vieux chênes d'où elle peut effectuer son cycle biologique. Deux autres chênes à minima sont occupés à proximité de l'aire d'étude, notamment le long de la voie agricole située à l'est.
La prairie surpâturée et la fauche de cette dernière sur les bordures de haie n'est pas favorable aux insectes. Très peu d'espèces ont en effet été observées et les conditions météorologiques du printemps et du début d'été ont été largement défavorables pour leur développement, notamment pour les rhopalocères (papillons de jour). Quelques espèces d'odonates communes naviguent à l'ouest du site et aux abords de la mare.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :



Moineau domestique nichant dans les bâtiments adjacents (par K. Richard @ Biotope2024)



Tircis, un des très rare insectes observés (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude ne présente **pas de forts intérêts pour la faune** en dehors **d'une espèce d'insecte liée aux haies bocagères**. Dans l'ensemble, les enjeux restent faibles pour les mammifères, faibles à moyens pour l'avifaune, les amphibiens et les reptiles mais localement fort pour les insectes avec la présence du Grand Capricorne. Seule la haie située sur la délimitation nord de l'aire d'étude est concernée.



Carte 7 : Site 2 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

1.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats naturels présentent un intérêt faible	
	Flore	Aucune espèce protégée ou menacée n'est présente sur le site	
Zones humides	Aucun habitat n'est visé par l'arrêté zone humique, 3 relevés pédologiques ont mis en évidence des sols visés par l'arrêté Zone Humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Localement fort (haie bocagère au nord)	
	Reptiles	Faible à	Moyen (haies et la petite mare à l'ouest)
	Amphibiens	Faible à	Moyen (haies et la petite mare à l'ouest)
	Mammifères	Faible dans la globalité	
	Oiseaux	Faible à	Moyen (ensemble des haies)
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen (ensemble des haies pour la chasse) ; le bâti à proximité peut en revanche accueillir des colonies en hivernage et en période de reproduction.
Intérêt paysager		Le site ne présente pas d'enjeu paysager	



Carte 8 : Site 2 – Synthèse des enjeux

1.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction :

Préconisations pour la préservation des zones humides :

- Ne pas artificialiser la parcelle présentant des sols visés par l'arrêté Zone humide

Préconisations pour la faune :

- Maintien des haies, élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Préservation des arbres âgés et/ou à cavités
- Eviter tout bâti à moins de 8m de l'axe de la haie nord (corridor écologique)
- Laisser une zone enfrichée de 2m de large le long de la haie nord, favorisant l'installation des insectes et la thermorégulation des reptiles.

2 SITE N°7- COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS – LE LINEAU

2.1 Diagnostic paysager

2.1.1 Contexte

Les deux parcelles de ce site se trouvent au cœur du parc de Nueil-les-Aubiers. Elles se situent en périphérie du bourg de Nueil-les-Aubiers, sur le versant nord-est du cours d'eau de la Scie, à proximité d'une zone d'activités.

2.1.2 Sensibilité

Vues n°24a et 24b : la parcelle la plus au nord est en partie visible depuis la route et masquée par une végétation dense d'autre part. Sensibilité faible.



Figure 2 : Vue n°24a non dirigée vers le site (qui se trouve derrière)



Figure 3 : Vue n°24b sur la parcelle au nord, entourée de boisements.

Vues n°27 et 29 : la parcelle la plus au sud quant à elle est entièrement masquée par une végétation dense. Il est peu probable d'avoir des vues sur cette parcelle et ce même en hiver avec la transparence hivernale, d'autant plus qu'elle se trouve en contrebas, soit masquée par des bâtiments industriels / commerciaux, soit entourée de parcelles agricoles. Sensibilité négligeable.

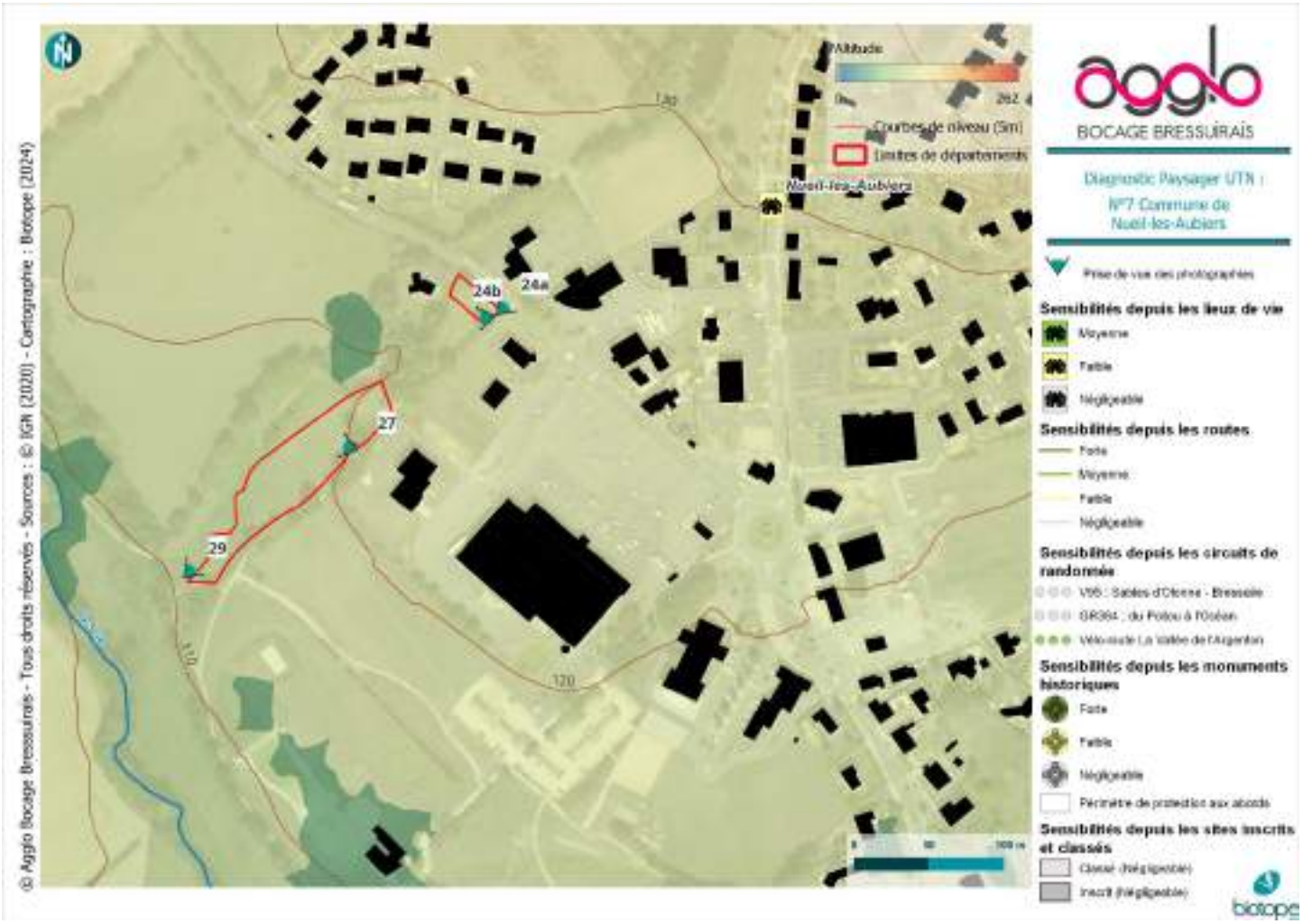


Figure 4 : Vue n°27 sur la parcelle sud



Figure 5 : Vue n°29 sur la parcelle sud. Le panorama a été pris à l'extrémité sud de la parcelle.

Par ailleurs, la Voie Verte 2, reliant Bressuire à Nueil-les-Aubiers, situé à 350 mètres de la parcelle sud, n'offrira pas de vue sur le site, masqué par la végétation.



Carte 9 : Site 7- Sensibilités paysagères

2.2 Diagnostic écologique :

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 10 : Site 7 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

2.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Mégaphorbiaies neutrophiles à calcicoles rivulaires	37.715 / E5.412	Moyen	Moyen	0,076
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,444
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,011

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Espèce	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Euphorbia palustris L., 1753	NT	Bon	**Moyen**	5

Espèces exotiques envahissantes observées :

Aucune espèce exotique envahissante n'a été recensée.



Carte 11 : Site 7 - Habitats naturels et flore

2.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Mégaphorbiaies neutrophiles à calcicoles rivulaires	37.715 / E5.412	H.	0,076
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,444
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,011

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
14/12/2023	13	50	0	0	0	0	0	0	Granite dur atteint	Non humide
14/12/2023	14	70	0	0	0	0	0	0	Granite peu altéré	Non humide
14/12/2023	15	120	40	120	0	0	0	0		Non humide



Carte 12 : Site 7 - Recensement des zones humides

2.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux couples
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Anthropophile	Serin cini	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Deux individus
	Anthropophile	Effraie des clochers	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Moyen	Un individu
	Bocages et boisements	Grosbec casse-noyaux	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un individu
	Bocages et boisements	Fauvette des jardins	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Linotte mélodieuse	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un couple
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Oedicnème criard	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 5 et 8
	Bocages et boisements	Salamandre tachetée	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 10 et 16
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Zones humides	Couleuvre vipérine	**Non**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	/
	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Très fort	/
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Mammifères	Zones humides	Putois d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/
	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Belette d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 34 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 26 sont protégées. Parmi celles-ci, 9 concernent des espèces dites d'intérêts ce qui représente un cortège assez important au sein du site, d'autant plus qu'il est diversifié en termes d'habitats.
Sur l'ensemble du site, toutes n'utilisent pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques espèces nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple des espèces dites anthropophiles comme le Moineau domestique ou l'Effraie des clochers. C'est également le cas d'une espèce liée aux bocages et aux boisements comme le Grosbec casse-noyaux ou encore celles nidifiant dans des secteurs plus ouverts comme la Linotte mélodieuse qui se reproduit sur un talus à proximité ou encore l'Œdicnème criard présent dans les grandes parcelles au sud-ouest de la zone étudiée.
Les quatre autres espèces nichent, à contrario, au sein même de l'aire d'étude rapprochée. Le Verdier d'Europe a été contacté à plusieurs reprises le long de l'allée arborée à l'est ; la Fauvette des jardins est cantonnée dans les buissons de la partie nord ; le Serin cini occupe les grands arbres de la pointe nord avec le jardin privé accolé et enfin le Chardonneret élégant est bien représenté avec deux couples nichant au sein des haies arbustives de part et d'autre de l'aire d'étude.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, seul le complexe des Grenouilles vertes a été détecté au sein du site. Plusieurs grenouilles du genre Pelophylax sont présentes le long du ruisseau, coulant du nord vers le sud et longeant la partie ouest de l'aire d'étude.
Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il peut être considéré que la présence de deux autres espèces, à minima, reste probable : la Rainette verte et la Salamandre tachetée. Les points d'eau présents (ruisseau, vasques et étang privé au nord) permettent aux amphibiens d'effectuer leur cycle biologique.

- **Reptiles**

Pour le groupe des reptiles, aucun individu n'a été trouvé malgré la pose d'une plaque prévue à cet effet. Cependant, deux reptiles non-identifiés (un serpent et un lézard, dont seul le bruit dans les hautes herbes a trahi leurs présences) ont été contactés au sud-ouest, le long de la haie et du ruisseau ; ce qui prouve l'intérêt du site pour ce cortège.
L'aire d'étude, par le biais de ses habitats, est très favorable pour l'alimentation, le transit et la reproduction des reptiles. Ainsi, les recherches bibliographiques permettent de s'assurer de la présence de cinq espèces de manière quasi certaine : le Lézard à deux raies au sein des bordures thermophiles des haies, la Couleuvre helvétique et la Couleuvre vipérine aux abords du ruisseau, la Couleuvre verte et jaune occupant les milieux ensoleillés, qu'ils soient secs ou humides, et enfin l'Orvet fragile sur les parties hautes et ombragées, non loin du ruisseau où les sols meubles peuvent lui permettre d'évoluer (notamment au nord-ouest).

- **Mammifères**

L'aire d'étude est propice au cortège des mammifères et sa situation (implantée en limite de zone péri-urbaine et ouverte sur la campagne environnante) peut permettre d'attirer de nombreuses espèces de mammifères. Des espèces protégées communes et/ou ubiquistes sont considérées comme présentes, tels que le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux. La diversité d'habitats, nos connaissances du terrain et les recherches bibliographiques peuvent également attester de la présence, à minima à proximité, de la Belette d'Europe et du Putois d'Europe ; deux espèces fortement menacées au niveau régional.

- **Insectes**

Au total, 26 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 15 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 5 espèces d'orthoptères et 6 d'odonates. La diversité d'habitats (haies, friches, ruisseau, talus…) est favorable aux insectes et concernent tous les groupes, que ce soit les papillons, les odonates ou les orthoptères.
Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'ont été recensées mais certaines espèces inféodées aux parcelles types prairies/friches sont bien représentées, notamment chez les rhopalocères (papillons de jours).

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :



Pinson des arbres chantant sur le site (par K. Richard @ Biotope2024)



Caloptéryx vierge se reproduisant à hauteur du ruisseau prairial (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude présente **de forts intérêts pour la faune**. Si les enjeux restent faibles à moyens pour l'avifaune et les amphibiens, ils sont considérés comme forts dans l'ensemble pour les reptiles et moyens, voire forts, pour le groupe des mammifères.

En effet, la zone humide s'ouvrant vers la campagne, sur la partie sud de l'aire d'étude, présente un intérêt certain pour l'ensemble des espèces faunistiques.



Carte 13 : Site 7 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

2.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Un habitat naturel présente un intérêt moyen	
	Flore	Une espèce menacée est présente sur le site	
Zones humides	Un habitat visé par l'arrêté zone humide est présent sur le site		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible dans l'ensemble mais la variété d'espèces recensées reste non-négligeable, d'autant qu'elle est non-exhaustive (friche/prairie, ruisseau, haies)	
	Reptiles	Fort, à	Très fort localement (talus, haies, ruisseau)
	Amphibiens	Faible à	Moyen (ruisseau, étang privé, haies)
	Mammifères	Fort pour l'ensemble de l'aire d'étude	
	Oiseaux	Faible à	Moyen (allées arborée, haies, buissons et vieux arbres)
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Une attention particulière pourrait être portée pour ce cortège du fait de nombreux arbres à cavités présents au sein du site et qui pourraient accueillir des colonies en gîte hivernal, estival ou de reproduction et de mise bas. Les enjeux pour les chiroptères peuvent donc être évalués de moyen à	Fort.
Intérêt paysager		Sensibilité faible	



Carte 14 : Site 7 – Synthèse des enjeux

2.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

- Eviter la zone humide

- **Préconisations pour la faune** :

- Laisser des zones en friche pour l'ensemble de la faune ; ce qui est déjà le cas au vu de la gestion raisonnée de 2024
- Préserver et maintenir les haies en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Entretenir le ruisseau prairial pour éviter sa fermeture (couper systématiquement les saules le long de ce dernier) afin que les reptiles, amphibiens et insectes continuent d'y évoluer
- Les ronciers existant sur la partie nord du ruisseau peuvent être laissés
- Ouverte sur la campagne au sud, ce secteur reste un réservoir de biodiversité ; éviter la surfréquentation humaine si possible malgré les aménagements déjà réalisés

3 SITE N°8 - COMMUNE DE COMBRAND – RUE DU STADE

3.1 Diagnostic paysager

3.1.1 Contexte

La parcelle se trouve dans le bourg de Combrand. Ce village est situé en bas de crête et à l'ouest du ruisseau de Pisse-Vache. Le paysage est semi-ouvert, à la fois marqué par la topographie fermant les vues vers l'ouest, et le remembrement ouvrant les paysages, même si plusieurs haies semblent avoir été replantées.

3.1.2 Sensibilité

Le site est situé derrière le cimetière de Combrand. Les maisons situées juste à côté auront des vues sur la parcelle, même si limitées par les haies. Au-delà des maisons accolées à la parcelle, la sensibilité reste faible puisque la parcelle est masquée par le cimetière. Selon la hauteur du projet, il pourrait être visible depuis la RD 155.



Figure 6 : Vue n°20 sur la parcelle n°7



Carte 15 : Site 8 - Sensibilités paysagères

3.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 16 : Site 8 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

3.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Jardins potagers de subsistance	85.32 / I2.22	Non évalué	Faible	0,02
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	Non évalué	Faible	0,061
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,051
Serres et constructions agricoles	86.5 / J2.4	Non évalué	Négligeable	0,003

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Eschscholzia californica Cham., 1820	A surveiller	1



Carte 17 : Site 8 - Habitats naturels et flore

3.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Jardins potagers de subsistance	85.32 / I2.22	NC	0,02
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	NC	0,061
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,051
Serres et constructions agricoles	86.5 / J2.4	NC	0,003

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
14/12/2023	18	95	30	95	0	0	0	0	Altérite de schiste compacte	Non humide
14/12/2023	19	120	40	120	0	0	0	0		Non humide



Carte 18 : Site 8 - Recensement des zones humides

3.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux couples
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Deux individus
	Zones humides	Martin-pêcheur d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un individu
	Zones humides	Gallinule poule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Entre 5 et 7
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Faucon crécerelle	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un individu
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Moyen	Un chanteur
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 10 et 15
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Triton palmé	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 2 et 4
	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 2 et 4
	Bocage et boisements	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Fort	/
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 19 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 14 sont protégées. Parmi celles-ci, 7 concernent des espèces dites d'intérêts ce qui représente un cortège assez important. Il faut cependant préciser que les recherches se sont élargies aux petites parcelles adjacentes situées à l'ouest (une prairie) et au nord (une mare). En effet, l'aire d'étude étant directement rattachée à ces deux dernières, les interactions peuvent donc y être conséquentes. Les enjeux, en revanche, ne concernent que les possibilités de voir les espèces d'intérêts être impactées ou non par le projet.
Sur l'ensemble du site, une partie des espèces n'utilisent pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques espèces nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple des espèces dites anthropophiles comme le Moineau domestique mais aussi pour les espèces liées aux zones humides comme la Gallinule d'eau ou le Martin-pêcheur d'Europe. C'est également le cas d'une espèce liée aux bocages et aux boisements, le Faucon crécerelle, qui n'a été observé en chasse que dans la prairie ouest bordant l'aire d'étude. La Tourterelle des bois a été entendue une seule fois et il est possible qu'elle ait nichée dans la haie nord qui borde la mare.
Ainsi, seuls les Chardonnerets élégants et Verdiers d'Europe ont niché de façon certaine dans l'aire d'étude ou en ses abords directs. La haie implantée à l'est est l'unique enjeu concernant la reproduction des oiseaux en dehors des habitats de parcelles énoncées ci-dessus.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, seul le complexe des Grenouilles vertes a été détecté au sein du site. Plusieurs grenouilles du genre Pelophylax sont présentes autour de la mare et il est fort probable que d'autres espèces utilisent le site mais aussi l'aire d'étude immédiate pour l'alimentation, le transit, l'hivernage et dans une moindre mesure la reproduction.
Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il peut être considéré que la présence de trois autres espèces, à minima, reste probable : la Rainette verte, le Crapaud épineux et le Triton palmé. Le point d'eau présent au nord permet aux amphibiens d'effectuer leur cycle biologique et les haies adjacentes leur offrent des abris.

- **Reptiles**

Deux espèces de reptiles ont été observés à proximité de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit de la Couleuvre verte et jaune et de la Couleuvre helvétique. Cependant, au vu des habitats et des recherches bibliographiques, trois autres espèces peuvent être considérées comme présentes : le Lézard à deux raies, le Lézard des murailles et l'Orvet fragile.
L'aire d'étude et les terrains alentours sont très favorables à ce cortège d'espèce. Situées au nord-ouest du centre-bourg de Combrand, les parcelles s'ouvrent directement à la campagne environnante, composée d'un bocage plus ou moins bien conservé et entrecoupée de cultures et de zones humides. La diversité des habitats explique la présence de ces diverses espèces au sein de la commune et plus particulièrement dans l'aire d'étude rapprochée, également composée de diverses micro-habitats (haies, murs, prairie, potager, mare…)

- **Mammifères**

L'aire d'étude immédiate est peu propice au cortège des mammifères de par sa superficie et seules les espèces très communes et/ou ubiquistes sont susceptibles de la fréquenter directement. Nous retiendrons alors qu'une espèce protégée est présente : le Hérisson d'Europe. Elle est bien connue sur la commune.

- **Insectes**

Au total, 18 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 9 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 3 espèces d'orthoptères et 6 d'odonates. La diversité des micro-habitats (haies, friches, mare adjacente…) est favorable aux insectes et concernent tous les groupes, que ce soit les papillons, les odonates ou les orthoptères. Cependant aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensé.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :

	
Grenouille verte sp. sur la berge sud de la mare, adjacente à l'aire d'étude (par K. Richard @ Biotope2024)	Merle noir surveillant son territoire depuis le mur du cimetière (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude ne présente pas de forts intérêts pour la faune dans sa globalité hormis localement pour l'Orvet fragile dont le statut de menace reste très élevé. Dans l'ensemble, les enjeux restent faibles pour les mammifères et les insectes puis faibles à moyens pour l'avifaune et les amphibiens.

L'essentiel des enjeux ne situent pas sur l'aire d'étude immédiate mais plus au nord et notamment au niveau de la parcelle où la mare est présente. Les enjeux sont faibles à moyens très localement pour le site.



Carte 19 : Site 8 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

3.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats en présence présentent un intérêt faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'est présente sur le site	
Zones humides	Aucun habitat ou sol n'est visé par l'arrêté zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible à	Moyen (petite mare, secteurs fleuris et parcelle en friche)
	Reptiles	Faible (talus, bordure de haie, mare et pierriers)	
	Amphibiens	Faible (mare et pierriers)	
	Mammifères	Faible dans la globalité	
	Oiseaux	Faible à	Moyen (haies alentours, parcelle en friche)
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible en général (ensemble des haies adjacentes pour la chasse)	
Intérêt paysager		Sensibilité paysagère faible	



Carte 20 : Site 8 – Synthèse des enjeux

3.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir la haie en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Maintenir une bande de terrain (en friche ?) de quelques mètres entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare de façon à laisser la faune s'exprimer (transit, thermorégulation, reproduction) ; et ceci pour les amphibiens, les reptiles et les insectes.

4 SITE N°10 - COMMUNE DE MONTRAVERS – MOULIN DU GUY

4.1 Diagnostic paysager

4.1.1 Contexte

Ce site est positionné dans les Deux-Sèvres, à la frontière avec le département de la Vendée. En particulier, sa position en creux de vallée puisque situé juste à côté de la Sèvre Nantaise, offre déjà des indications quant au paysage plutôt fermé qu'offrira ce site.

4.1.2 Sensibilité

Le site est divisé en deux parcelles, et se trouve dans le périmètre de protection aux abords de l'église de la Pommeraie-sur-Sèvre, monument historique inscrit.
Pour la parcelle nord, les vues depuis le hameau du Moulin du Guy sont en partie masquées par le bocage. Néanmoins, certaines maisons (comme visible sur la vue n°15) ont des vues directes sur cette parcelle. Le Château du Deffend (vue n°19) situé à proximité, au sud-est, n'est pas visible depuis la parcelle, située en contrebas, grâce à une végétation dense (confirmé par la vue n°18). La parcelle se trouve au croisement des RD 43 et RD 149.
Les vues en direction de Pommeraie-sur-Sèvre et son église sont masquées entièrement par la végétation. Le village est néanmoins visible depuis la RD 149, un peu plus haut en altitude (vue n°18)



Figure 8 : Vue n°15 sur la parcelle nord

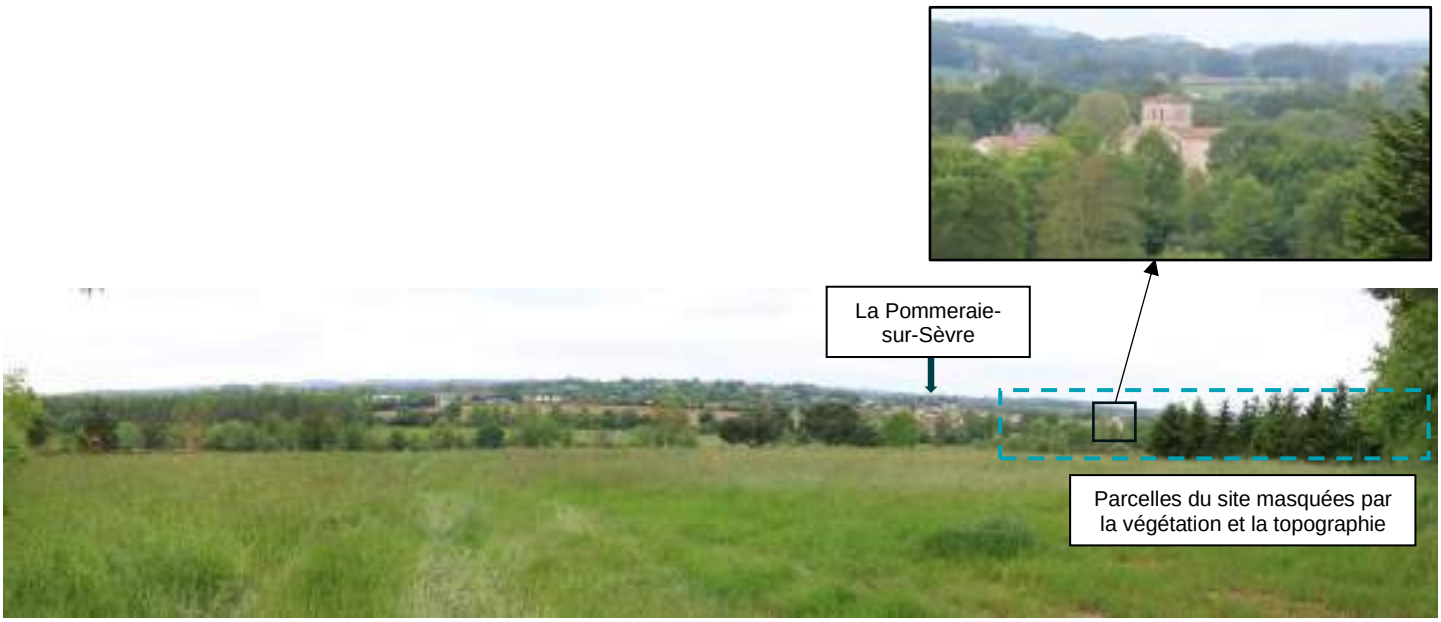


Figure 7 : Vue n°18 depuis le périmètre aux abords du Château du Deffend, vers le site. On peut apercevoir l'église de la Pommeraie-sur-Sèvre, monument historique inscrit.



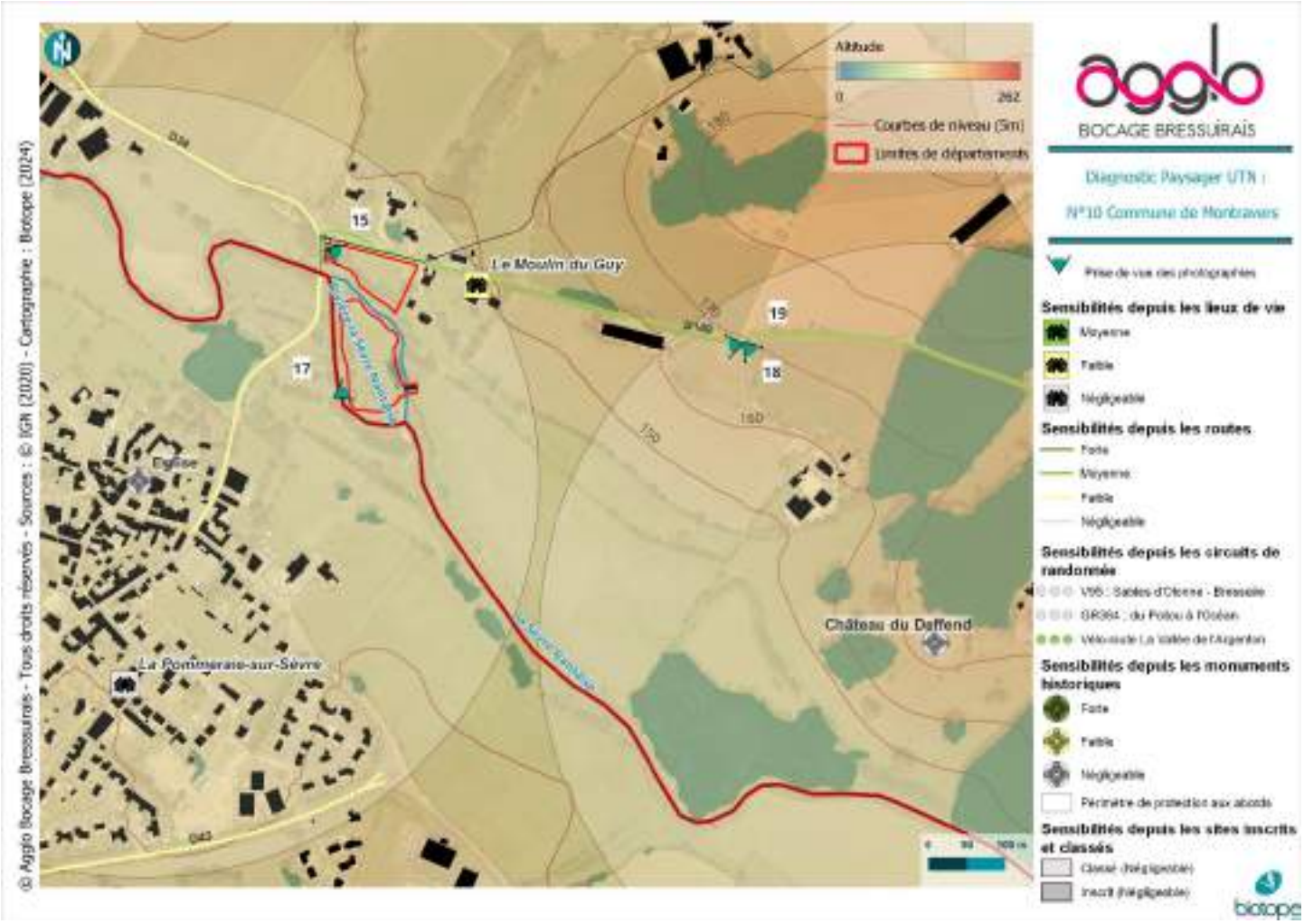
Figure 9 : Vue n°19 sur le château du Deffend

Quant à la parcelle sud, elle est entourée d'une végétation dense. Les quelques ouvertures ne permettent pas aux habitations présentes aux alentours d'avoir des vues sur la parcelle. Cela pourrait en revanche être le cas en hiver, même si elles resteraient limitées.
De plus, comme pour la parcelle nord, la végétation dense couplée à la topographie (le site se trouvant à faible altitude) masque les vues sur l'église de la Pommeraie-sur-Sèvre.



Figure 10 : Vue n°17 sur la parcelle sud

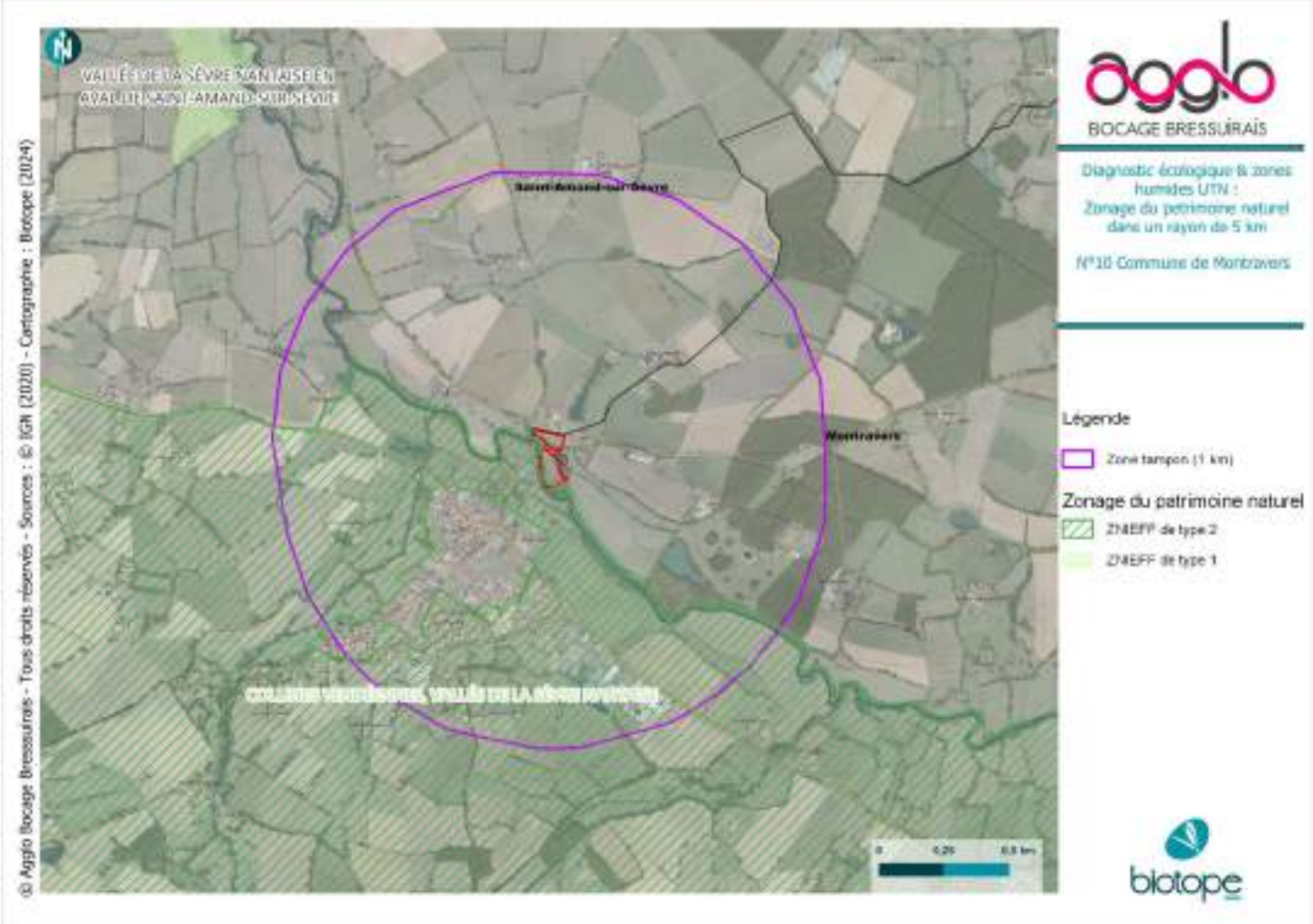
Finalement, bien que situé dans le périmètre de protection aux abords de l'église de Pommeraie-sur-Sèvres et proche du château du Deffend, la sensibilité du site reste majoritairement négligeable, que ce soit au niveau patrimonial, ou au niveau des hameaux / villages alentours. Elle est faible à négligeable depuis le hameau du Moulin du Guy, et faible depuis les RD 34 et 43 (départementales locales structurantes) et moyenne depuis la RD 149 à desserte locale.



Carte 21 : Site 10- Sensibilités paysagères

4.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
ZNIEFF de type II	520616288	COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE : Intérêt entomologique et floristique. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorne, d'intérêt européeen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucédan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges). Cet ensemble de milieux reste très riches malgré la mise en culture et l'extension des bourgs.	250 m au nord et au sud



Carte 22 : Site 10 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

4.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,016
Frênaies-aulnaies à Carex	44.311 / G1.2111	Moyen	Moyen	0,259
Friches vivaces	87 / I1.53	Moyen	Faible	0,011
Lisières forestières des sols eutrophes	37.72 / E5.43	Moyen à mauvais	Faible	0,026
Mégaphorbiaies alluviales eutrophiles à hypertrophiles	37.715 / E5.412	Moyen	Moyen	0,066
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	Non évalué	Faible	0,031
Prairies hygrophiles des sols plus ou moins engorgés en surface	37.2 / E3.4	Mauvais	Faible	0,002
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	Moyen	Faible	0,894
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,044

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Espèce	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Fritillaria meleagris L., 1753	NT	Mauvais (fort pâturage)	**Moyen**	30

Espèces exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Robinia pseudoacacia L., 1753	Invasive avérée	3
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	A surveiller	1



Carte 23 : Site 10 - Habitats naturels et flore

4.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,016
Frênaies-aulnaies à Carex	44.311 / G1.2111	H.	0,259
Friches vivaces	87 / I1.53	p.	0,011
Lisières forestières des sols eutrophes	37.72 / E5.43	p.	0,026
Mégaphorbiaies alluviales eutrophiles à hypertrophiles	37.715 / E5.412	H.	0,066
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	NC	0,031
Prairies hygrophiles des sols plus ou moins engorgés en surface	37.2 / E3.4	H.	0,002
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	H.	0,894
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,044

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
14/12/2023	20	70	15	70	0	0	0	0	Indéterminé peut être matériaux de remblais à proximité du bâtiment	Humide
14/12/2023	21	75	10	75	0	0	0	0	Cailloux bloquant	Humide
14/12/2023	22	100	35	100	0	0	0	0	Sol noyé qui ne tient pas dans la tarière	Humide



Carte 24 : Site 10 - Recensement des zones humides

4.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux couples
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 4 et 7
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 8 et 12
	Zones humides	Bouscarle de Cetti	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un chanteur
	Zones humides	Gallinule poule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un couple
	Zones humides	Chevalier guignette	**Oui**	CR (En danger critique d'extinction)	Protégée	Moyen	Un individu
	Bocages et boisement	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	Un chanteur
	Bocages et boisement	Fauvette des jardins	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux chanteurs
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Faucon crécerelle	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un individu
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 4 et 8
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Zones humides	Couleuvre vipérine	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	Entre 4 et 6
	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Fort	/
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 2 et 5
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC	Protégée	Faible	/

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
				(Préoccupation mineure)			
	Bocages et boisments	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Insectes	Zones humides	Libellule fauve	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	/

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 31 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 22 sont protégées. Parmi celles-ci, 10 concernent des espèces dites d'intérêt ce qui représente un cortège important.
Concernant l'ensemble des oiseaux observés sur le site, une partie n'utilise pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques espèces nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple des espèces dites anthropophiles comme le Moineau domestique et l'Hirondelle rustique. Aussi, une espèce en halte migratoire, fortement menacée comme oiseau nicheur en France, a été observée sur les berges du cours d'eau : le Chevalier guignette.
La totalité des autres espèces d'intérêts sont considérées comme nicheuses possibles à certaines : les Verdiers d'Europes et les Chardonnerets élégants dans les arbres et arbustes, la Fauvette des jardins et la Bouscarle de Cetti dans la végétation rivulaire épaisse, la Tourterelle des bois possiblement dans la ripisylve à l'ouest, la Gallinule poule d'eau proche des berges de la Sèvre Nantaise et le Faucon crécerelle nichait possiblement à dans le moulin avant sa rénovation partielle.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, seul le complexe des Grenouilles vertes a été détecté au sein du site. Plusieurs grenouilles du genre Pelophylax sont présentes dans le bras de rivière situé en aval du moulin. La reproduction paraît cependant difficile à cet endroit pour les amphibiens, du fait notamment des mouvements de hauteur d'eau et du débit parfois très fort donnant suite aux précipitations. Ainsi, le site est probablement utilisé de manière sporadique et opportuniste par les autres espèces.
Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il est possible que d'autres espèces utilisent le site comme indiqué ci-dessus mais dans un cadre de dispersion et/ou de transit. Les deux espèces concernées seraient la Rainette verte et le Crapaud épineux.

- **Reptiles**

Deux espèces de reptiles ont été observées au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit de la Couleuvre vipérine et du Lézard des murailles. Cependant, au vu des habitats et des recherches bibliographiques, quatre autres espèces peuvent être considérées comme présentes : la Couleuvre verte et jaune, la Couleuvre helvétique, le Lézard à deux raies, et l'Orvet fragile.
Malgré le caractère humide de l'aire d'étude, et hormis les deux couleuvres aquatiques (vipérine et helvétique), les autres espèces sont en effet susceptibles d'occuper le site. Le Lézard des murailles a été observé sur les murs du moulin, une Couleuvre verte et jaune (écrasée) a été retrouvée sur une route au nord-est à 1.5km du secteur et les parcelles à l'est de l'aire d'étude rapprochée sont en capacité d'accueillir le Lézard à deux raies et l'Orvet fragile mais dans des effectifs probablement très limités.

- **Mammifères**

L'aire d'étude immédiate reste propice au cortège des mammifères terrestres et aquatiques de par ses habitats et son contexte en zone humide. Cependant, après prospection sur le terrain et recherche bibliographique, seules les espèces très communes et/ou ubiquistes ont été retenues. Deux espèces d'intérêt, communes à très commune, sont donc considérées comme présentes : le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux.

- **Insectes**

Au total, 19 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 11 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 2 espèces d'orthoptères, 6 d'odonates et un coléoptère notable. La présence de divers habitats (rivière, alignement arboré, haies arbustives, ripisylves, prairies pâturés…) permet à des espèces diversifiées de s'épanouir.
Aussi, une espèce menacée à l'échelle régionale a été recensée. Il s'agit de la Libellule fauve occupant les eaux stagnantes ou légèrement courantes riche en hélophytes et souvent entourées de zones herbeuses en milieu semi- boisé.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :

<table>
<tr>
<td> 
Couleuvre vipérine en thermorégulation sur une berge empierrée de la Sèvre Nantaise (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
<td> 
Bergeronnette des ruisseaux dans une ripisylve (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
</tr>
<tr>
<td> 
Caloptéryx éclatant, très commun sur le site (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
<td> 
Libellule fauve tentant de trouver un rayon de soleil afin de pouvoir sécher et voler (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
</tr>
</table>

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude immédiate présente **de forts intérêts pour la faune**. Plusieurs espèces ont en effet un statut de menace et d'enjeu écologique élevé comme par exemple la Couleuvre vipérine, la Tourterelle des bois ou encore l'Orvet fragile.

Ainsi, dans l'ensemble, les enjeux restent faibles pour les mammifères et les amphibiens, faibles à moyens pour les insectes et localement forts pour les reptiles et les oiseaux.



Carte 25 : Site 10 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

4.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Deux habitats présentent un enjeu moyen (la frênaie charmaie et la mégaphorbiaie	
	Flore	Le site abrite une espèce menacée, la Fritillaire	
Zones humides	La quasi-totalité du site est concernée par des zones humide visées par l'arrêté de 2009		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible à	Moyen (rivière et bras plus calme)
	Reptiles	Fort dans l'ensemble (haies à l'est, berges de rivière et bâti)	
	Amphibiens	Faible (bras de rivière et haies à l'est)	
	Mammifères	Faible dans la globalité	
	Oiseaux	Fort localement (aire d'étude immédiate dans son intégralité)	
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Moyen mais les points d'eau, attirant les insectes, sont souvent un terrain de chasse privilégié de certaines espèces de chauve-souris. De plus, le moulin peut accueillir des chiroptères en période de reproduction, de mise-bas et d'hivernage. Un suivi de l'intérieur du bâtiment serait intéressant (en dehors de tout travaux).	
Intérêt paysager		La sensibilité paysagère est faible (malgré la présence d'un périmètre de protection des monuments historiques)	



Carte 26 : Site 10 – Synthèse des enjeux

4.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

E

- Eviter les atteintes aux zones humides et à l'espèce végétale menacée

E

- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir la haies et ripisylves en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Débroussaillage du bras de rivière (notamment les saules et autres arbustes en pousse) de façon à laisser une zone ensoleillée pour les insectes, les reptiles et les amphibiens
- Protection intégrale de la zone du moulin et de la zone de barrage
- Maintenir une bande de terrain de quelques mètres entre les berges et les prairies (reculent des clôtures de 1 à 2 m) pour préserver la végétation rivulaire.et éviter le surpâturage
- Poser un nichoir sur la façade ouest du moulin pour le Faucon crécerelle

5 SITE N°11 - COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DES -ECHAUBROGNES – LA MOYENNE SAUNERIE

5.1 Diagnostic paysager

5.1.1 Contexte

Située sur un plateau agricole, lui-même encadré par de nombreux ruisseaux (ruisseau de Chantevoix à l'ouest, de la Planche aux Moines à l'est et de la Coudraie au sud), la parcelle se trouve au milieu d'un paysage relativement bocager, présentant des vues semi-ouvertes.

5.1.2 Sensibilité

La parcelle concernée (bâti) est encadrée par une végétation relativement dense et haute, fermant les vues sur cette parcelle. De plus, la parcelle se trouve relativement éloignée d'autres habitations, signifiant que même en hiver (avec les arbres sans feuilles), il est peu probable qu'il y ait des vues sur cette parcelle.
Il n'y a pas de sensibilité paysagère particulière ici.



Figure 11 : Vue n°3 directe sur le site, montrant la végétation masquant en parti le bâti.



Figure 12 : Vue n°4 prise depuis le chemin d'accès permettant d'accéder à la propriété. Aucune vue n'est possible notamment du fait du front d'arbres.



Carte 27 : Site 11 - Sensibilités paysagères

5.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 28 : Site 11 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

5.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,032
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	Moyen	Faible	0,006

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Laurus nobilis L., 1753	Invasive avérée	1



Carte 29 : Site 11 - Habitats naturels et flore

5.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,032
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	NC	0,006

Critère pédologique

Aucun sondage pédologique n'a été effectué sur cette aire d'étude



Carte 30 : Site 11 - Recensement des zones humides

5.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un couple
	Zone humide	Gallinule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Faible	Entre 5 et 7
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Ancien nids
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Entre 15 et 20
	Anthropophile et Bocages	Chevêche d'Athéna	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Traces de présence
Reptiles	Bocages et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Lapin de garenne	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Faible	Entre 8 et 15

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 17 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude immédiate, dont 11 sont protégées. Parmi celles-ci, 5 concernent des espèces dites d'intérêt mais au vu du projet en cours, seules les espèces anthropophiles restent prioritaires ; les autres espèces d'oiseaux nichant dans le jardin.
Les espèces à prendre en compte sont donc le Moineau domestique, l'Hirondelle rustique et la Chevêche d'Athéna. D'autres espèces protégées mais ne possédant pas de statut particulier utilisent le bâtiment pour nicher (la Bergeronnette grise et le Troglodyte mignon). Ainsi, d'anciens nids d'Hirondelles rustiques sont présents dans le bâti mais ils ne sont plus occupés depuis plusieurs années. Les Moineaux domestiques nichent toujours dans les trous de mur et la Chevêche d'Athéna utilise le bâtiment pour se reposer ou chasser.

- **Reptiles**

Deux espèces de reptiles sont présentes au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit du Lézard des murailles et de la Couleuvre verte et jaune. La météorologie printanière a été particulièrement défavorable pour chercher ces espèces thermophiles. Cependant, leur présence est avérée par le propriétaire et seul le Lézard des murailles utilise le bâti. La Couleuvre vert et jaune évolue dans le grand jardin entretenu de manière raisonné.

- **Mammifères**

Deux espèces d'intérêt, très commune à peu fréquente, sont considérées comme présentes ou sont présentes au sein de la propriété : le Hérisson d'Europe, habitant commun des jardins et le Lapin de Garenne, espèce menacée, où une colonie s'est installée dans les petits talus situés sur la partie nord de la parcelle privée. Les deux espèces, ici, n'ont pas de lien avec le bâti.

- **Chiroptères**

Un paragraphe spécifique est ici dédié aux chauves-souris puisque l'aire d'étude comprend essentiellement un bâtiment.
Suite aux prospections réalisées, aucun chiroptère n'a été retrouvé et aucune trace récente d'activité non plus. Les travaux effectués en 2020 ont largement compromis la présence de ce cortège sensible à la lumière et au dérangement.
Il est fort probable que le bâtiment fût occupé par le passé mais les modifications ont très certainement compromis leur installation depuis. Pour pallier la disparition des chiroptères sur ce site, le propriétaire a installé plusieurs nichoirs adaptés afin d'accueillir les espèces anthropophiles comme certaines Pipistrelles, la Sérotine commune ou encore l'Oreillard gris.
Quelques photographies prises sur site et développées ci-dessous permettent de se rendre compte de l'état actuel du site.

- Espèces observées (par indices de présence) et étude du bâti dans l'aire d'étude immédiate :



Ancien nid d'hirondelle rustique ; inutilisé depuis des années (par K. Richard @ Biotope2024)



Nid de Troglodyte mignon à l'entrée nord du bâti (par K. Richard @ Biotope2024)



Déjection récente de la Chevêche d'Athéna à l'intérieur du bâtiment (par K. Richard @ Biotope2024)



Mare accueillant la Gallinule poule d'eau, implantée au nord-ouest du bâtiment (par K. Richard @ Biotope2024)



Façade sud du bâtiment occupé par le Moineau domestique. Des nichoirs ont été positionnés au-dessus de l'arche (par K. Richard @ Biotope2024)



Intérieur du bâtiment marqué par une activité accrue récente (par K. Richard @ Biotope2024)



Les anciennes voliges étaient favorables à l'installation des chiroptères (par K. Richard @ Biotope2024)



La luminosité ne permet plus aux chauves-souris d'utiliser la partie centrale du bâti (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude immédiate **ne présente pas de forts intérêts pour la faune** et certaines espèces autrefois présentes ne le sont plus. Ainsi, dans l'ensemble, les enjeux restent faibles à moyens, voire négligeables pour certains groupes.

Cependant, le propriétaire des lieux a pris les devants et a ainsi posé des nichoirs à chiroptères et à oiseaux limitant alors les impacts, voire améliorant à nouveau les probabilités d'installation de ces cortèges.

	
Nichoirs à chiroptères installés sur le bâtiment (par K. Richard @ Biotope2024)	Nichoirs à chiroptères et à oiseaux installés sur le bâtiment (par K. Richard @ Biotope2024)



Carte 31 : Site 11 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

5.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats en présence présentent un intérêt faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'est présente sur le site	
Zones humides	Aucun habitat ou sol n'est visé par l'arrêté zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Aucun intérêt	
	Reptiles	Faible, seul le Lézard des murailles est concerné (interstices entre les pierres du bâti)	
	Amphibiens	Aucun intérêt	
	Mammifères	Aucun intérêt (une colonie de Lapin de Garenne est présente dans le jardin)	
	Oiseaux	Faible à	Moyen (l'Hirondelle rustique n'est plus présente, le Moineau domestique niche dans les trous de mur et le nombre de couples est assez important)
	Chiroptères	Faible à	Moyen (seules les espèces anthropophiles étaient concernées). La pose de nichoirs par le propriétaire est une bonne solution pour palier en partie au manque de gîte.
Intérêt paysager		Aucune sensibilité paysagère	

5.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction :

- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir quelques trous dans les murs afin de préserver la colonie de Moineaux domestiques ainsi que celle du Lézard des murailles
- Pose d'un nichoir à Chevêche et peut-être retirer quelques-uns des nichoirs à mésanges à la place, pour les disperser dans le jardin
- La pose des nichoirs à chauve-souris palie en partie à la rénovation du bâti.

6 SITES N°13 ET 22- COMMUNE DE L'ABSIE – LA PREVEZALIERE

6.1 Diagnostic paysager

6.1.1 Contexte

Situées sur un point haut à 200 mètres d'altitude, entre les ruisseaux des Moulin Neuf (à l'ouest) et de la chevalerie (à l'est), les parcelles de ce site offrent des vues lointaines sur un paysage au bocage épars. De nombreux boisements encadrent aussi ce site, contribuant à masquer les vues.

6.1.2 Sensibilité

Cette première parcelle (n°22) est située plus en hauteur, permettant d'ouvrir des vues sur les paysages bocagers en arrière-plan. Depuis la parcelle on peut alors apercevoir des paysages agricoles semi-ouverts, et entre autres le périmètre du site classé « chaos granitique de gâtine poitevine » pourrait être visible.
Certains hameaux pourraient également avoir des vues sur la parcelle : le hameau la Prévézalière collé à la parcelle, mais aussi les hameaux de la Chapelle Seguin et la Baraudière, plus en contrebas. Néanmoins, pour ces deux derniers hameaux, la topographie et le bocage permettent d'obstruer en grande majorité les vues.
Plusieurs parcs éoliens (indiqués * sur la vue n°61) sont également visibles depuis cette parcelle.

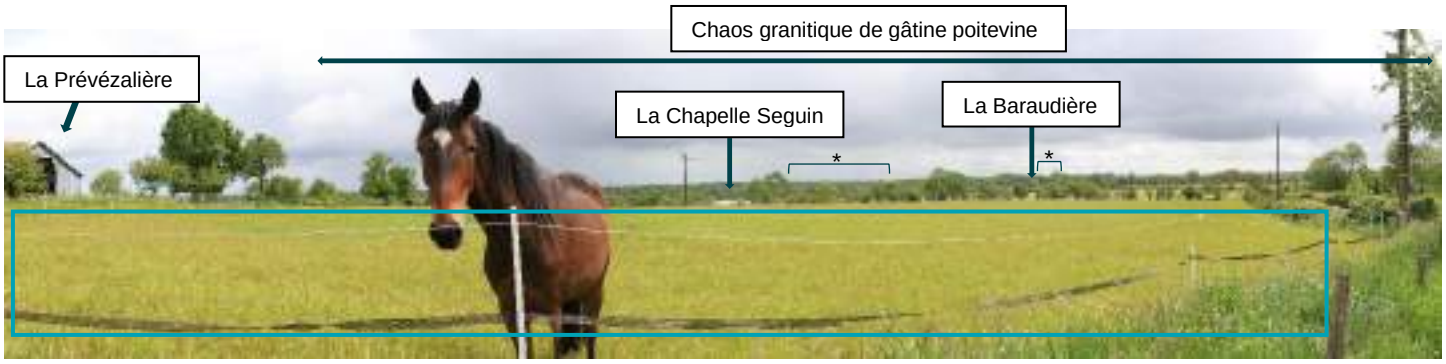


Figure 13 : Vue n°61 sur la parcelle 22, permettant de voir le paysage semi-ouvert

Pour la seconde parcelle (n°13), les mêmes conclusions peuvent être données que précédemment : la topographie et les paysages agricoles semi-ouverts permettent de voir les hameaux la Prévézalière et la Baudière. Des vues sont possibles sur le site classé « chaos granitique de gâtine poitevine » mais ce dernier se trouve trop loin pour qu'un éventuel projet puisse avoir un réel impact visuel sur le site.

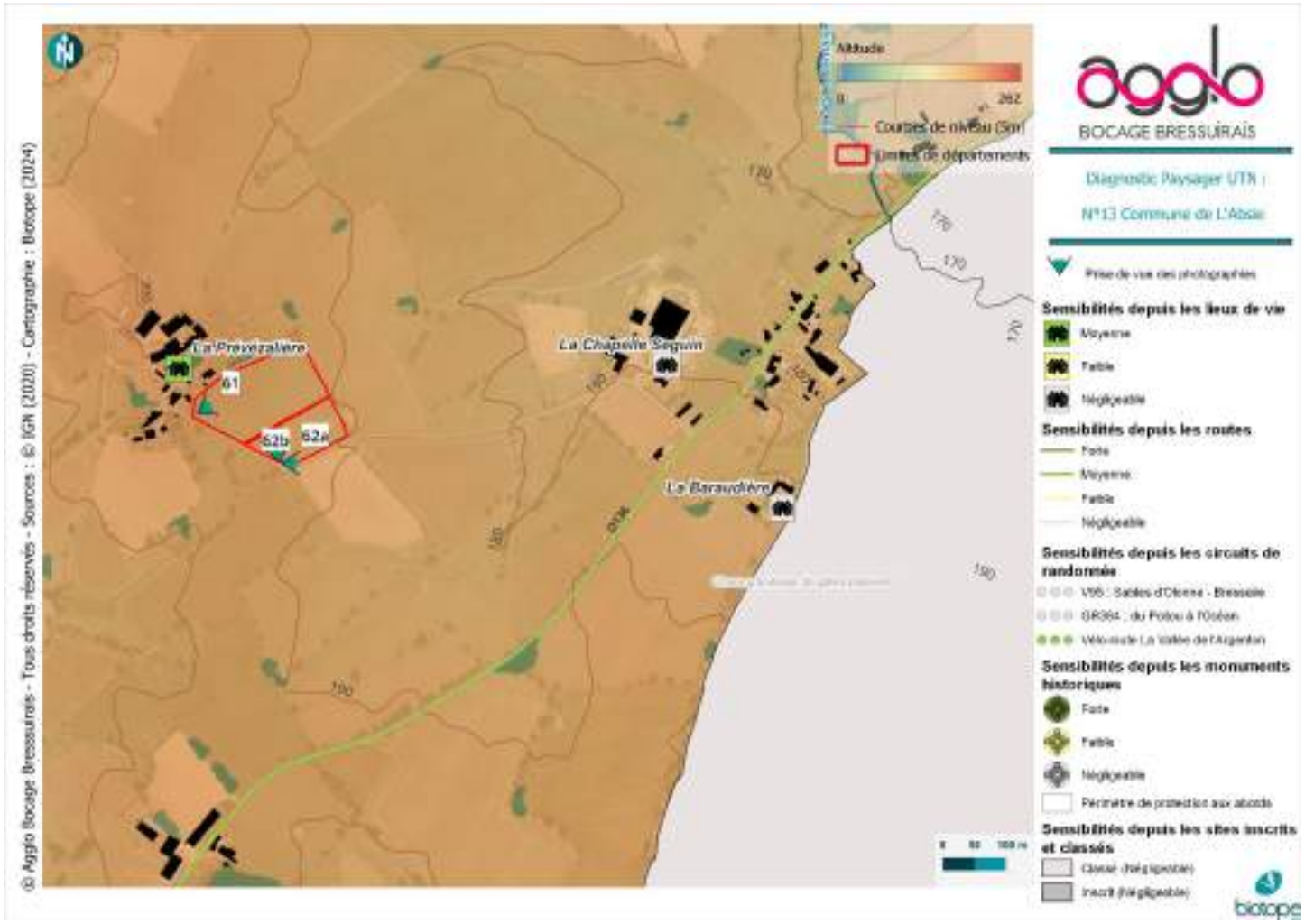


Figure 14 : Vue n°62a dirigée vers la parcelle



Figure 15 : Vue n°62b montrant le paysage au bocage épars depuis la parcelle n°13

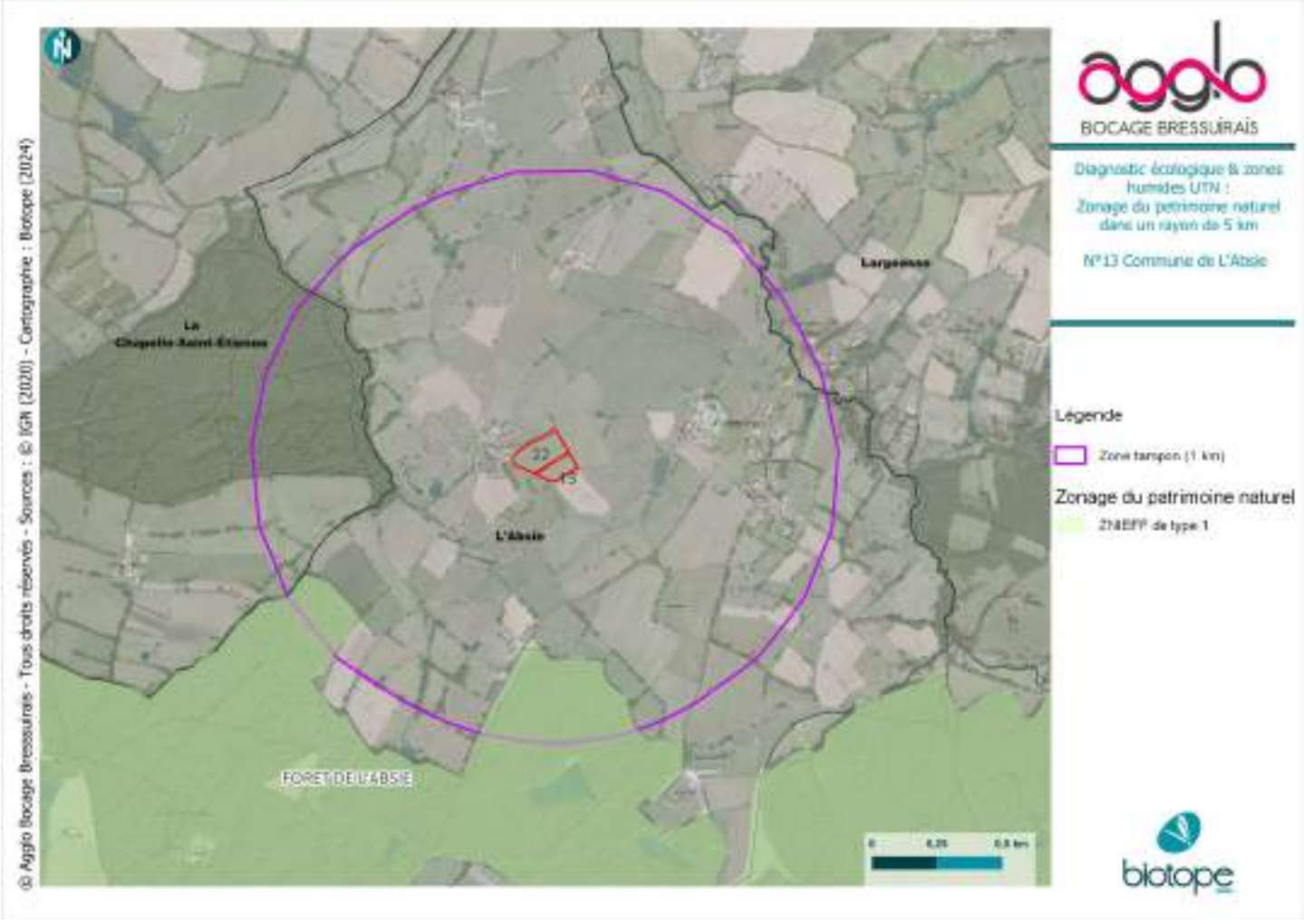
Finalement, la sensibilité est moyenne au niveau du hameau de la Prévézalière. Pour le reste (hameaux ou site classé), la sensibilité est négligeable du fait de la distance, et de la topographie couplée au bocage.



Carte 32 : Site 13 et 22 - Sensibilités paysagères

6.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
ZNIEFF de type 1	540006860	FORET DE L'ABSIE : Important cortège d'espèces plus ou moins turficoles en bordure des étangs méso-oligotrophes, certaines rares/menacées : Osmonde royale (*Osmunda regalis)*, Blechnum piquant (*Blechnum spicant*), taillis tourbeux à Saule à oreillettes (Salix aurita), bétulaie à Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), essence 'boréale" très rare en région POITOU-CHARENTES, bourbiers intraforestiers à Lysimaque des bois (*Lysimachia nemorum*) et Stellaire des marais (*Stellaria alsine*). Ponctuellement, pelouses calcifuges à Nard raide (*Nardus stricta*) et Gaillet des rochers (*Galium saxatile*)	250 m au sud



Carte 33 : Sites 13 et 22 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

6.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Prairies améliorées	81 / I1	Non évalué	Négligeable	0,714
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,144
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	Moyen	Faible	0,026
Prairies améliorées	81 / I1	Non évalué	Faible	1,231
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,58
Prairies piétinées planitiaires à collinéennes	38.111 / E2.8	Moyen	Faible	0,075
Végétations annuelles commensales des cultures	82.3 / NC	Mauvais	Faible	0,012

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Espèce	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Psammophiliella muralis (L.) Ikonn., 1976	LC / déterminant ZNIEFF	Moyen	**Faible**	1

Espèces exotiques envahissantes observées :

Aucune espèce exotique envahissante n'a été recensée.



Carte 34 : Sites 13 et 22 - Habitats naturels et flore

6.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Prairies améliorées	81 / I1	p.	0,714
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,144
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	p.	0,026
Prairies améliorées	81 / I1	p.	1,231
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,58
Prairies piétinées planitiaires à collinéennes	38.111 / E2.8	p.	0,075
Végétations annuelles commensales des cultures	82.3 / NC	NC	0,012

Critère pédologique

Tableau points pédo

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
13/12/2023	4	100	0	100	0	0	0	0	Sol très humide voire saturé en profondeur	Humide
13/12/2023	5	70	0	70	0	0	0	0		Humide
24/04/2024	30	80	55	80	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées à partir de 55 centimètres. Pas de traces reductiques	Non humide
24/04/2024	31	110	20	110	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées à partir de 20 centimètres qui s'intensifie en profondeur jusqu'à 1m 10	Humide



Carte 35 : Sites 13 et 22 - Recensement des zones humides

6.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Deux individus
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Linotte mélodieuse	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un couple
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Alouette lulu	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Pipit farlouse	**Oui**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Faible	Au-moins 3
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Tarier pâtre	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux couples
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Cisticole des joncs	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Faucon crécerelle	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Zones humides	Héron garde-boeufs	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	6 individus
	Zones humides	Gallinule poule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un couple
	Bocages et boisements	Bruant jaune	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Bocages et boisements	Autour des palombes	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Faible	Une individu
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 8 et 12
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Fort	/
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statut	Enjeu écologique	Effectifs
	Bocages et boisements	Lapin de garenne	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un terrier
Insectes	Bocage et boisements	Grand Capricorne	**Oui**	NA (Non-applicable) NT au niveau Européen	Protégée	Fort	Deux chênes occupés

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 24 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 17 sont protégées. Parmi celles-ci, 12 concernent des espèces dites d'intérêt ce qui représente la moitié des taxons inventoriés durant les prospections.
Cependant, quelques-unes n'utilisent pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques espèces nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple du Moineau domestique qui niche dans le village situé au nord du site mais également des rapaces diurnes dont un nid de Faucon crécerelle a été détecté 120m à l'est de l'aire d'étude ou de l'Autour des palombes qui est venu se servir dans ce même nid avant de repartir avec sa proie vers le massif forestier implanté 500m à l'ouest. Aussi, une espèce en halte migratoire, fortement menacée comme oiseau nicheur en France, a été observée au sein des parcelles en début de saison : le Pipit farlouse. Enfin le Héron garde-bœufs vient également juste pour se nourrir au milieu des animaux domestiques.
Les autres espèces sont nicheuses ou sont susceptibles de nicher dans les parcelles concernées ou dans les haies les ceinturant.
La Gallinule poule d'eau à nidifier de façon certaine dans la petite mare adjacente au sud-est. La Cisticole des joncs et l'Alouette lulu peuvent nicher au sein de la parcelle. La Tarier pâtre a niché de façon certaine dans les haies ouest et sud mais de l'autre côté de la route. Le Chardonneret élégant a niché de façon certaine dans la haie ouest. Un couple de Linotte mélodieuse a navigué sur l'ensemble du secteur mais l'emplacement d'un éventuel nid n'a pas été défini et pour terminer, un mâle de Bruant jaune a longtemps été cantonné à la haie située à l'est.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, seul le complexe des Grenouilles vertes a été détecté, légèrement en marge du site. Plusieurs grenouilles du genre Pelophylax sont présentes auprès de la petite mare située au sud-est de l'aire d'étude.
Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il est possible qu'une autre espèce utilise le site en hivernage et viennent se reproduire dans cette même mare : le Crapaud épineux.
Il n'est pas impossible que d'autres espèces viennent à utiliser l'aire d'étude en transit mais le manque de point d'eau au sein même des parcelles concernées ne favorisent pas la dispersion.

- **Reptiles**

Pour le cortège des reptiles, aucun individu n'a été observé malgré la pose d'une plaque prévue à cet effet. Bien que le site soit relativement favorable, notamment au niveau des haies, la présence d'animaux domestiques ne favorise pas leur présence sur la durée. De plus, les grandes parcelles agricoles implantées à l'est, au nord et au sud restent un frein aux déplacements des individus. Cependant, cinq espèces peuvent être considérées comme occupant l'aire d'étude, à minima en transit : la Couleuvre helvétique notamment auprès de la mare, le Lézard à deux raies au sein des bordures thermophiles des haies, la Couleuvre verte et jaune occupant les milieux ensoleillés qu'ils soient secs ou humides, le Lézard des murailles sur les talus au sud et le long de la haie nord, bien exposée et près du village, et enfin l'orvet fragile au sein des haies bordant les fossés.

- **Mammifères**

L'aire d'étude immédiate reste propice au cortège des mammifères terrestres, voire semi-aquatiques sur la partie sud. En effet, plusieurs espèces communes ont été détectées (par indice de présence le plus souvent) comme le Lièvre d'Europe ou le Blaireau européen.
Aussi, une espèce menacée est présente dans les talus de bord de route sur la fange sud, le Lapin de Garenne (un terrier a été découvert). De plus, après prospection sur le terrain et recherche bibliographique, une espèce protégée très commune peut être considérée comme présente : le Hérisson d'Europe.

- **Insectes**

Au total, 19 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères.
Ainsi, 9 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 4 espèces d'orthoptères, 3 odonates, un coléoptère et deux hyménoptères notables. Quelques habitats sont en effet favorables comme les talus au sud, les lisères de haies nord et sud, les bordures de route enfrichés, la végétation bordant la mare au sud-est ainsi que les vieux chênes exposés et implantés dans les linéaires de haies nord et est. Aussi, une espèce protégée est présente au sein de ces dernières, le Grand Capricorne.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :

	
Vieux chêne occupé par le Grand Capricorne dans la haie située à l'est (par K. Richard @ Biotope2024)	Tarier pâtre; les fils lui servent de perchoir pour chanter et surveiller son territoire (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude immédiate présente des intérêts pour la faune considérée comme moyens dans l'ensemble. Plusieurs espèces ont en effet **un statut de menace et d'enjeu écologique assez important, voire fort.**

Ainsi les enjeux restent faibles pour les amphibiens, faibles à moyens pour les mammifères, moyen dans l'ensemble pour l'avifaune et localement forts pour les insectes. Les reptiles, quant à eux démontrent un enjeu faible dans sa globalité hormis pour l'Orvet fragile.



Carte 36 : Sites 13 et 22 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

6.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats en présence présentent un intérêt faible	
	Flore	Une espèce menacée est présente sur le site	
Zones humides	Le site abrite des sols visés par l'arrêté zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible en général à	Fort localement pour le Grand Capricorne (chênes sénescents dans les haies nord et est)
	Reptiles	Faible en général à	Fort localement pour l'Orvet où les sols restent meubles (notamment au pied des haies nord et est)
	Amphibiens	Faible (mare adjacente au sud-est et les haies proches)	
	Mammifères	Faible à	Moyen (les talus au sud ainsi que l'ensemble des haies))
	Oiseaux	Moyen dans l'ensemble, l'aire d'étude étant attractive dans sa globalité au vu du nombre d'espèces inventoriées au sein du site et en ses abords direct	
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen (zone de chasse en lisière des haies) mais il ne peut être exclu que des enjeux forts soient effectifs au vu des vieux arbres à cavités qui sont présents dans l'aire d'étude immédiate
Intérêt paysager		La sensibilité est moyenne au niveau du hameau de la Prévézalière	



Carte 37 : Sites 13 et 22 – Synthèse des enjeux

6.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction :

- **Eviter l'atteinte à la zone humide**
- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir la haie en l'état, voire les améliorer (notamment à l'est) avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Le maintien des haies basses est aussi conseillé sur toute la frange ouest et sud de façon à préserver les espèces d'oiseaux menacées qui s'y reproduisent
- Si possible, éviter le surpâturage et mettre en place une rotation ; le cas échéant, laisser des zones en friche (très important pour les insectes)
- La mare au sud-est, en marge de l'aire d'étude, est un plus indéniable pour la biodiversité (à préserver)
- Eviter l'accès des haies aux animaux et laisser à minima 3m entre l'axe de la haie et la clôture. Toute la faune en bénéficiera.

7 SITE N°14 - COMMUNE DE L'ABSIE – RUE FERNAND GOUGEARD

7.1 Diagnostic paysager

7.1.1 Contexte

Le village de l'Absie se situe au niveau d'une crête à environ 250 mètres d'altitude. Il est entouré de nombreux ruisseaux, contribuant à créer un paysage de vallées. Au nord, la forêt de l'Absie ferme les vues sur le paysage.

7.1.2 Sensibilité

Le site est visible depuis la RD 744, partiellement masquée par un front arboré (vue n°67). Les vues depuis la RD 136 sont plus ouvertes (vues n°68 et 69). La parcelle se trouve en contrebas, est entourée de bâtiments à usage industriel ou d'habitation, et se trouve en entrée de centre-ville de L'Absie.
L'Abbaye Notre-Dame de L'Absie, monument historique (partiellement inscrit-classé), est quant à elle masquée par le front bâti et arboré (vue n°69), donc non perceptible depuis la parcelle.
Le GR 364, reliant Plein Bois (Vienne) aux Sables-d'Olonne (Vendée), traverse également le village de l'Absie. Il n'est néanmoins pas perceptible depuis le site.

La sensibilité est donc négligeable pour ce qui est du patrimoine et du tourisme. Néanmoins, elle s'avère être négligeable à moyenne depuis les axes routiers principaux (RD 949 bis, 744 et 136) et plutôt moyenne quant aux habitations se trouvant juste autour.



Figure 16 : Vue n°66 depuis la RD 744 sur le site, partiellement masqué par une végétation, bien qu'éparse.



Figure 18 : Vue n°68 depuis le sud de la parcelle



Figure 17 : Vue n°69 au sud-est de la parcelle, en direction du centre-bourg de l'Absie



Figure 19 : Vue n°65 sur l'Abbaye de l'Absie (source : Biotope)



Carte 38 : Site 14 - Sensibilités paysagères

7.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
ZNIEFF de type 1	540006860	FORET DE L'ABSIE : Important cortège d'espèces plus ou moins turficoles en bordure des étangs méso-oligotrophes, certaines rares/menacées : Osmonde royale (*Osmunda regalis)*, Blechnum piquant (*Blechnum spicant*), taillis tourbeux à Saule à oreillettes (Salix aurita), bétulaie à Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), essence 'boréale" très rare en région POITOU-CHARENTES, bourbiers intraforestiers à Lysimaque des bois (*Lysimachia nemorum*) et Stellaire des marais (*Stellaria alsine*). Ponctuellement, pelouses calcifuges à Nard raide (*Nardus stricta*) et Gaillet des rochers (*Galium saxatile*)	900 m au nord



Carte 39 : Site 14 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

7.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Végétations annuelles commensales des cultures	82.3 / NC	Moyen	Faible	0,997

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces patrimoniales, protégées, exotiques envahissantes et/ou observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková, 1983	Invasive avérée	100
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Invasive potentielle	18
Cotoneaster Medik., 1789 [nom. cons.] sp.	A surveiller	1



Carte 40 : Site 14 - Habitats naturels et flore

7.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Végétations annuelles commensales des cultures	82.3 / NC	NC	0,997

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
13/12/2023	1	95	30	95	0	0	0	0	Schiste très altéré	Non humide
13/12/2023	2	120	40	120	0	0	0	0		Non humide
13/12/2023	3	90	0	90	0	0	0	0	Arrêt volontaire car sol trop gorgé d'eau	Humide



Carte 41 : Site 14 - Recensement des zones humides

7.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Deux individus
	Anthropophile	Choucas des tours	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un couple
	Anthropophile	Serin cini	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un chanteur
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Deux individus
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Linotte mélodieuse	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un couple
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Faucon crécerelle	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
Amphibien	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Un individu
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Grenouille agile	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un individu
Reptiles	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un individu
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Insectes	Zones humides	Agrion mignon	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Quatre individus

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 21 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 16 sont protégées. Parmi celles-ci, 8 concernent des espèces dites d'intérêt ce qui représente une partie importante des taxons inventoriés durant les prospections.
Cependant, la plupart de ces espèces n'utilisent pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques-unes nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. Seules le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe semblent avoir nichés dans les haies délimitant la parcelle ou alors juste en marge extérieure. La plupart des autres espèces ont été observées en chasse ou au repos dans les haies (arbustes, ronciers…) et dans la parcelle en friche. C'est le cas du Moineau domestique, de l'Hirondelle rustique, du Choucas des tours et du Faucon crécerelle.
La Linotte mélodieuse, en revanche, est susceptible de nicher dans la haie basse au sud-est mais elle n'a fait que naviguer au-dessus des divers terrains en cette année 2024 et enfin, le Serin cini a probablement niché dans l'allée ornementale au sud de l'aire d'étude.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, deux espèces ont été détectées, dont une à l'extérieur du site. Il s'agit d'un contact auditif assez éloigné, au sud-ouest de l'aire d'étude, du genre Pelophylax ; l'autre étant la Grenouille agile où un individu immature a été observé en dispersion au sud dans la parcelle. Le site ne comporte pas de point d'eau.
Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il est possible qu'une autre espèce utilise le site en hivernage et/ou en transit : le Crapaud épineux.

- **Reptiles**

Pour le cortège des reptiles, une seule espèce a été détectée malgré la pose d'une plaque prévue à cet effet. Bien que le site soit relativement favorable, notamment au niveau des haies (ouest, nord et est), la parcelle reste quasi enclavée par 3 routes ce qui rend les déplacements plus difficiles.
L'espèce observée sur site est le Lézard à deux raies et l'on peut considérer comme présentes, à minima, deux autres espèces : le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune. Les habitats relevés et les recherches bibliographiques vont en effet en ce sens.

- **Mammifères**

L'aire d'étude immédiate est peu propice au cortège des mammifères mis à part pour la dispersion et les phases de transit où la parcelle joue ici un rôle de corridor entre le sud du centre-ville et les villages de la Foye et du Petit Paris ; cette dernière jouxtant la campagne ouest à celle de l'est.
Enfin, après prospection sur le terrain et recherche bibliographique, une espèce protégée très commune peut être considérée comme présente : le Hérisson d'Europe.

- **Insectes**

Au total, 21 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères.
Ainsi, 9 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 5 espèces d'orthoptères, 5 odonates, deux coléoptères notables. Quelques habitats sont en effet favorables comme les lisères de haies nord, ouest et sud-est, les ronciers et les secteurs encore fleuris de la parcelle enfrichée.
L'essentiel des espèces restent communes à très communes hormis une qui est menacée à l'échelle départementale, l'Agrion mignon dont les effectifs étaient essentiellement localisés au sud-ouest dans la friche. A l'instar de la Grenouille agile, citée ci-dessus, les Agrions étaient en phase de dispersion, après maturation, en chasse et à la conquête d'un nouveau point d'eau à coloniser.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :



Nid de corvidé dans un des rares arbres âgés entourant la parcelle. Il pourrait être occupé par le Faucon crécerelle mais ce ne fût pas le cas en 2024 (par K. Richard @ Biotope2024)



Trichie du rosier sur une marguerite au sein de la parcelle (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

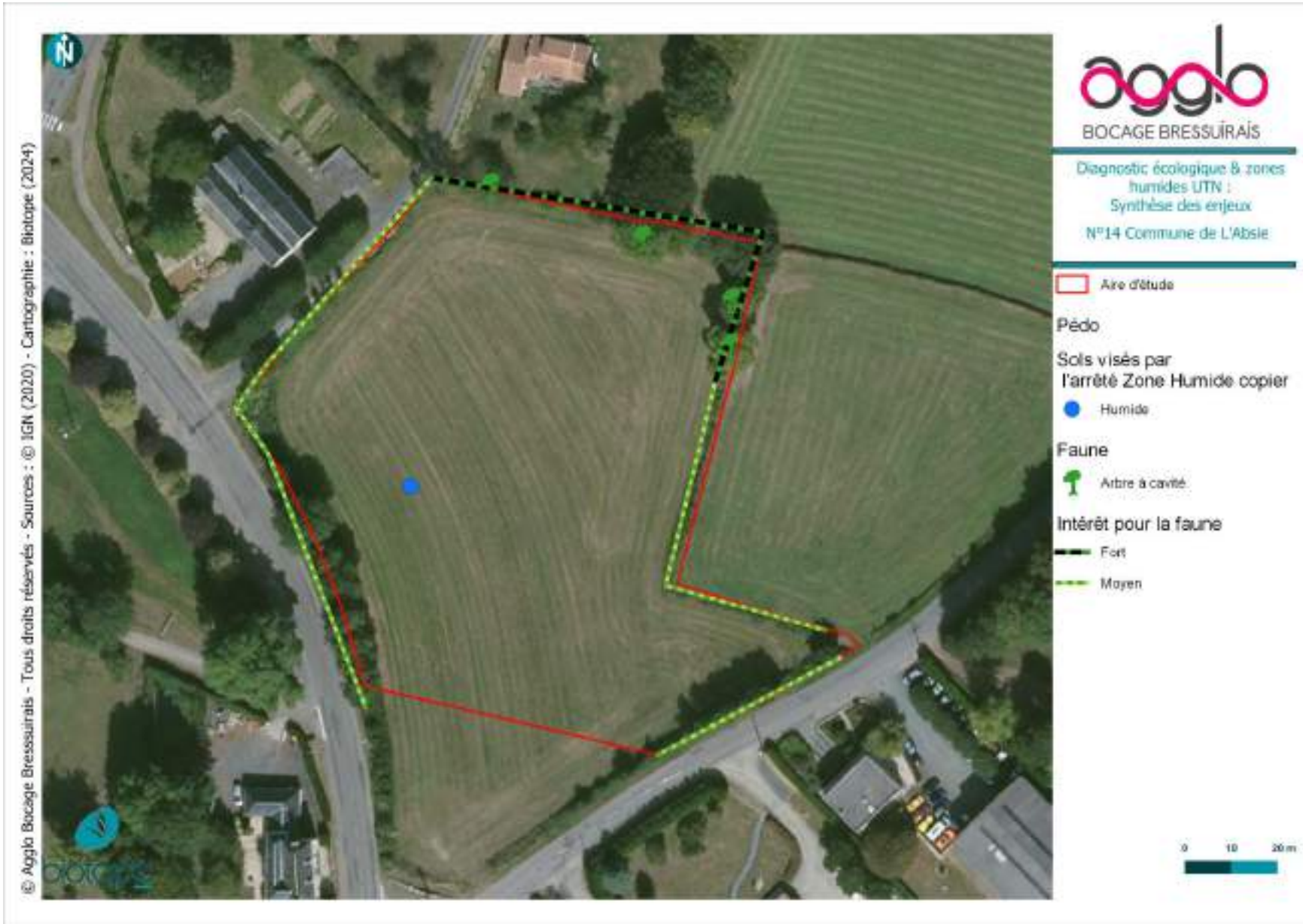
L'aire d'étude présente **peu d'intérêts pour la faune en général**. Seules quelques espèces d'oiseaux à enjeux moyens nichent ou sont susceptibles de nicher au sein de l'aire d'étude immédiate. Sinon, les enjeux restent faibles pour tous les groupes hormis les insectes où la parcelle sert visiblement de zone de transit et d'alimentation pour une espèce menacée, l'Agrion mignon. Les enjeux sont considérés comme faibles à moyens.



Carte 42 : Site 14 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

7.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats en présence présentent un intérêt faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'est présente sur le site	
Zones humides	Un relevé a montré un sol visé par l'arrêté Zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible à	Moyen (lisières des haies bien exposées, ronciers et secteur fleuris)
	Reptiles	Faible dans l'ensemble (réseau de haies)	
	Amphibiens	Faible (réseau de haies et zones de friches pour les déplacements)	
	Mammifères	Faible (réseau de haies et zones de friches pour les déplacements)	
	Oiseaux	Faible à	Moyen dans l'ensemble (les haies, basses ou arbustives, restent l'enjeu principal)
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen (zone de chasse en lisière des haies) . Il est possible que les bâtiments implantés à proximité soient occupés par des colonies ce qui ferait de l'aire d'étude un secteur de transit et de chasse de premier plan avant d'atteindre la campagne proche.
Intérêt paysager		Sensibilité paysagère moyenne depuis la route	



Carte 43 : Site 14 – Synthèse des enjeux

7.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

E

- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir les haies et les ronciers en l'état et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Eviter toute implantation du bâti à moins de 15m de la haie nord afin de permettre aux oiseaux de nidifier et aux reptiles d'y évoluer (zone de thermorégulation)
- Préserver des secteurs de friche le long des haies sur la moitié nord de l'aire d'étude

- **Eviter l'atteinte à la zone humide**

8 SITES N°16 ET 23- COMMUNE DE MAULEON – LE TEMPLE

8.1 Diagnostic paysager

8.1.1 Contexte

Le village du temple et les deux parcelles du site se trouvent en haut d'une crête, au milieu d'un territoire vallonné, donnant lieu à des paysages particuliers. La position dominante du bourg devrait alors permettre d'ouvrir des vues relativement lointaines sur le paysage alentour. Le bocage, bien que dispersé, contribue néanmoins à masquer en partie ces vues.

8.1.2 Sensibilité

Pour ce qui est du site n°16, la partie sud de la parcelle est visible depuis le village du Temple, les maisons les plus proches ayant des vues ouvertes et directes sur la parcelle (vue n°8). Cette dernière est partiellement cachée de la route départementale 149 bis par une haie. La partie nord (au-dessus de l'étang), reste plus masquée du fait d'une végétation relativement abondante (vue n°5).
Un parc éolien composé de 4 éoliennes est aussi visible au sud, depuis les deux parcelles.



Figure 20 : Vue n°5 sur la parcelle 16, au nord.



Figure 21 : Vue n°8 sur la parcelle 16, au sud.

Comme pour la parcelle 16, la parcelle 23 offre des vues sur Le Temple et sur le parc éolien (vue n°10). La vue n°12, prise depuis la parcelle 23 mais dirigée vers le nord, montre que le bocage masque en grande partie les vues, et qu'il y a peu de sensibilité au niveau paysager de ce côté.



Figure 22 : Vue n°10 dirigée vers la parcelle 23, montrant les vues sur Le Temple



Figure 23 : Vue n°12, non dirigée vers la parcelle

Finalement, la sensibilité de ces deux parcelles varie entre moyenne (à proximité des habitations) à négligeable. Des vues sont aussi possibles depuis la RD 149 bis, départementale structurante.



Carte 44 : Sites 16 et 23 - Sensibilités paysagères

8.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
ZNIEFF de type II	520616288	COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE : Intérêt entomologique et floristique. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorne, d'intérêt européeen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucédan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges). Cet ensemble de milieux reste très riches malgré la mise en culture et l'extension des bourgs.	850 m au nord et au sud



Carte 45 : Sites 16 et 23 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

8.2.1 Habitats et flore

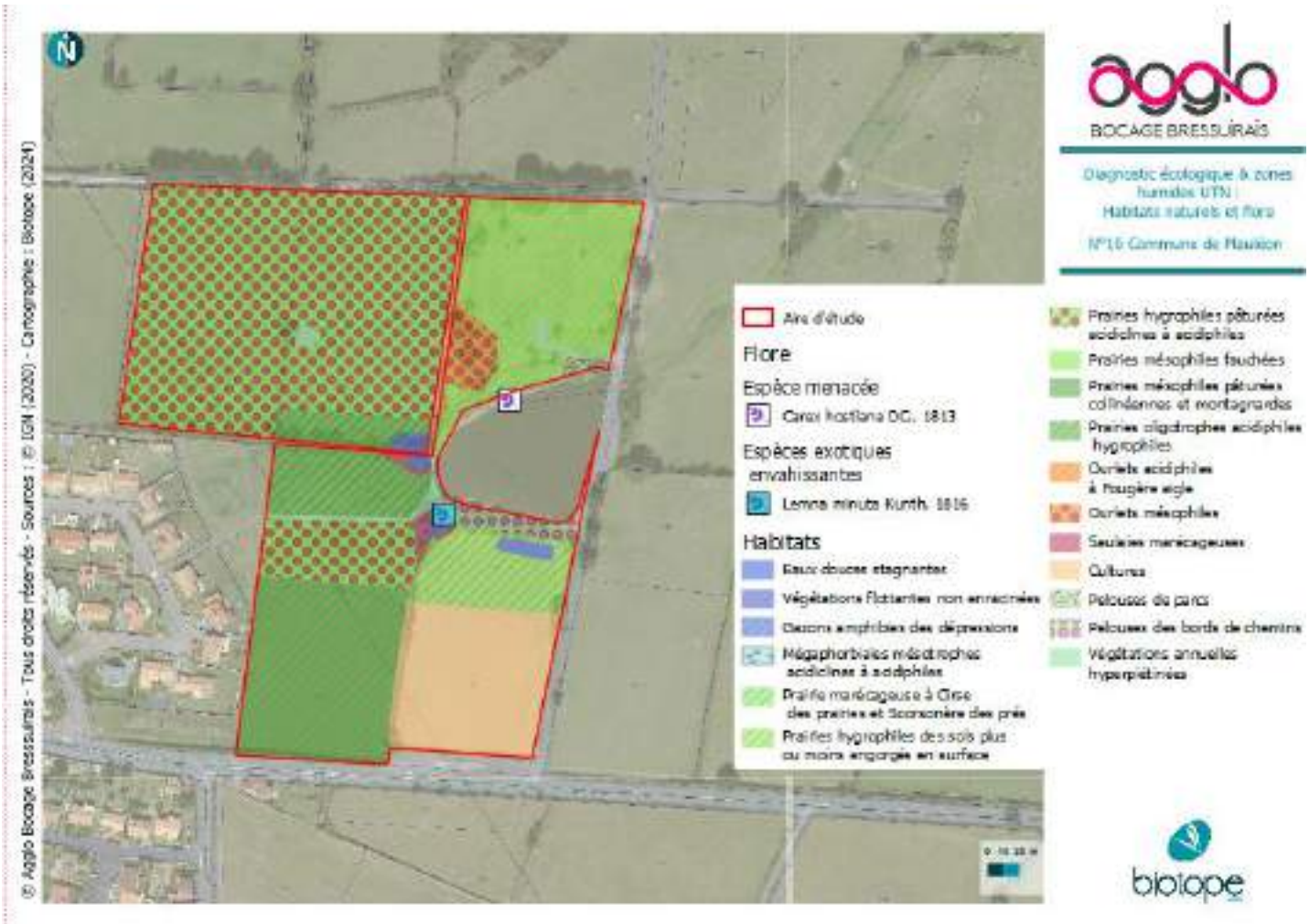
Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Cultures	82 / I1.1	Non évalué	Faible	0,835
Eaux douces stagnantes	22 / NC	Non évalué	Non applicable	0,034
Mégaphorbiaies mésotrophes acidiclines à acidiphiles	37.1 / E5.42	Moyen	Moyen	0,006
Ourlets acidiphiles à Fougère aigle	31.86 / E5.3	Mauvais	Faible	0,005
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	Moyen	Faible	0,13
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	Non évalué	Faible	0,024
Pelouses des bords de chemins	38.1 / E5.1	Moyen	Faible	0,116
Prairie marécageuse à Cirse des prairies et Scorsonère des prés	37.312 / E3.512	Bon	Fort	0,021
Prairies hygrophiles des sols plus ou moins engorgés en surface	37.2 / E3.4	Mauvais	Faible	0,409
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	Moyen	Faible	0,359
Prairies mésophiles fauchées	38.21 / E2.21	Moyen	Moyen	1,035
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	1,028
Prairies oligotrophes acidiphiles hygrophiles	37.312 / E3.513	Mauvais	Fort	0,365
Saulaies marécageuses	44.921 / F9.211	Mauvais à moyen	Moyen	0,049
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	Moyen	Faible	0,087
Végétations flottantes non enracinées	22.4 / C1.22	Mauvais	Faible	0,019
Gazons amphibies des dépressions	53.4 / C3.1	Mauvais	Moyen	0,013
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	Moyen	Faible	2,77
Prairies oligotrophes acidiphiles hygrophiles	37.312 / E3.513	Moyen	Fort	0,159
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	Moyen	Faible	0,017
Végétations flottantes non enracinées	22.4 / C1.22	Mauvais	Faible	0,012

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Espèce	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Carex hostiana DC., 1813	NT	Moyen	**Moyen**	5

Espèces exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Lemna minuta Kunth, 1816	Invasive avérée	100
Robinia pseudoacacia L., 1753	Invasive avérée	16



Carte 46 : Sites 16 et 23 - Habitats naturels et flore

8.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Cultures	82 / I1.1	p.	0,835
Eaux douces stagnantes	22 / NC	Pro parte / p. (A)	0,034
Mégaphorbiaies mésotrophes acidiclines à acidiphiles	37.1 / E5.42	H.	0,006
Ourlets acidiphiles à Fougère aigle	31.86 / E5.3	p.	0,005
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	p.	0,13
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	NC	0,024
Pelouses des bords de chemins	38.1 / E5.1	p.	0,116
Prairie marécageuse à Cirse des prairies et Scorsonère des prés	37.312 / E3.512	H.	0,021
Prairies hygrophiles des sols plus ou moins engorgés en surface	37.2 / E3.4	H.	0,409
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	H.	0,359
Prairies mésophiles fauchées	38.21 / E2.21	p.	1,035
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	1,028
Prairies oligotrophes acidiphiles hygrophiles	37.312 / E3.513	H.	0,365
Saulaies marécageuses	44.921 / F9.211	H.	0,049
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	NC	0,087
Végétations flottantes non enracinées	22.4 / C1.22	Non caractéristique (A)	0,019
Gazons amphibies des dépressions	53.4 / C3.1	H.	0,013
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	H.	2,77
Prairies oligotrophes acidiphiles hygrophiles	37.312 / E3.513	H.	0,159
Végétations annuelles hyperpiétinées	87.2 / E1.E	NC	0,017
Végétations flottantes non enracinées	22.4 / C1.22	Non caractéristique (A)	0,012

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
14/12/2023	23	70	30	50	0	0	0	0	Sol perturbé. 2éme horizon A à 50 cm	Non humide
14/12/2023	24	120	0	120	0	0	0	0		Humide
14/12/2023	25	85	0	85	0	0	0	0		Humide
14/12/2023	26	70	0	70	0	0	0	0		Humide
24/04/2024	42	100	20	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées à partir de 20centimètres de sol qui se prolongent en profondeur jusqu'à 1m	Humide
24/04/2024	43	100	20	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées dans les 20 premiers centimètres de sol qui s’intensifie en profondeur jusqu'à 1m	Humide
24/04/2024	44	100	15	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées à partir de 15 centimètres de sol qui se prolongent en profondeur jusqu'à 1m	Humide



Carte 47 : Sites 16 et 23 - Recensement des zones humides

8.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Trois couples
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 6 et 10 individus
	Anthropophile	Effraie des clochers	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Faible	Un individu
	Anthropohile et Bocages	Chevêche d'Athéna	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un individu
	Bocages et boisements	Fauvette des jardins	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	Deux couples
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Alouette lulu	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Alouette des champs	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Oedicnème criard	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Zones humides	Héron garde-boeufs	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	6 individus
	Zones humides	Gallinule poule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un couple
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 20 et 30
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Oui**	Aucun	Protégée	Faible	Entre 10 et 15
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Entre 2 et 4
	Bocages et boisements	Triton crêté	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
	Bocages et boisements	Triton palmé	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 3 et 6
	Bocages et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Vipère aspic	**Non**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	/

	Bocages et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 4 et 6
Mammifères	Zones humides	Putois d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/
	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un individu
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Belette d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/
Insectes	Zones humides	Libellule à quatre tâches	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un individu

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 35 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 27 sont protégées. Parmi celles-ci, 12 concernent des espèces dites d'intérêt ce qui représente un cortège important.
Concernant l'ensemble des oiseaux observés sur le site, une partie n'utilise pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques espèces nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple des espèces dites anthropophiles comme le Moineau domestique et l'Effraie des clochers ou encore la Chevêche d'Athéna. De la même façon, une espèce liée aux zones humides a été observée à plusieurs reprises, le Héron garde-bœufs.
La totalité des autres espèces d'intérêts sont considérées comme nicheuses possibles à certaines au sein de l'aire d'étude immédiate ou en ses abords : les Verdiers d'Europes et Chardonnerets élégants ont niché dans les allées arborées et dans le parc situé au nord de l'étang, la Fauvette des jardins dans une haie au nord-ouest, la Tourterelle des bois dans la haie centrale prolongeant l'étang ainsi qu'éventuellement dans un fourré à l'est, la Gallinule poule d'eau dans une mare implantée à l'ouest de l'étang et l'Alouette lulu probablement sur une bordure de haie au nord-ouest du site.
Enfin, l'Alouette des champs et l'Œdicnème criard n'ont pas niché au sein même de l'aire d'étude mais dans les parcelles agricoles situées à l'est. Cependant, il est possible que certaines années, les deux espèces occupent les terrains de l'aire d'étude immédiate à l'ouest.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, trois espèces protégées ont été observées. De nombreuses grenouilles vertes du genre Pelophylax sont présentes autour de l'étang. Le Crapaud épineux est également bien représenté avec plusieurs individus se reproduisant sur les végétaux en bordure de l'étang ainsi que dans les mares situées à l'ouest. Enfin, une Rainette verte a été entendue dans une haie proche de l'étang, et d'autres plus éloignées dans les parcelles voisines situées à l'est.
Au vu des habitats très propices pour les amphibiens et des recherches bibliographiques effectuées, il est notable que deux autres espèces peuvent être considérées comme présentes, le Triton palmé et le Triton crêté. Le réseau de mares est en effet en capacité d'accueillir les deux tritons, l'un étant plus opportuniste que l'autre.

- **Reptiles**

Deux espèces de reptiles ont été observées au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit de la Couleuvre helvétique et du Lézard des murailles. Cependant, au vu des habitats relevés et des recherches bibliographiques, trois autres espèces peuvent être considérées comme présentes : la Couleuvre verte et jaune, la Vipère aspic et le Lézard à deux raies.
La diversité d'habitats est en mesure d'accueillir un cortège de reptiles notable. En effet, la zone humide couvrant toute la partie sud reste très favorable à la Couleuvre helvétique. Le Lézard des murailles, espèce opportuniste et au déplacement facile, utilise comme milieu la berge ouest qui est empierrée (digue).
Les trois autres espèces qui ont besoin de lieux plus secs occupent très probablement les hauteurs des parcelles nord-ouest. Les haies épaisses et thermophiles sont en effet idéales. Malgré la pose de deux plaques, aucun individu n'a été répertorié mais les jours de passage n'étaient pas forcément très favorables au vu des mauvaises conditions météorologiques difficiles répétées.

- **Mammifères**

L'aire d'étude est propice au cortège des mammifères. Effectivement, sa situation (implantée en partie sur une zone humide et située à proximité d'un massif forestier) peut permettre d'attirer de nombreuses espèces de mammifères.
Des espèces communes et/ou ubiquistes ont été relevés sur le terrain (Renard roux, Chevreuil européen, Fouine…) et une espèce protégée a été observée (le Hérisson d'Europe) sur la route départementale n°149B. De plus, la diversité d'habitats, nos connaissances du terrain et les recherches bibliographiques peuvent également attester de la présence, à minima à proximité, de la Belette d'Europe et du Putois d'Europe ; deux espèces fortement menacées au niveau régional.

- **Insectes**

Au total, 21 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 8 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 2 espèces d'orthoptères, 10 odonates et un coléoptère notable. La présence de divers habitats (étangs, réseau de mares, haies basses, haies arbustives, arbres à cavités, friche, culture…) permet à des espèces diversifiées de s'épanouir.
Aussi, une espèce menacée à l'échelle régionale a été recensée. Il s'agit de la Libellule à quatre tâches qui se reproduite entre l'étang et les mares adjacentes.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :

<table>
<tr>
<td> 
Grenouille verte sp. en bordure d'étang communal (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
<td> 
Mélitée du plantain sur graminée, un papillon prairial qui occupe les secteurs fleuris et enfrichés (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
</tr>
<tr>
<td> 
Gallinule poule d'eau surprise le matin à se promener sur l'étang (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
<td> 
Une des 3 mares présentes au sein de l'aire d'étude accueillant insectes, amphibiens, reptiles et oiseaux (par K. Richard @ Biotope2024)</td>
</tr>
</table>

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude présente **de forts intérêts en général pour la faune**.

En effet, de nombreuses espèces à moyens et forts enjeux écologiques sont observées ou sont considérées comme présentes sur le site et ce, pour l'ensemble des cortèges faunistiques. Ainsi, les enjeux sont considérés comme moyens à forts localement pour les oiseaux, faibles à moyens pour les amphibiens et les insectes et faibles mais forts localement pour les mammifères et les reptiles.



Carte 48 : Sites 16 et 23 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

8.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Plusieurs Habitats naturel présentent un intérêt fort	
	Flore	Une espèce menacée a été observée sur le site	
Zones humides	Une grande partie du site est visée par l'arrêté zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible à	Moyen (étangs, mares, friches, haies arbustives)
	Reptiles	Faibles à	Fort localement (zone humide au sud et réseau de haies au nord)
	Amphibiens	Faible à	Moyen (étang et mares, mais aussi les haies pour le transit et l'hivernage)
	Mammifères	Faible à	Localement fort (l'ensemble de l'aire d'étude est concerné ; la diversité d'habitats et d'espèces tout groupe est favorable aux mammifères)
	Oiseaux	Moyen, à	Fort localement (haies arborées, haies arbustives, fourrés, buissons, friches, points d'eau mais aussi le parc situé au nord de l'étang)
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Moyen mais les points d'eau, attirant les insectes, sont souvent un terrain de chasse privilégié de certaines espèces de chauve-souris. En effet, plusieurs espèces (Murins et Pipistrelles/Oreillards ont été observés au crépuscule). Il ne peut être exclu que des enjeux forts soient aussi trouvés au sein du site.	
Intérêt paysager		Sensibilité moyenne vis-à-vis des habitations à proximité	



Carte 49 : Sites 16 et 23 – Synthèse des enjeux

8.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

- Eviter les zones humides
- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir les haies en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- La diversité de haies (basses, arbustives, arborées) permet également d'attirer des espèces à la niche écologique différente. De fait, les haies peuvent être sauvegarder comme telles.
- Préservation intégrale de la zone humide (étang et réseaux de mares)
- Débroussailler sur les parties sud et couper les jeunes saules qui referment les mares (les amphibiens, reptiles et insectes ont besoin de lumière sans quoi maintes espèces finiront par disparaître).
- Maintenir une bande de terrain en friche de 1m le large le long des berges permettant aux amphibiens et aux odonates (libellules et demoiselles) de se reproduire en toute quiétude. Un entretien exacerbé sur la moitié de l'étang serait suffisant (partie nord). Beaucoup d'espèces d'odonates semblent tout juste se maintenir.
- Entretien raisonné comme la friche au nord de l'étang (c'est parfait)

9 SITE N°17 - COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT – LE CHIRON OUEST

9.1 Diagnostic paysager

9.1.1 Contexte

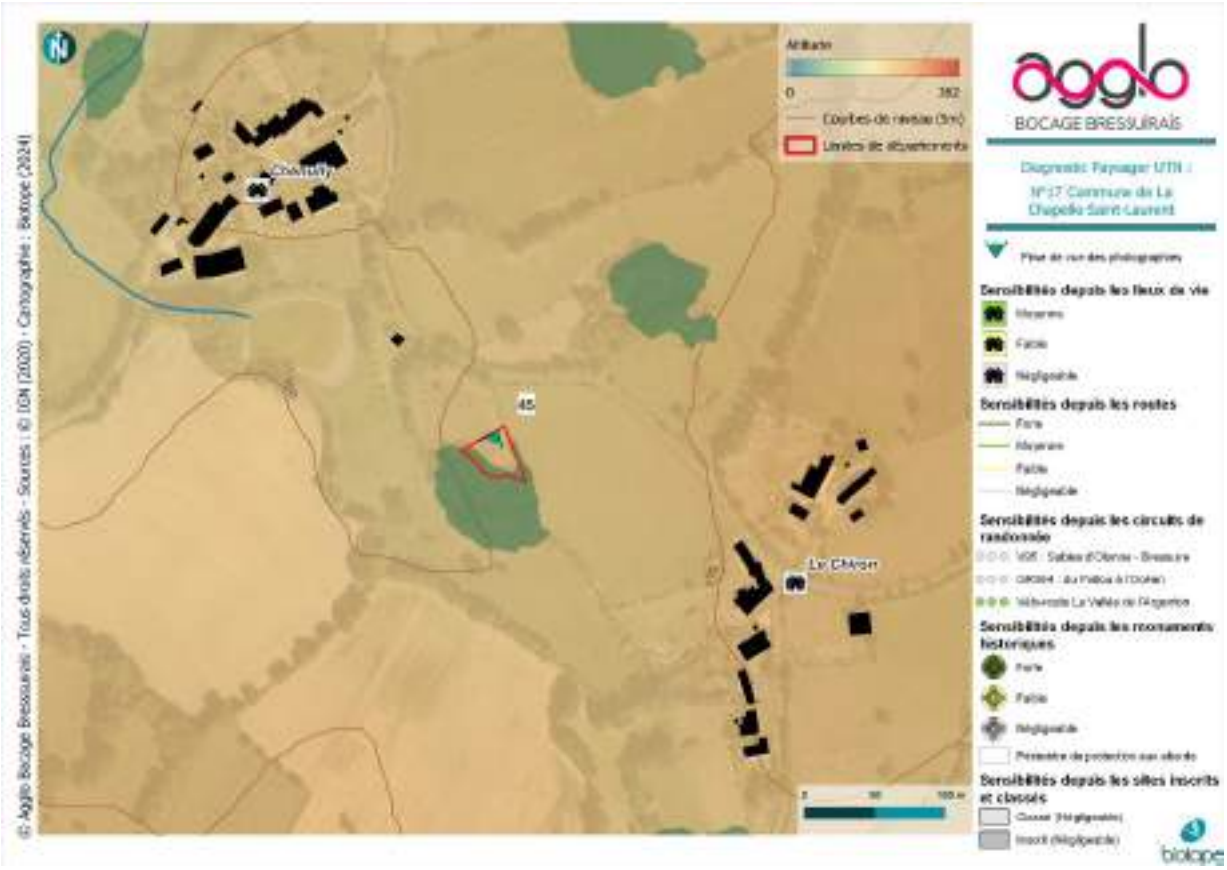
Positionné sur le côteau est du Thouaret, ce site se place au milieu d'un paysage relativement fermé. Le bocage est en effet très présent aux alentours, le site se trouvant notamment en plein cœur de l'unité paysagère du Bocage Bressuirais (ce qui n'est pas le cas de tous les sites).

9.1.2 Sensibilité

Pas de sensibilité paysagère particulière ici puisque la parcelle se trouve entourée de végétation particulièrement dense, ne permettant pas d'ouvrir les vues sur les hameaux situés aux alentours.



Figure 24 : Vue n°45 sur la parcelle, enserrée d'un bocage dense et haut



Carte 50 : Site 17 - Sensibilités paysagères

9.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 51 : Site 17 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

9.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Frênaies-chênaies eutrophes	41.2 / G1.A1	Moyen	Faible	0,023
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	Moyen	Faible	0,033
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,032

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèce patrimoniale, protégée ou exotiques envahissantes n'a été observée.



Carte 52 : Site 17 - Habitats naturels et flore

9.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Frênaies-chênaies eutrophes	41.2 / G1.A1	p.	0,023
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	p.	0,033
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,032

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
6	13/12/2023	40	0	0	0	0	0	0	Diorite tonalite dure	Non humide
7	13/12/2023	45	0	0	0	0	0	0	Diorite tonalite dure	Non humide



Carte 53 : Site 17 - Recensement des zones humides

9.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Deux individus
	Bocages et boisements	Fauvette des jardins	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Alouette lulu	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 5 et 10
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Entre 2 et 4
	Bocages et boisements	Grenouille agile	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un individu
	Bocages et boisements	Salamandre tachetée	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Vipère aspic	**Non**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	/
	Bocages et boisements	Lézard à deux raies	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 3 et 5
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 3 et 5
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Belette d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 23 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 15 sont protégées. Parmi celles-ci, seulement 5 concernent des espèces dites d'intérêt.
Sur les 5 espèces protégées et/ou patrimoniales, 4 nichent ou sont susceptibles de nicher au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit de la Tourterelle des bois qui nidifie dans les haies arbustives et/ou arborées, de la Fauvette des jardins qui niche dans les fourrés et buissons épais, du Chardonneret élégant qui se cantonne généralement dans les haies arbustives et de l'Alouette lulu qui se reproduit au pied des haies et des lisières de boisements. Chacune d'entre-elles a niché au sein du site ou à proximité direct. Les habitats au sein de cette dernière étant fonctionnels pour chacune des espèces précitées.
Ainsi, seule l'Hirondelle rustique ne niche pas dans l'aire d'étude mais l'utilise pour l'alimentation. L'espèce a été observée à chaque passage.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, deux espèces protégées ont été observées. Il s'agit de la Grenouille agile et du complexe des Grenouilles vertes. La première a été contactée en transit, le long de la haie implantée à l'est, et la seconde a été entendue à l'ouest en dehors de l'aire d'étude mais a aussi été observée dans le fossé le long de la voie communale au nord du site .
Au vu des habitats, relativement propices pour les amphibiens malgré le manque de point d'eau à l'intérieur du site, et des recherches bibliographiques effectuées, il est notable que trois autres espèces peuvent être considérées comme présentes, la Salamandre tachetée, le Crapaud épineux et la Rainette verte. Le réseau de mares et d'étangs situés tout autour de l'aire d'étude ainsi que la petite zone boisée située en sa marge sud sont très favorables aux cycles biologiques des amphibiens.

- **Reptiles**

Deux espèces de reptiles ont été observées au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit du Lézard à eux raies et du Lézard des murailles. Cependant, au vu des habitats relevés et des recherches bibliographiques, trois autres espèces peuvent être considérées comme présentes : la Couleuvre verte et jaune, la Couleuvre helvétique et la Vipère aspic.
Malgré la faible superficie, la haie épaisse située à l'est est en capacité d'accueillir l'ensemble des espèces de reptiles présents ou considérés comme présents.
De par sa situation géographique, l'aire d'étude fait partie intégrante d'un vaste mosaïque d'habitats et de milieux riches en faune (zones humides, réseaux de mares et d'étangs, réseaux de haies diversifiées, prairies et cultures, boisements…)

- **Mammifères**

Au même titre que les autres groupes faunistiques, l'aire d'étude reste propice au cortège des mammifères. Effectivement, sa situation peut permettre d'attirer de nombreuses espèces.
Des espèces communes et/ou ubiquistes ont été relevés sur le terrain (Blaireau européen, Taupe…). En revanche, sa faible superficie ne permet pas une approche détaillée des mœurs des animaux aux alentours.
Ainsi, au vu des habitats et des recherches bibliographiques menées sur la commune, trois espèces protégées et/ou menacées sont considérées comme pouvant utiliser l'aire d'étude régulièrement : la Belette d'Europe, l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe.

- **Insectes**

Au total, 14 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 7 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 6 espèces d'orthoptères et un coléoptère notable. L'aire d'étude est relativement petite et sans point d'eau ce qui limite fortement l'attractivité auprès de ce cortège.
Aucune espèce d'intérêt n'a été relevé.

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :

	
Lézard vert (à deux raies) en bordure de haie, sous une plaque, au sein du site (par K. Richard @ Biotope2024)	Cétoine dorée en lisière de haie, au nord de l'aire d'étude (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude présente, en globalité, **des intérêts moyens pour la faune**. Si quelques espèces sont effectivement à forts enjeux, la plupart ne possèdent que des enjeux écologiques faibles, voire moyens (par exemple pour les amphibiens).

En effet, l'étude du site démontre que les enjeux sont faibles pour les insectes, faibles à moyens pour les amphibiens, faibles mais localement forts pour les oiseaux, les reptiles et les mammifères.



Carte 54 : Site 17 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

9.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats naturels présentent un enjeu faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'a été recensée	
Zones humides	Les habitats naturels et les sols ne sont pas visés par l'arrêté zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible en général (haies et lisières)	
	Reptiles	Faible à	Localement fort pour la Vipère aspic (haies épaisses à l'est, habitat typique de cette dernière)
	Amphibiens	Faible à	Moyen (haies pour le transit et l'hivernage)
	Mammifères	Faible à	Localement fort pour la Belette d'Europe (cette parcelle pouvant être un territoire de l'espèce)
	Oiseaux	Moyen dans l'ensemble, à	Localement fort pour la Tourterelle des bois
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen dans l'ensemble, l'aire d'étude restant uniquement un territoire de chasse et de transit pour les différentes espèces de chauves-souris
Intérêt paysager		Aucune sensibilité paysagère	



Carte 55 : Site 17 – Synthèse des enjeux

9.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

E

- **Préconisations pour la faune** :

- Préserver et maintenir les haies en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- La même chose concernant la lisère du boisement
- Eviter de refermer le milieu et donc retirer tous les arbustes qui ont été plantés le long du chemin (à minima sur la moitié sud), car une fois poussés, la haie risque de se retrouver en grande partie à l'ombre ce qui fera fuir toute la faune thermophile. L'état initial était adéquat.
- Laisser des parties en friche, si possible, pour les insectes et le transit des animaux terrestres.

10 SITE N°18 - COMMUNE DE BRETIGNOLLES – LA HAUTE ROBLINIERE

10.1 Diagnostic paysager

10.1.1 Contexte

Positionné sur le côteau ouest du cours d'eau de la Motte, le site se trouve à quelques 210 mètres d'altitude. Le paysage de vallées couplé au bocage relativement présent permet à la fois l'ouverture de vues depuis les points hauts, avec les haies reléguées en arrière-plan, et la fermeture de vues masquées par la végétation, depuis les points plus bas.

10.1.2 Sensibilité

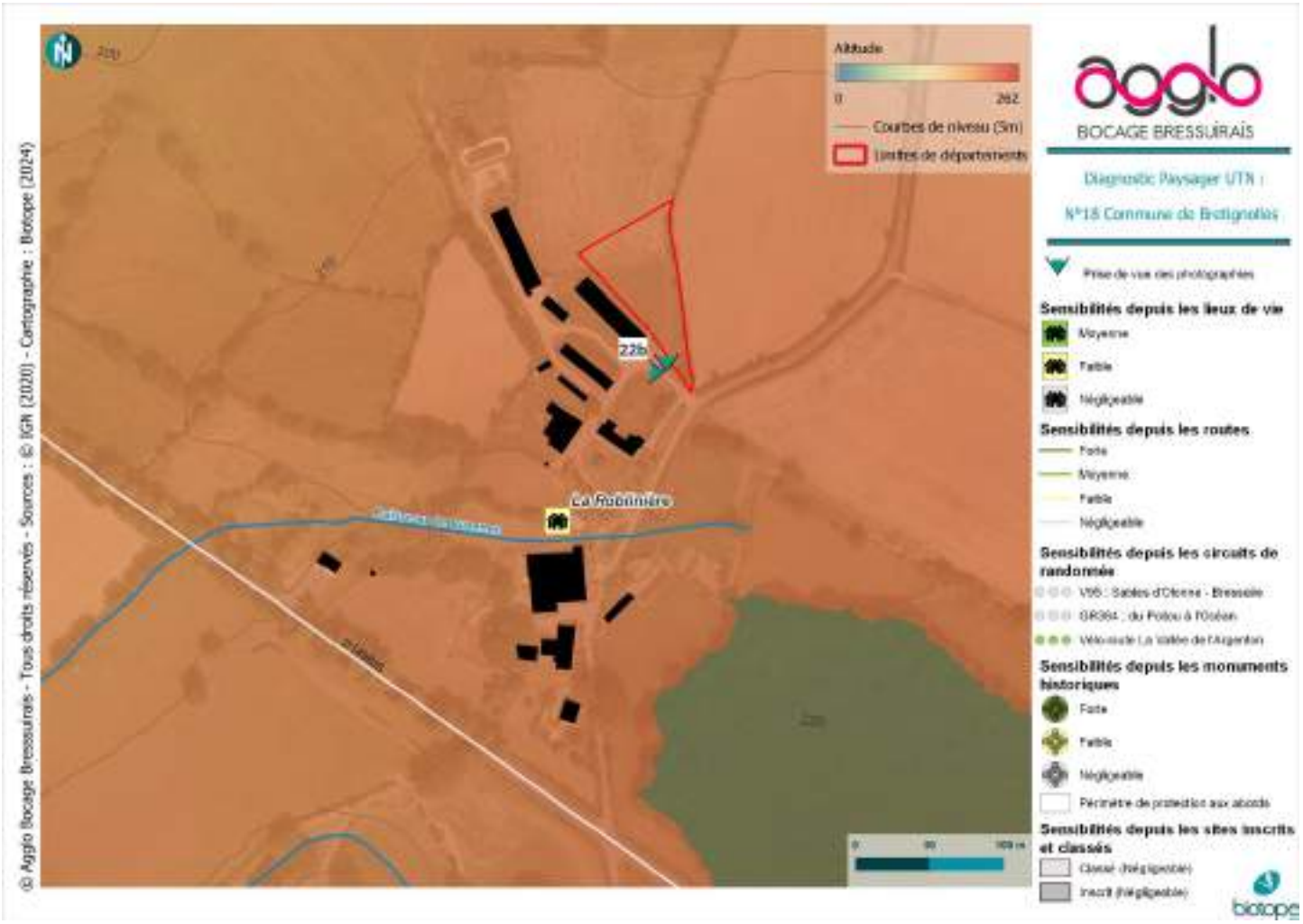
La parcelle se trouve ici sur un terrain privé. Les seules habitations ayant des visibilités sur cette parcelle sont celles se trouvant sur le même terrain privé. La parcelle est masquée sinon par de la végétation. Sensibilité faible.



Figure 25 : Vue n°22a montrant les habitations ayant des vues sur la parcelle.



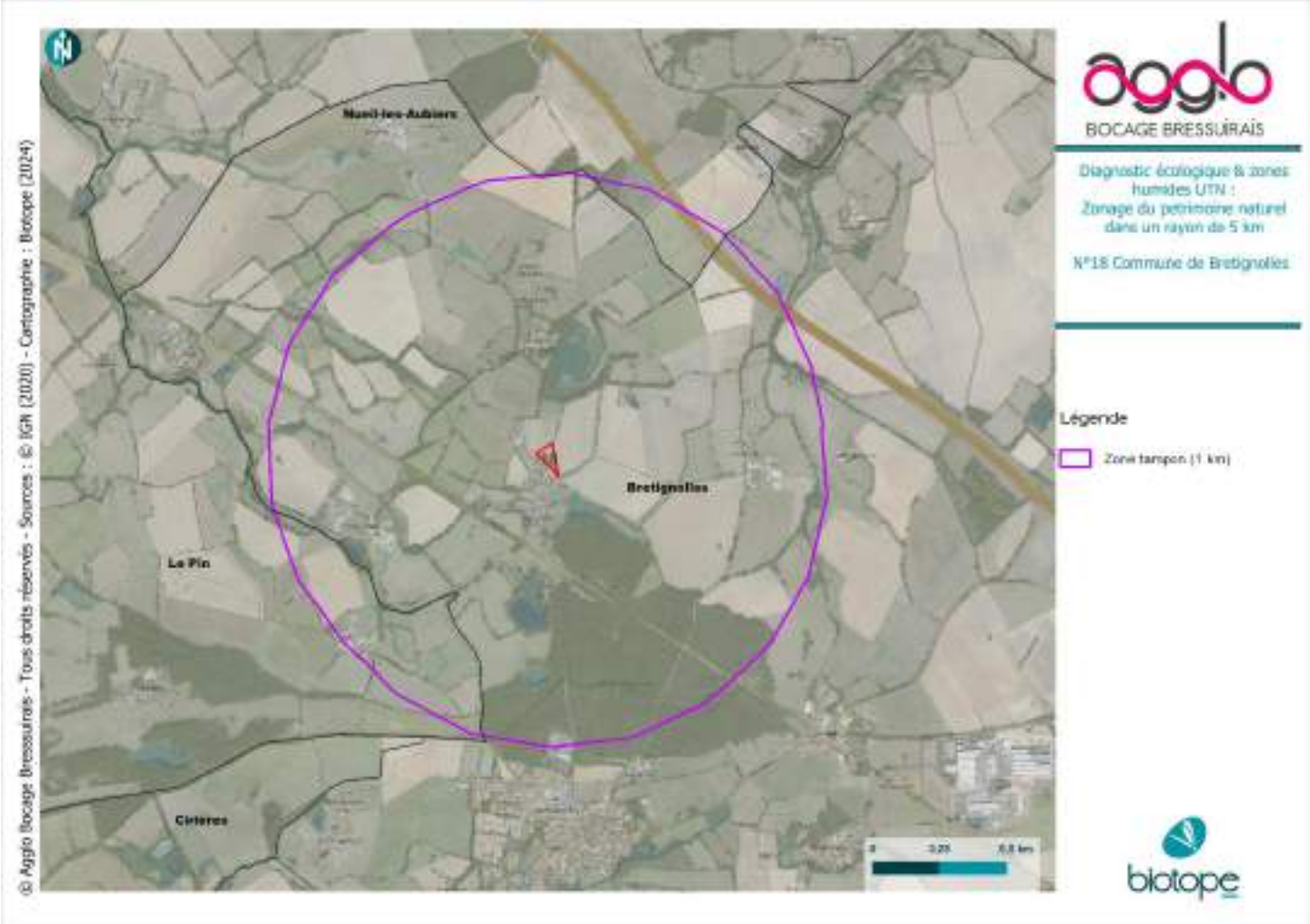
Figure 26 : Vue n°22b sur la parcelle entourée d'un masque végétal composées de haies plus ou moins hautes, mais contribuant à fermer les vues.



Carte 56 : Site 18 - Sensibilités paysagères

10.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 57 : Site 18 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

10.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Fourrés arbustifs	31.81 / NC	Mauvais	Faible	0,012
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	Mauvais	Faible	0,23
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	Moyen	Faible	0,151

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèce patrimoniale, protégée ou exotiques envahissantes n'a été observée.



Carte 58 : Site 18 - Habitats naturels et flore

10.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Fourrés arbustifs	31.81 / NC	NC	0,012
Prairies hygrophiles pâturées acidiclines à acidiphiles	37.21 / E3.41B	H.	0,23
Prairies mésophiles pâturées collinéennes et montagnardes	38.1 / E2.1	p.	0,151

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
14/12/2023	16	120	0	120	0	0	0	0		Humide
14/12/2023	17	110	0	110	0	0	0	0		Humide
24/04/2024	32	110	15	110	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées à partir de 15 centimètres de sol qui s'intensifie en profondeur jusqu'à 1m 10	Humide



Carte 59 : Site 18 - Recensement des zones humides

10.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 8 et 14
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 5 et 8
	Anthropophile et bocages	Chevêche d'Athéna	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un individu
	Bocages et boisements	Pic noir	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Alouette lulu	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Milieux ouverts à semi-ouverts	Linotte mélodieuse	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 2 et 4
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Grenouille agile	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un individu
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Deux individus
	Bocages et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un individu
	Bocages et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 2 et 4
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 22 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 17 sont protégées. Parmi celles-ci, 9 concernent des espèces dites d'intérêt ce qui représente une part importante du contingent d'oiseaux présents sur le site.
Concernant l'ensemble des oiseaux observés, une partie n'utilise pas l'aire d'étude immédiate pour y nidifier. En effet, quelques espèces d'intérêt nichent à proximité et l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple des espèces dites anthropophiles comme le Moineau domestique et l'Hirondelle rustique ou une autre nichant uniquement dans les boisements de taille conséquente (rarement ailleurs), le Pic noir.
Les 6 espèces d'intérêt restante nichent ou sont susceptibles de nicher au sein de l'aire d'étude immédiate. La haie multistrate implantée à l'est peut en effet les accueillir en période de reproduction. La plupart ont d'ailleurs été observés dans cette dernière. Le Chardonneret élégant est nicheur certain dans le petit bosquet adjacent à la pointe sud de la haie. Le Verdier d'Europe, la Linotte mélodieuse et la Chevêche d'Athéna ont été observés dedans en couple, chantant ou occupant une cavité. Seule la Tourterelle des bois a été contactée plus au sud mais des individus ont également été observés plus au nord dans cette même haie, ce qui laisse à penser à une reproduction probable dans cette dernière.
Enfin, l'Alouette lulu est cantonnée à la parcelle agricole et peut possiblement nicher en lisière de haie, d'un côté ou de l'autre.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, deux espèces protégées ont été observées. Il s'agit de la Grenouille agile et du complexe des Grenouilles vertes. Les deux taxons ont été contactés en transit, le long de la haie ; les grenouilles vertes sur la partie est et la Grenouille agile sur la partie ouest. Le réseau de mares et d'étangs aux alentours expliquent la présence de ces dernières malgré le manque de point d'eau sur site. Ceci démontre aussi l'importance que peut jouer comme rôle la haie multistrate.
Au vu des habitats alentours, relativement propices aux amphibiens, et des recherches bibliographiques effectuées, il est notable qu'une autre espèce peut être considérée comme présente, le Crapaud épineux..

- **Reptiles**

Deux espèces de reptiles ont été observées au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit du Lézard à deux raies et du Lézard des murailles. Cependant, au vu des habitats relevés et des recherches bibliographiques, trois autres espèces peuvent être considérées comme présentes : la Couleuvre verte et jaune, la Couleuvre helvétique et la Vipère aspic.
Malgré la faible superficie, la haie épaisse située à l'est est en capacité d'accueillir l'ensemble des espèces de reptiles présents ou considérés comme présents.
De par sa situation géographique, l'aire d'étude fait partie intégrante d'une vaste mosaïque d'habitats et de milieux riches en faune (zones humides, réseaux de mares et d'étangs, réseaux de haies diversifiées, prairies et cultures, boisements…)

- **Mammifères**

Au même titre que les autres groupes faunistiques, l'aire d'étude reste propice au cortège des mammifères. Effectivement, sa situation géographique peut permettre d'attirer de nombreuses espèces de mammifères. Certaines communes y ont été détectées (Renard roux, Musaraignes…).
Aussi, au vu des habitats et des recherches bibliographiques menées sur la commune, deux espèces protégées et/ou menacées sont considérées comme pouvant utiliser l'aire d'étude : l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe.

- **Insectes**

Au total, 19 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 9 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 5 espèces d'orthoptères et 5 odonates. L'aire d'étude est relativement petite et sans point d'eau ce qui limite fortement l'attractivité auprès de ce cortège.
Aucune espèce d'intérêt n'a été relevé, cependant le Grand Capricorne occupe des arbres âgés situés en marge de l'aire d'étude. Ainsi, les chênes évoluant dans la haie multistrate pourraient être colonisés à l'avenir ; leur exposition étant en plus favorable.



Carte 60 : Site 18 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

- Espèces observées dans l'aire d'étude immédiate :

	
Couleuvre verte et jaune, sous une plaque située le long de la haie multistrate (par K. Richard @ Biotope2024)	Alouette lulu postée sur un fil traversant la culture (à l'est de la haie), afin de marquer son territoire (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude présente, en globalité, **des intérêts faibles à moyens pour la faune**. Effectivement, seule la Tourterelle se voit attribuer de forts enjeux écologiques au regard de la dynamique de l'espèce au niveau national.

L'étude du site démontre alors que les enjeux sont faibles pour les insectes, les amphibiens, les mammifères et les reptiles puis faibles à moyens pour les oiseaux, voire forts localement pour la Tourterelle des bois.
Le bâtiment à l'ouest de l'aire d'étude n'est pas favorable à l'accueil de chauve-souris, en effet sa structure et les matériaux (notamment amiante)qui le composent ne permettent pas l'installation des espèces.

10.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats naturels présentent un enjeu faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'a été recensée	
Zones humides	L'ensemble de la parcelle est en zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible en général (petit bosquet à la pointe sud, haies et lisières)	
	Reptiles	Faible en général (haies et lisières)	
	Amphibiens	Faible en général (petit bosquet à la pointe sud, haies et lisières)	
	Mammifères	Faible en général	
	Oiseaux	Faible à	Moyen dans l'ensemble, voire localement fort pour la Tourterelle des bois
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen dans l'ensemble, l'aire d'étude restant uniquement un territoire de chasse et de transit pour les différentes espèces de chauves-souris. Cependant au vu des quelques arbres à cavités, il ne peut être exclu que des enjeux forts soient aussi trouvés au sein du site. De plus, le vieux bâti à proximité pourrait accueillir des colonies de chauve-souris.
Intérêt paysager		Aucune sensibilité paysagère	



Carte 61 : Site 18 – Synthèse des enjeux

10.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

- **Eviter la zone humide**

- **Préconisations pour la faune**

- Préserver et maintenir la haie multistrate en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- La même chose concernant le petit bosquet situé sur la pointe sud
- Laisser des parties en friche, si possible, pour les insectes et le transit des animaux terrestres ; notamment le long de la haie (clôture à au moins 3 m de l'axe de la haie, ce qui est déjà le cas ici)

11 SITE N°24 - COMMUNE DE MONCOUTANT – LA LOGE

11.1 Diagnostic paysager

11.1.1 Contexte

Le site est localisé en haut de côteau, entre le ruisseau de la Guérinière au nord et la départementale 19 au sud. En particulier, il se trouve au milieu d'un paysage caractérisé par un motif bocager relativement dense, cloisonnant les vues.

11.1.2 Sensibilité

La parcelle (découpée en deux morceaux) est située dans le hameau de La Loge. Hormis les habitations proches de la parcelle, cette dernière n'est pas visible depuis d'autres hameaux ou routes, du fait de la topographie et de la végétation.
Sensibilité moyenne depuis les habitations les plus proches, négligeable sinon.



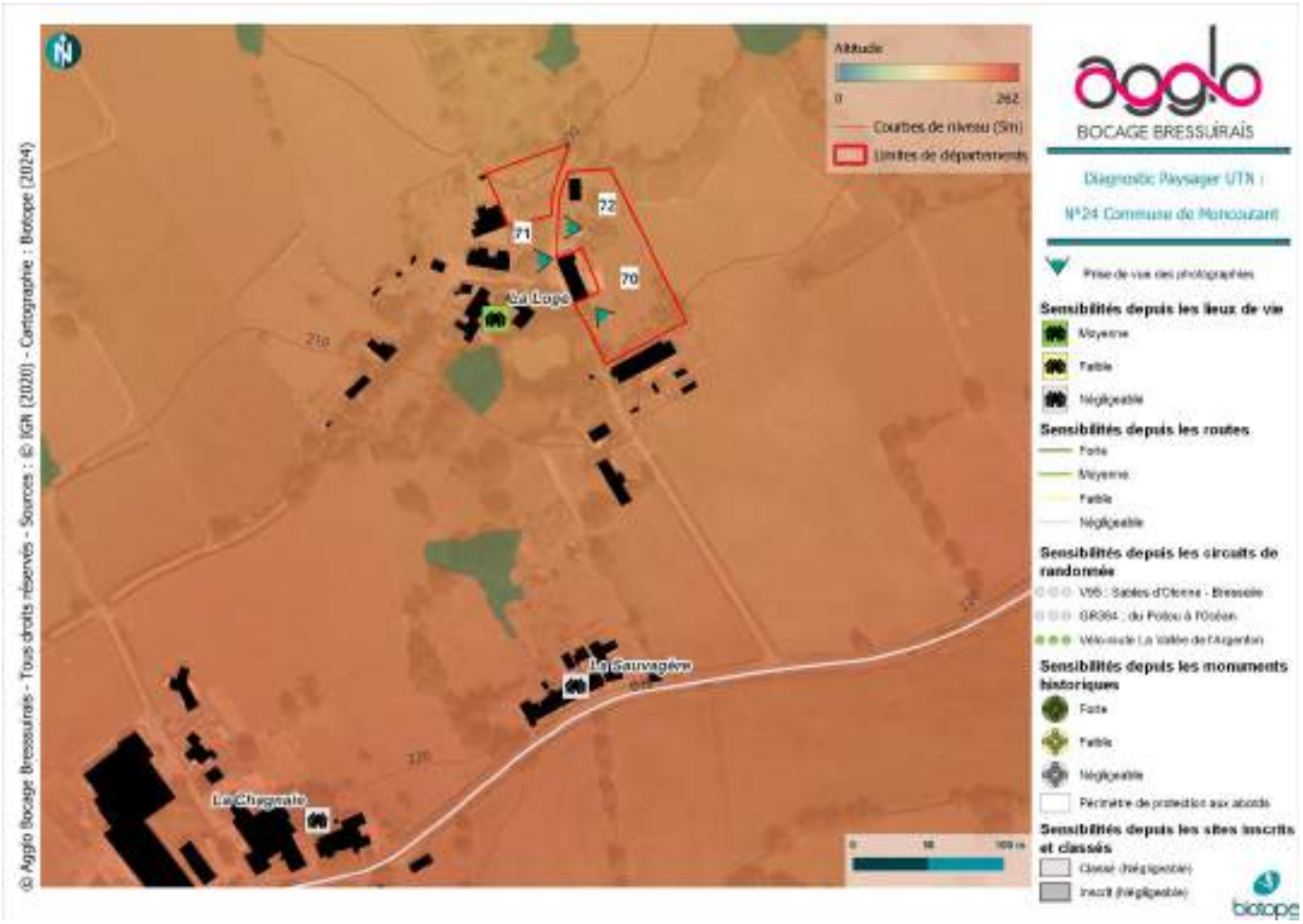
Figure 27 : Vue n°70 sur la parcelle au sud



Figure 28 : Vue n°71 montrant les habitations qui offrent des vues sur la parcelle



Figure 29 : Vue n°72 sur la parcelle nord et les habitations environnantes, montrant également le masque bocager, fermant les vues.



Carte 62 : Site 24 - Sensibilités paysagères

11.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 63 : Site 24 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

11.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,014
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	Mauvais	Faible	0,133
Ourlets vivaces des sols eutrophes	37.72 / E5.43	Moyen	Faible	0,088
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	Non évalué	Faible	0,149
Piscine	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,01
Prairies hygrophiles pâturées neutrophiles à calcicoles	37.24 / E3.44	Moyen	Faible	0,078
Prairies mésophiles à mésohygrophiles	38.2 / E2	Mauvais	Faible	0,271
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,018
Zone non végétalisée	NC / NC	Non évalué	Négligeable	0,004

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces patrimoniales, protégées, exotiques envahissantes et/ou observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková, 1983	Invasive avérée	50
Phyllostachys Siebold & Zucc., 1843 [nom. cons.] sp.	A surveiller	1
Laurus nobilis L., 1753	Invasive potentielle	1



Carte 64 : Site 24 - Habitats naturels et flore

11.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,014
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	p.	0,133
Ourlets vivaces des sols eutrophes	37.72 / E5.43	p.	0,088
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	NC	0,149
Piscine	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,01
Prairies hygrophiles pâturées neutrophiles à calcicoles	37.24 / E3.44	H.	0,078
Prairies mésophiles à mésohygrophiles	38.2 / E2	p.	0,271
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,018
Zone non végétalisée	NC / NC	/	0,004

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
23/04/2024	45	60	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	46	100	20	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées à partir de 20 centimètres de sol qui s'intensifie en profondeur jusqu'à 1m	Humide
24/04/2024	47	100	25	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées dans les 25 premiers centimètres de sol qui se prolonge en profondeur jusqu'à 1m	Humide
24/04/2024	48	60	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	49	100	10	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées dans les 10 premiers centimètres de sol qui s'intensifie en profondeur jusqu'à 1m	Humide



Carte 65 : Site 24 - Recensement des zones humides

11.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 3 et 6 individus
	Anthropophile	Effraie des clochers	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Moyen	Traces de présence
	Anthropohile	Serin cini	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un individu
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Quatre individu
	Bocages et boisements	Fauvette des jardins	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	Deux chanteurs
	Zones humides	Gallinule poule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un couple
	Zones humides	Bouscarle de Cetti	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Un chanteur
	Zones humides	Héron garde-boeufs	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 6 et 10
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 20 et 30
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Grenouille agile	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Salamandre tachetée	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Triton palmé	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Triton marbré	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
Reptiles	Ubiquiste	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Très fort	/
	Zones humides	Couleuvre vipérine	**Non**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	/
	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC	Protégée	Faible	/

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
				(Préoccupation mineure)			
	Bocages et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Lézard à deux raies	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 4 et 8
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Belette d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/
Insectes	Zones humides	Cordulie bronzée	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un individu
	Zones humides	Chlorocordulie métallique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un individu

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 39 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude immédiate, dont 28 sont protégées. Parmi celles-ci, 10 concernent des espèces dites d'intérêts ce qui représente une part non-négligeable des taxons présents au sein de l'aire d'étude rapprochée (qui comprend aussi le réseau d'étang et de mares situé au nord). En revanche, seule une partie de ces espèces semblent utiliser le site pour y nidifier.
En effet, certains taxons d'oiseaux présents au sein de l'aire d'étude l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple d'espèces dites anthropophiles qui nichent dans le bâti, comme le Moineau domestique et l'Effraie des clochers ou d'espèces liées aux zones humides comme le Héron garde-bœufs. D'ailleurs, il serait intéressant de savoir si un dortoir d'ardéidés et/ou de Grands Cormorans se forme en hiver ; le site étant en effet propice, notamment au niveau de la queue d'étang où l'habitat semble favorable.
Pour les espèces nichant sur site, l'essentiel des taxons patrimoniaux et/ou protégés nichent dans le réseau de haies ceinturant l'étang principal ainsi qu'au niveau de la mégaphorbiaie située entre l'étang et la prairie humide, au nord des habitations. La Fauvette des jardins, la Gallinule poule d'eau, la Tourterelle des bois et la Bouscarle de Cetti sont typiques de ces habitats riches en végétation.
Enfin deux espèces nichent ou peuvent nicher dans les jardins de l'aire d'étude, le Chardonneret élégant et le Serin cini.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, seul le complexe des Grenouilles vertes a été détecté au sein du site. Les grenouilles du genre Pelophylax sont omniprésentes dans l'étang et les petites mares en aval, situés au nord de l'aire d'étude.
Aucun suivi nocturne n'ayant été effectué, il reste difficile de détecter ces espèces en journée (et en période tardive). En revanche, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il peut être considéré que la présence de multiples espèces reste fort probable. Ainsi, 6 espèces supplémentaires sont considérées comme présentes au vu du milieu extrêmement favorable, constitué d'un étang, de deux mares types « forestières », d'une ripisylve longeant un fossé en eau à l'est de ces derniers, d'une mégaphorbiaie, d'une prairie humide et d'une saulaie épaisse qui la borde en sa partie nord.
De fait, l'aire d'étude apparaît comme très favorable au cycle biologique des amphibiens. Les espèces concernées sont le Crapaud épineux, la Grenouille agile, la Rainette verte, la Salamandre tachetée, le Triton palmé et le Triton marbré.

- **Reptiles**

Pour le groupe des reptiles, seul le Lézard à deux raies a été trouvé, notamment le long des haies autour de l'étang et aussi grâce à la pose de plaques prévues à cet effet. Cependant, des gênes ont été occasionnées puisque les plaques ont été retirées lors de la deuxième session (probablement par des pêcheurs ou promeneurs).
Au vu des habitats diverses, une partie humide et une partie plus sèche, il peut être considéré que plusieurs espèces sont présentes au sein du site. Les recherches bibliographiques sur la commune vont également en ce sens. Les espèces aquatiques occuperont en priorité

les trois quarts nord du secteur d'étude et les espèces plus thermophiles, la pointe sud. Ainsi, nous retrouverions en priorité la Couleuvre vipérine et la Couleuvre helvétique autour des points d'eau jusqu'à la prairie humide, et les deux espèces de Lézards ainsi que la Couleuvre verte et jaune, le long des linéaires de haies au sein de la partie sud (friche, haie de fruitiers mais également à proximité du bâti). L'Orvet fragile, espèce fortement menacée, trouve également ici un habitat global tout à fait favorable à son cycle biologique.

- **Mammifères**

L'aire d'étude est propice au cortège des mammifères mais la grande majorité reste des espèces très communes et/ou ubiquistes.
Cependant, au vu de la diversité des habitats et des références bibliographiques communales, deux espèces protégées peuvent être considérées comme présentes ainsi qu'une espèce menacée ; dans l'ordre : le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux puis la Belette d'Europe possédant le statut d'espèce classée comme « vulnérable » .
Les secteurs boisés sont favorables à l'Ecureuil roux et les réseaux de haies puis la richesse d'espèces présentes conviennent à la Belette d'Europe. Le Hérisson d'Europe, espèce ubiquiste, peut occuper l'ensemble de l'aire d'étude mais avec une prédilection pour les haies non-inondables, les friches et les jardins.

- **Insectes**

Au total, 22 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 11 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 3 espèces d'orthoptères et 8 d'odonates.
Les milieux occupés, très diversifiés, sont principalement les rives de points d'eau pour les odonates mais également les secteurs herbacés indispensable à leur maturation, l'alimentation et la dispersion. Les rhopalocères et les orthoptères occupent l'ensemble de la zone en fonction de leur cycle biologique. Les haies, les friches, les ripisylves, les clairières et la prairie humide sont tout de même occupés en priorité.
Parmi les insectes inventoriés, deux espèces d'odonates menacés ont été observées, il s'agit de la Cordulie bronzée et de la Chlorocordulie métallique. La Cordulie bronzée occupe les rives ensoleillées de l'étang principal et la Chlorocordulie métallique occupera davantage les zones plus ombragées pour se reproduire telles que les deux mares implantées au nord du site. Cette dernière a cependant été observée en phase de maturation jusque dans les jardins enfrichés, proche des habitations, d'où l'importance de ces habitats complémentaires.

- Habitats favorables observés dans l'aire d'étude immédiate :



L'étang de pêche et la ripisylve en arrière-plan, situés au nord de l'aire d'étude rapprochée (par K. Richard @ Biotope2024)



La mégaphorbiaie en queue d'étang, située en limite des premiers jardins d'habitation (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

L'aire d'étude présente **de forts intérêts pour la faune**. Les multiples habitats font la richesse des lieux et la présence d'une zone humide avec des points d'eau permanent est un atout majeur dans l'attrait du site pour la faune.

L'étude du secteur démontre ainsi que les enjeux sont faibles à moyens pour les insectes et les amphibiens, faibles mais forts, voire très forts localement pour les mammifères et les reptiles puis moyens à forts pour les oiseaux.



Carte 66 : Site 24 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

11.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats naturels présentent un enjeu faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'a été recensée	
Zones humides	Des habitats et des sols sont visés par l'arrêté zone humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible à	Moyen (zone humide dans sa globalité mais également friches et haies thermophiles)
	Reptiles	Faible à	Fort selon le milieu (fort pour la zone humide)
	Amphibiens	Faible à	Moyen (étang et mares, saulaie, mégaphorbiaie)
	Mammifères	Faible à	Fort localement (la mosaïque d'habitats est favorable dans l'ensemble)
	Oiseaux	Moyen (friche et prairie, jardins arborés, haies) à	Fort (ripisylves, queue d'étang et mégaphorbiaie)
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Moyen dans l'ensemble du fait des habitats très favorables à la chasse et au transit. Cependant, il est fort probable que des colonies se reproduisant sur site ou à proximité direct (via le bâti et les arbres à cavité), soient également présentes. Ainsi, les enjeux pourraient être plus importants.	
Intérêt paysager		Sensibilité moyenne depuis les habitations	



Carte 67 : Site 24 – Synthèse des enjeux

11.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction :

- **Eviter la zone humide**

- **Préconisations pour la faune**

- L'entièreté du site au nord est à préserver (réseau de mares et étang de pêche)
- Rester attentif à l'élagage et la taille qu'il faut effectuer en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Eviter la fermeture des milieux humides dont les deux mares à la pointe nord du site ainsi que la mégaphorbiaie en amont de l'étang (couper, autour des points d'eau (les surplus d'arbustes et notamment les petits saules en pousse)
- Si possible, laisser des zones de friche au niveau des jardins
- Préserver les arbres âgés en place près des zones d'habitations

12 SITE N°25 - COMMUNE DE BRESSUIRE – LA FERRIERE

12.1 Diagnostic paysager

12.1.1 Contexte

Le site se trouve au nord de Bressuire, à la frontière entre les unités paysagères des contreforts de la gâtine et du bocage bressuirais. Il prend place au milieu de divers paysages, partagés entre l'urbain et l'agricole. L'urbain est alors caractérisé par la présence de la ville de Bressuire, mais aussi par la RN 149 passant au nord-est du site. Quant au paysage agricole, il se caractérise plutôt ici par des paysages semi-bocagers, masquant tout de même les vues.

12.1.2 Sensibilité

La parcelle est un jardin de particuliers entourés de massifs. Les vues sur cette parcelle sont donc particulièrement réduites, que ce soit depuis la route ou depuis les rares habitations alentours.
Sensibilité négligeable.



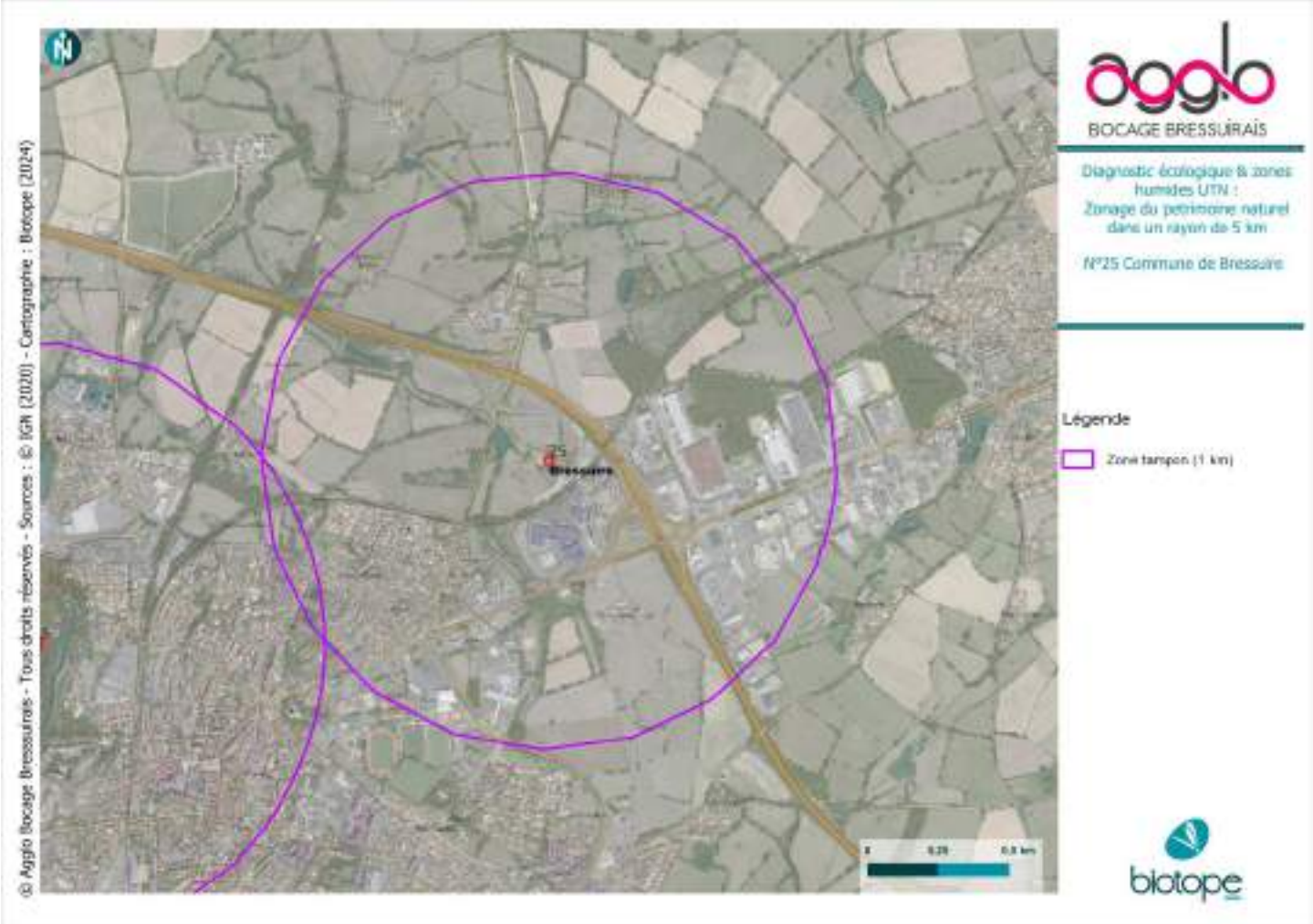
Figure 30 : Vue n°36 sur le site 25



Carte 68 : Site 25 - Sensibilités paysagères

12.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 69 : Site 25 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

12.2.1 Habitats et flore

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	Mauvais	Faible	0,007
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	Moyen	Faible	0,011
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	Non évalué	Faible	0,049

Espèces exotiques envahissantes observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces patrimoniales, protégées, exotiques envahissantes et/ou observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Laurus nobilis L., 1753	Invasive potentielle	1
Cotoneaster Medik., 1789 [nom. cons.] sp.	A surveiller	1



Carte 70 : Site 25 - Habitats naturels et flore

12.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	p.	0,007
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	p.	0,011
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	NC	0,049

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
24/04/2024	33	60	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	34	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide



Carte 71 : Site 25 - Recensement des zones humides

12.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Etat de conservation	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Moineau domestique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Un couple
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Anciens nids
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Moyen	Un chanteur
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Non**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	/
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
Reptiles	Ubiquiste	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Fort	/
	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Lézard à deux raies	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 4 et 8
Mammifères	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Insectes	Bocage et boisements	Grand Capricorne	**Oui**	NA (Non-applicable) NT au niveau Européen	Protégée	Fort	Un chêne occupé

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **<u>Avifaune</u>**

Au total, 23 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 16 sont protégées. Parmi celles-ci, 4 seulement concernent des espèces dites d'intérêts ce qui représente une faible part des taxons présents au sein de l'aire d'étude (qui comprend également le grand bâtiment - une ancienne étable - situé au nord-ouest). Seule une partie de ces espèces semblent utiliser le site pour y nidifier.
En effet, certains taxons d'oiseaux présents au sein de l'aire d'étude l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple d'une espèces dite anthropophile qui niche dans le bâti juste à côté, le Moineau domestique. L'Hirondelle rustique nichait

autrefois dans une partie de l'étable mais les nids n'ont pas été utilisés en 2024, et visiblement depuis quelques années malheureusement. Cela corrobore avec la diminution des effectifs nicheurs français depuis plusieurs décennies.
Les deux autres espèces nichent dans le jardin (le Chardonneret élégant) et à proximité direct, dans la parcelle adjacente à l'ouest la Tourterelle des bois).

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, aucune espèce n'a été détectée au sein du site. Le site reste peu propice à leur cycle biologique en dehors des phases de transit et éventuellement pour l'hivernage. Le manque de point d'eau sur site ne favorise pas leur présence mais un étang est implanté 150m à l'ouest .
Aussi, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il peut être considéré que 3 espèces peuvent être présentes au sein du site (dans la haie ouest notamment). Il s'agit des Grenouilles vertes du genre Pelophylax, du Crapaud épineux et de la Rainette verte.

- **Reptiles**

Pour le groupe des reptiles, seul le Lézard des murailles a été répertorié, notamment le long des murs de l'ancienne étable. Des plaques à reptiles avaient été posées mais celles-ci ont disparues dès la seconde visite ce qui limite de fait la détectabilité des espèces présentes.
Au vu des milieux relevés et des références bibliographiques communales, il peut être considéré que 4 autres espèces sont présentes à proximité ou au sein du site. Il s'agit d'espèces communes à très communes tels que le Lézard à deux raies, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre helvétique puis d'une espèce rare dans la région, l'Orvet fragile. Ce dernier peut en effet encore occupé le secteur sous l'ombrage des haies et des arbres à partir du moment où le sol reste suffisamment meuble.

- **Mammifères**

L'aire d'étude, restreinte en superficie et faible en diversité d'habitats, est peu propice à la présence d'une grande variété d'espèces de mammifères. Les haies et les arbres restent tout de même des espaces de choix pour des taxons relativement communs à très communs.
Ainsi, malgré le manque d'observation, deux espèces protégées peuvent être prise en compte dans l'étude : l'Ecureuil roux par le biais du réseau de haies arborées alentours et le Hérisson d'Europe qui s'adapte assez facilement à tout type de milieu ou presque.
.

- **Insectes**

Au total, 15 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 9 espèces de papillons de jours ont été répertoriés, 5 espèces d'orthoptères et 1 coléoptère.
Le manque de point d'eau explique l'absence des odonates mais il est fort possible que certaines espèces utilisent le jardin lors des phases de maturation et de dispersion. Les autres espèces ont été principalement observées au nord de l'étable et dans le jardin en friche ainsi qu'en lisière de haie.
Parmi les insectes inventoriés, une espèce de coléoptère protégée et menacée est présente au sein de l'aire d'étude rapprochée. Il s'agit du Grand Capricorne qui occupe, ou qui a occupé, le vieux chêne situé au pied du bâtiment. En effet, plusieurs trous d'émergence sont visibles.

- Espèce et habitat favorable observé dans l'aire d'étude immédiate :



La haie à l'ouest, malgré les essences ornementales, reste favorable à la faune (par K. Richard @ Biotope2024)

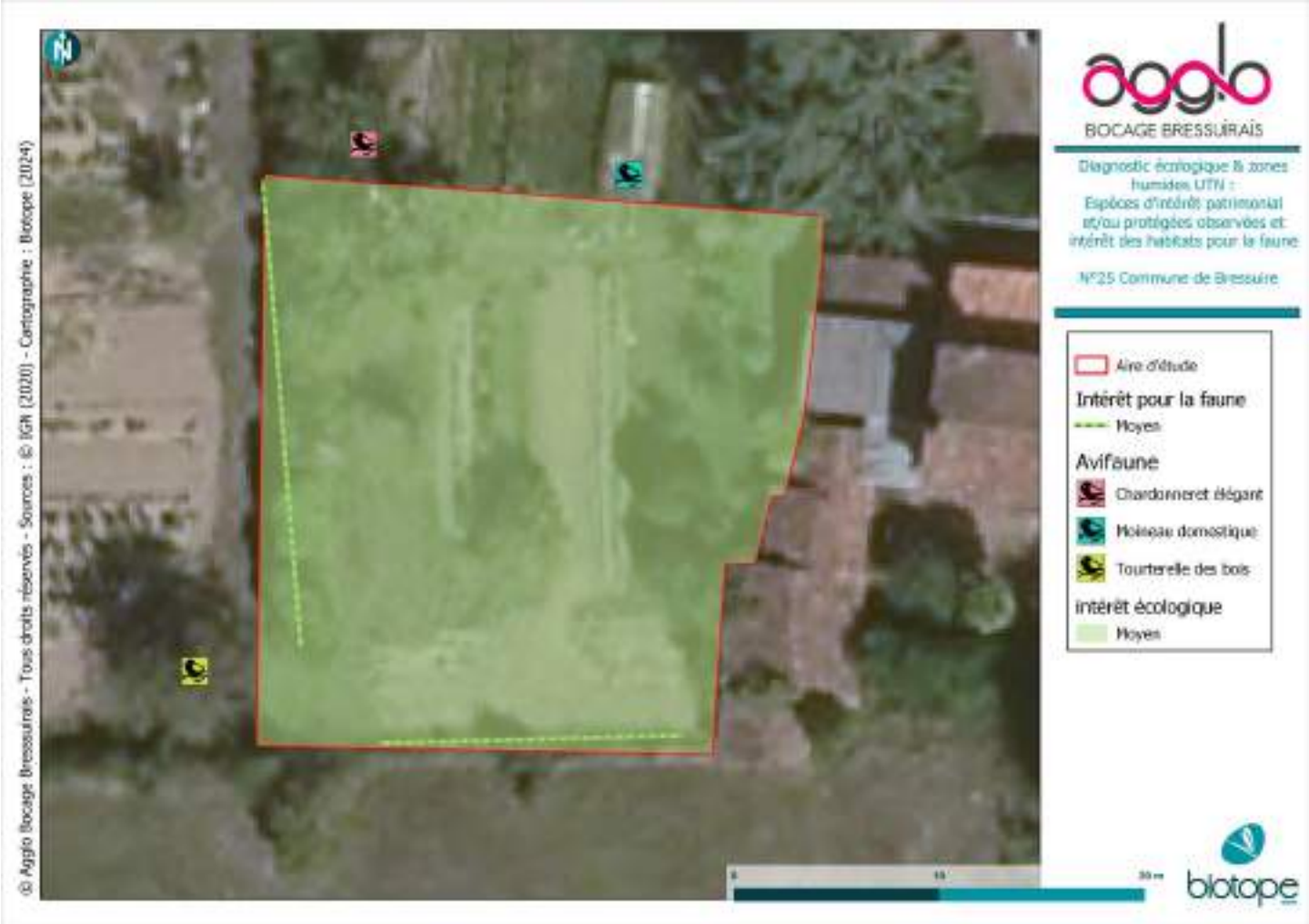


La Decticelle chagrinée occupe les friches thermophiles (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

Dans sa globalité, l'aire d'étude ne présente **pas de fort intérêt pour la faune**. Seule la haie implantée à l'ouest et les arbres âgés sont susceptibles d'attirer divers cortèges d'espèces mais pour l'essentiel, la plupart utilise le site uniquement dans le cadre de déplacement ou pour se nourrir. Peu en effet se reproduisent. Les zones de friche sont temporaires et de tailles très modestes n'influant pas sur la l'ensemble de l'aire d'étude.

Ainsi les enjeux sont faibles pour les mammifères, faibles à moyens pour les oiseaux et les amphibiens puis faibles à localement fort (mais de manière très limité) pour les insectes et les reptiles.



Carte 72 : Site 25 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

12.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Les habitats naturels présentent un enjeu faible	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'a été recensée	
Zones humides	Aucun habitat ni sol n'est visé par l'arrêté Zone Humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Faible	à localement fort (friches, lisière de haie et le vieux chêne)
	Reptiles	Faible à	Fort localement (principalement la haie à l'ouest, bâti)
	Amphibiens	Faible à	Moyen (principalement la haie à l'ouest)
	Mammifères	Faible en général	
	Oiseaux	Moyen (haie, arbres et arbustes existants ainsi que le bâtiment	
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen dans l'ensemble du fait des habitats favorables à la chasse et au transit. Cependant, il est fort probable que des colonies se reproduisant sur site ou à proximité direct (via le bâti), soient également présentes. Ainsi, les enjeux pourraient être plus importants. A noter que des recherches ont été effectuées dans l'ancienne étable en début de saison. Aucun chiroptère n'a été observé mais le bâtiment est extrêmement favorable à ce cortège d'espèce. Des colonies peuvent s'y installer aisément.
Intérêt paysager		Le site ne présente aucune sensibilité paysagère	



Carte 73 : Site 25 - Synthèse des enjeux

12.1 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

- **Préconisations pour la faune**

- Préserver et maintenir la haie (ouest) en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août)
- Préserver le chêne où le Grand Capricorne est présent (au nord su site)
- Des recherches plus approfondies pourraient être menées pour les chiroptères au sein du bâti
- Si possible, laisser des zones de friche

13 SITES N°26, 27 ET 28 - COMMUNE DE CLESSE – LES FREAUX

13.1 Diagnostic paysager

13.1.1 Contexte

Le site se place dans l'unité paysagère de la Gâtine de Parthenay. Cette unité est caractéristique d'une forte densité bocagère, masquant les vues sur les paysages agricoles, ainsi que d'un réseau de vallons, modelé par un réseau hydrographique relativement dense.

13.1.2 Sensibilité

Le hameau des Fréaux est perceptible à travers la dense végétation depuis la parcelle 28. La végétation, moins dense aux abords nord de cette parcelle ouvre également des vues sur la RD 19.



Figure 31 : Vue n°51 aux abords de la parcelle 28, dirigée vers le gite des Fréaux



Figure 32 : Vue n°52 depuis la parcelle 28, non dirigée vers le site mais vers la RD 19

Quelques ouvertures permettent des vues sur le hameau de Miriville et des Fréaux depuis la parcelle 27.



Figure 33 : Vue n°55 depuis la parcelle 27 mais non dirigée vers cette dernière. On aperçoit le hameau de Mirville.



Figure 34 : Vue n°56 sur la parcelle 27

La parcelle 26 est largement ouverte sur l'étang des Fréaux. Hormis les quelques vues sur le hameau des Fréaux, elle ne présente pas de sensibilité particulière.



Figure 35 : Vue n°58 depuis l'extrémité sud de la parcelle 26



Figure 36 : Vue n°59 sur la parcelle 26. On entr'aperçoit le hameau de la Bonnelière. Une importante haie épaisse masque néanmoins les vues.

Globalement, la sensibilité de ces parcelles est négligeable. Quelques sensibilités peuvent être évoquées au niveau des hameaux alentours (La Bonnelière, Mirville, le Fréaux) qui pourraient avoir de rares vues sur les sites, notamment en hiver, malgré la végétation dense.

La RD 19, bien que située en hauteur, est visible en particulier depuis la parcelle 28, la végétation n'étant pas continue au nord de cette parcelle.

Enfin, un parc éolien de deux éoliennes est visible au nord, depuis les trois parcelles du site (plus flagrant au niveau des parcelles 26 et 27, ouvertes sur l'étang).

A noter également que bien que ce site soit privé, il est ouvert au public, permettant la promenade autour du lac. Le chemin faisant le tour du lac passe alors par ces trois parcelles, il y a donc une sensibilité (faible puisque à priori, ce site serait plutôt fréquenté par des populations locales) à ce niveau.



Carte 74 : Site 26, 27 et 28 - Sensibilités paysagères

13.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 75 : Sites 26,27 et 28 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

13.2.1 Habitats et flore

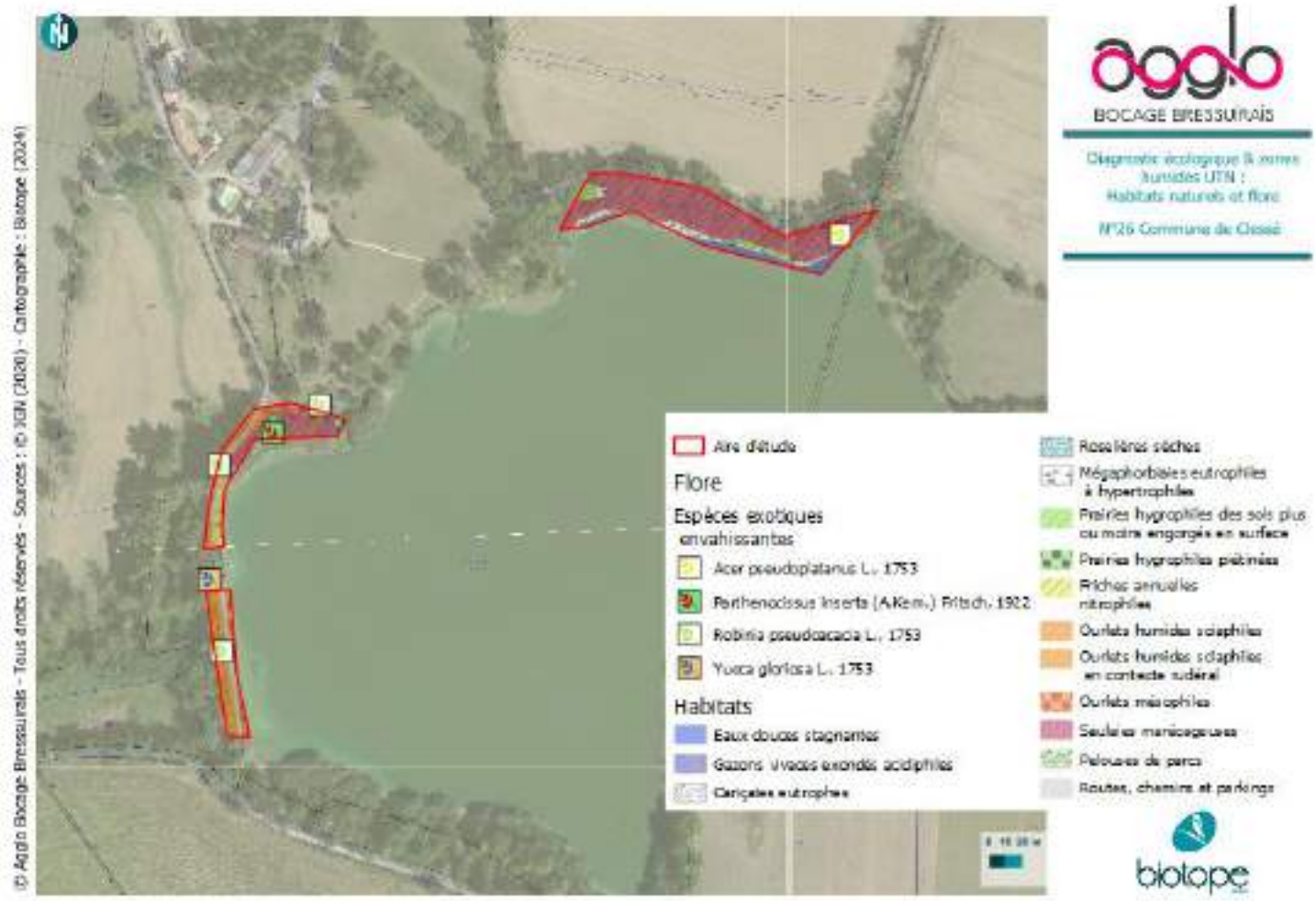
Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	Mauvais	Faible	0,067
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	Moyen	Faible	0,024
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,018
Eaux douces stagnantes	22 / NC	Non évalué	Non applicable	0,002
Friches annuelles nitrophiles	87.2 / NC	Moyen	Faible	0,018
Ourlets humides sciaphiles	37.72 / E5.43	Moyen	Faible	0,031
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	Moyen	Faible	0,018
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	Non évalué	Faible	0,003
Prairies hygrophiles piétinées	37.24 / E3.44	Bon	Faible	0,004
Roselières sèches	53.1 / D5.1	Moyen	Moyen	0,007
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,021
Saulaies marécageuses	44.921 / F9.211	Moyen	Moyen	0,062
Cariçaies eutrophes	53.21 / D5.21	Moyen	Moyen	0,048
Eaux douces stagnantes	22 / NC	Non évalué	Non applicable	0,038
Gazons vivaces exondés acidiphiles	22.31 / C3.41	Bon	Fort	0,002
Mégaphorbiaies eutrophiles à hypertrophiles	37.715 / E5.412	Moyen	Moyen	0,005
Prairies hygrophiles des sols plus ou moins engorgés en surface	37.2 / E3.4	Mauvais	Faible	0,016
Saulaies marécageuses	44.921 / F9.211	Moyen	Moyen	0,318

Espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée.

Espèces patrimoniales, protégées, exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Effectifs
Yucca gloriosa L., 1753	Invasive potentielle	1
Robinia pseudoacacia L., 1753	Invasive avérée	15
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Invasive potentielle	10
Acer pseudoplatanus L., 1753	Invasive potentielle	1
Prunus laurocerasus L., 1753	Invasive potentielle	100



Carte 76 : Sites 26,27 et 28 - Habitats naturels et flore

13.2.2 Zones humides

Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	p.	0,067
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	p.	0,024
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,018
Eaux douces stagnantes	22 / NC	Pro parte / p. (A)	0,002
Friches annuelles nitrophiles	87.2 / NC	NC	0,018
Ourlets humides sciaphiles	37.72 / E5.43	p.	0,031
Ourlets mésophiles	34.42 / E5.22	p.	0,018
Pelouses de parcs	85.12 / E2.64	NC	0,003
Prairies hygrophiles piétinées	37.24 / E3.44	H.	0,004
Roselières sèches	53.1 / D5.1	H.	0,007
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)	0,021
Saulaies marécageuses	44.921 / F9.211	H.	0,062
Cariçaies eutrophes	53.21 / D5.21	H.	0,048
Eaux douces stagnantes	22 / NC	Pro parte / p. (A)	0,038
Gazons vivaces exondés acidiphiles	22.31 / C3.41	H.	0,002
Mégaphorbiaies eutrophiles à hypertrophiles	37.715 / E5.412	H.	0,005
Prairies hygrophiles des sols plus ou moins engorgés en surface	37.2 / E3.4	H.	0,016
Saulaies marécageuses	44.921 / F9.211	H.	0,318

Critère pédologique

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
24/04/2024	35	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	36	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	37	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	38	60	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
24/04/2024	39	30	0	0	0	0	0	0	Refus de tarière à 30 centimètres dû à un sol compacté	Indéterminé
24/04/2024	40	100	20	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées dans les 20 premiers centimètres de sol qui s'intensifie en profondeur jusqu'à 1m	Humide
24/04/2024	41	100	20	100	0	0	0	0	Traces rédoxiques observées dans les 20 premiers centimètres de sol qui s'intensifie en profondeur jusqu'à 1m	Humide



Carte 77 : Sites 26, 27 et 28 - Recensement des zones humides

13.2.3 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Ubiquiste	Chardonneret élégant	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux couple
	Ubiquiste	Verdier d'Europe	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropohile	Serin cini	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un chanteur
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Faible	Entre 4 et 8
	Bocages et boisements	Faucon crécerelle	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un individu
	Bocages et boisements	Fauvette des jardins	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Fort	Entre 5 et 7 chanteurs
	Bocages et boisements	Tourterelle des bois	**Oui**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	Entre 2 et 4 chanteurs
	Bocages et boisements	Pic épeichette	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux chanteurs
	Bocages et boisements	Pic noir	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	Un couple
	Zones humides	Gallinule poule d'eau	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Un couple minimum
	Zones humides	Grèbe huppé	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	Un couple
	Zones humides	Martin-pêcheur	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un inidividu
	Zones humides	Rousserolle effarvatte	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un ou deux couple
Amphibiens	Ubiquiste	Complexe des Grenouilles vertes	**Oui**	NA (Non-applicable)	Protégée	Faible	Entre 20 et 30
	Ubiquiste	Crapaud épineux	**Non**	Aucun	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Grenouille agile	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Rainette verte	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
	Bocages et boisements	Triton crêté	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	/
	Bocages et boisements	Triton palmé	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocages et boisements	Salamandre	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
Reptiles	Zones humides	Couleuvre helvétique	**Non**	LC	Protégée	Faible	/

				(Préoccupation mineure)			
	Zones humides	Couleuvre vipérine	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	Entre 3 et 6
	Ubiquiste	Orvet fragile	**Non**	EN (En danger d'extinction)	Protégée	Fort	/
	Bocage et boisements	Couleuvre verte et jaune	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 3 et 6
	Bocage et boisements	Lézard à deux raies	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 7 et 12
Mammifères	Zones humides	Putois d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/
	Ubiquiste	Hérisson d'Europe	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Ubiquiste	Lérot	**Non**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	/
	Bocage et boisements	Ecureuil roux	**Non**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	/
	Bocage et boisements	Belette d'Europe	**Non**	VU (Vulnérable)	Menacée	Fort	/
Insectes	Zone humide	Libellule à quatre tâches	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Menacée	Moyen	Entre 2 et 6
	Zone humide	Leste fiancé	**Oui**	EN (En danger d'extinction)	Menacée	Très fort	Entre 2 et 6
	Bocage et boisements	Grand Capricorne	**Oui**	NA (Non-applicable) NT au niveau Européen	Protégée	Fort	Au-moins un chêne occupé

Présentation des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Au total, 42 espèces d'oiseaux fréquentent l'aire d'étude rapprochée, dont 34 sont protégées. Parmi celles-ci, 13 concernent des espèces dites d'intérêts ce qui représente une part relativement importante des taxons présents au sein de l'aire d'étude Seule une partie de ces espèces semblent utiliser le site pour y nidifier mais au vu de la superficie globale alentours comprenant de multiples habitats favorables, la liste présentée ici ne peut se prétendre exhaustive.
En effet, certains taxons d'oiseaux présents au sein de l'aire d'étude l'utilisent uniquement pour le transit et l'alimentation. C'est le cas par exemple d'une espèces dite anthropophile et qui niche très probablement dans le bâti à proximité, l'Hirondelle rustique. C'est également le cas d'espèces ubiquistes tels que le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe, qui nidifient notamment dans le parc.
En revanche, la nette majorité des espèces patrimoniales nichent au sein de l'aire d'étude ou en ses marges proches. Toutes sont liées aux zones humides, aux secteurs boisés ou aux deux. Citons ainsi pour les oiseaux liés aux zones humides, la Rousserolle effarvatte inféodée aux roselières, le Grèbe huppé qui occupe principalement les pièces d'eau stagnantes de qualité ou encore le Martin-pêcheur qui creuse son nid le long des berges abruptes. Concernant les boisements, deux espèces de pics remarquables sont nicheuses sur site : le Pic noir et le Pic épeichette. D'autres comme la Fauvette des jardins exploite régulièrement les secteurs feuillus bordant les pièces d'eau.

- **Amphibiens**

Concernant le cortège des amphibiens, une unique espèce a été détectée (de jour) au sein du site mais au vu du contexte, le secteur dans son ensemble semble très propice à leur cycle biologique (reproduction, transit et dispersion, puis hivernage). Non seulement, l'étang longe l'aire d'étude immédiate mais la présence d'un petit bras mort, d'une mare et d'un déversoir à l'ouest favorisent amplement la possibilité aux amphibiens de trouver de multiples zones très favorables. Des recherches nocturnes permettraient ainsi d'y dénombrer les espèces y évoluant.
Aussi, au vu des habitats, des recherches bibliographiques et de nos connaissances du terrain, il peut être considéré que 6 espèces sont présentes au sein du site. Il s'agit de la Grenouille agile, du Crapaud épineux, de la Rainette verte, du Triton crêté, du Triton palmé et de la Salamandre tachetée.

- **Reptiles**

Pour le groupe des reptiles, trois espèces ont été observées : la Couleuvre verte et jaune, la Couleuvre vipérine et le Lézard des murailles. Des plaques avaient été disposées à cet effet mais la plupart des reptiles ont été observés à vue, ce qui démontre que les populations sont probablement assez importantes. Cependant, l'essentiel des populations semble être concentré à proximité de la digue sur la façade ouest de l'étang.
Au vu des milieux relevés et des références bibliographiques communales, il peut être aussi considéré que 3 autres espèces à minima sont présentes à proximité ou au sein du site. Il s'agit d'espèces communes à très communes comme le Lézard à deux raies ou la Couleuvre helvétique puis d'une espèce rare dans la région, l'Orvet fragile. Ce dernier peut, en effet, encore occupé le secteur sous l'ombrage des zones boisées et où le sol est suffisamment meuble. Dans son ensemble, l'aire d'étude correspond exactement à ses exigences en terme d'habitats.
Enfin, une espèce rare (la Vipère aspic) serait également présente, aux dires des habitants sur place. Cependant, au vu de la régression de l'espèce, il paraît plus prudent de ne pas l'inclure ici sans observation directe.

- **Mammifères**

Malgré l'absence d'observation, l'aire d'étude reste très propice au cortège des mammifères. Ces derniers étant généralement difficiles à détecter de jour, des prospections plus poussées permettraient probablement de confirmer la présence d'un large cortège d'espèces. Effectivement, la situation du site (implanté dans un bocage plus ou moins bien conservé et lui-même entrecoupé de massifs boisés et de nombreux points d'eau) peut permettre d'attirer de nombreuses espèces de mammifères.
Des espèces communes et/ou ubiquistes ont ainsi été relevées sur le site (Sanglier, Blaireau européen, Taupe sp, Ragondin, Mulot sylvestre…). mais au vu de la diversité d'habitats, de nos connaissances du terrain et des recherches bibliographiques, il est possible d'attester de la présence, à minima dans un environnement proche, de la Belette d'Europe et du Putois d'Europe ; deux espèces fortement menacées au niveau régional. Des espèces protégées plus communes comme le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux sont également très probablement présentes.
.

- **Insectes**

Au total, 31 espèces d'insectes ont été inventoriées dans l'aire d'étude. La météorologie défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 14 espèces de papillons de jours ont été répertoriées, 12 espèces d'odonates, 2 espèces d'orthoptères et 3 de coléoptères.
Dans des conditions optimales (printemps/été avec des précipitations raisonnables) et une période élargie (les insectes étalant leur phase d'émergence de fin février à septembre), le contingent d'insectes répertoriés aurait certainement doublé, si ce n'est plus. En effet, les habitats en présence (étang, mare, ripisylve, boisements, roselières …) sont autant de milieux favorables à la biodiversité.
Tout de même, parmi les insectes inventoriés, une espèce de coléoptère protégée et menacée s'est révélée présente au sein de l'aire d'étude rapprochée. Il s'agit du Grand Capricorne qui occupe, ou qui a occupé, un vieux chêne situé au nord-est de l'étang.
Deux autres espèces menacées à l'échelle nationale et/ou départementale ont été observées. Il s'agit d'une libellule et d'une demoiselle : la Libellule à quatre tâches et le Leste fiancé. La seconde est en danger d'extinction dans le Poitou-Charentes d'où l'importance de la préservation du site.

- Espèces et habitats observés dans l'aire d'étude immédiate :



Couleuvre vipérine en lisière de boisement près de la digue (par K. Richard @ Biotope2024)



Orthétrum à stylets blancs sur les rives de l'étang (par K. Richard @ Biotope2024)



Femelle de Leste fiancé capturée au filet au sein du site, puis relâchée après contrôle (par K. Richard @ Biotope2024)



Paon du jour se chauffant sur les berges de l'étang (par K. Richard @ Biotope2024)



Couleuvre verte et jaune entrant dans un interstice de la digue (par K. Richard @ Biotope2024)



Canard colvert, espèce commune se reproduisant sur site (par K. Richard @ Biotope2024)



Mare adjacente à l'ouest de l'aire d'étude, favorable aux amphibiens (par K. Richard @ Biotope2024)



Digue de l'étang, très prisée par les reptiles (par K. Richard @ Biotope2024)



Saulaie et berge boisée à pente douce favorable aux oiseaux, aux amphibiens et aux odonates (par K. Richard @ Biotope2024)



Friche et petite roselière en arrière-plan, favorable à l'ensemble de la faune (par K. Richard @ Biotope2024)



Vue d'ensemble de l'étang bordant les deux aires d'études (par K. Richard @ Biotope2024)

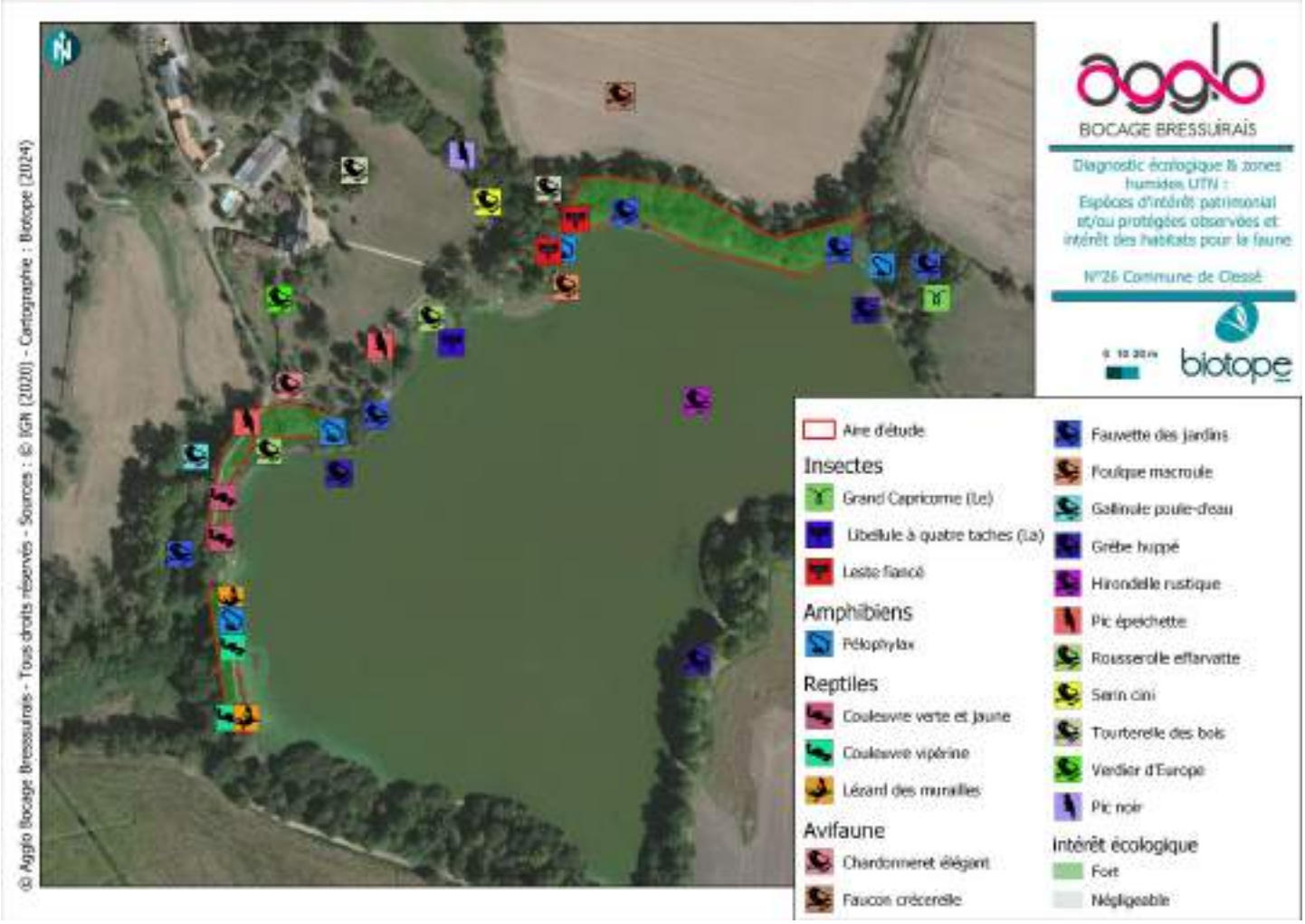


Chêne occupé par le Grand Capricorne ; les trous d'émergence sont bien visibles (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

Dans leur ensemble, les deux aires d'étude confondues présentent **de forts enjeux pour la faune**. Le site étant préservé et entretenu de manière raisonnée, le nombre d'espèces patrimoniales et/ou protégées sont très nombreuses. Il faut ajouter à cela que les relevés n'ont pu être réalisés de manière exhaustive du fait de la période assez restreinte des prospections et que les conditions météorologiques ne furent pas favorables ; ce qui revêt encore plus l'importance du secteur en matière du maintien de la biodiversité au sein du secteur.

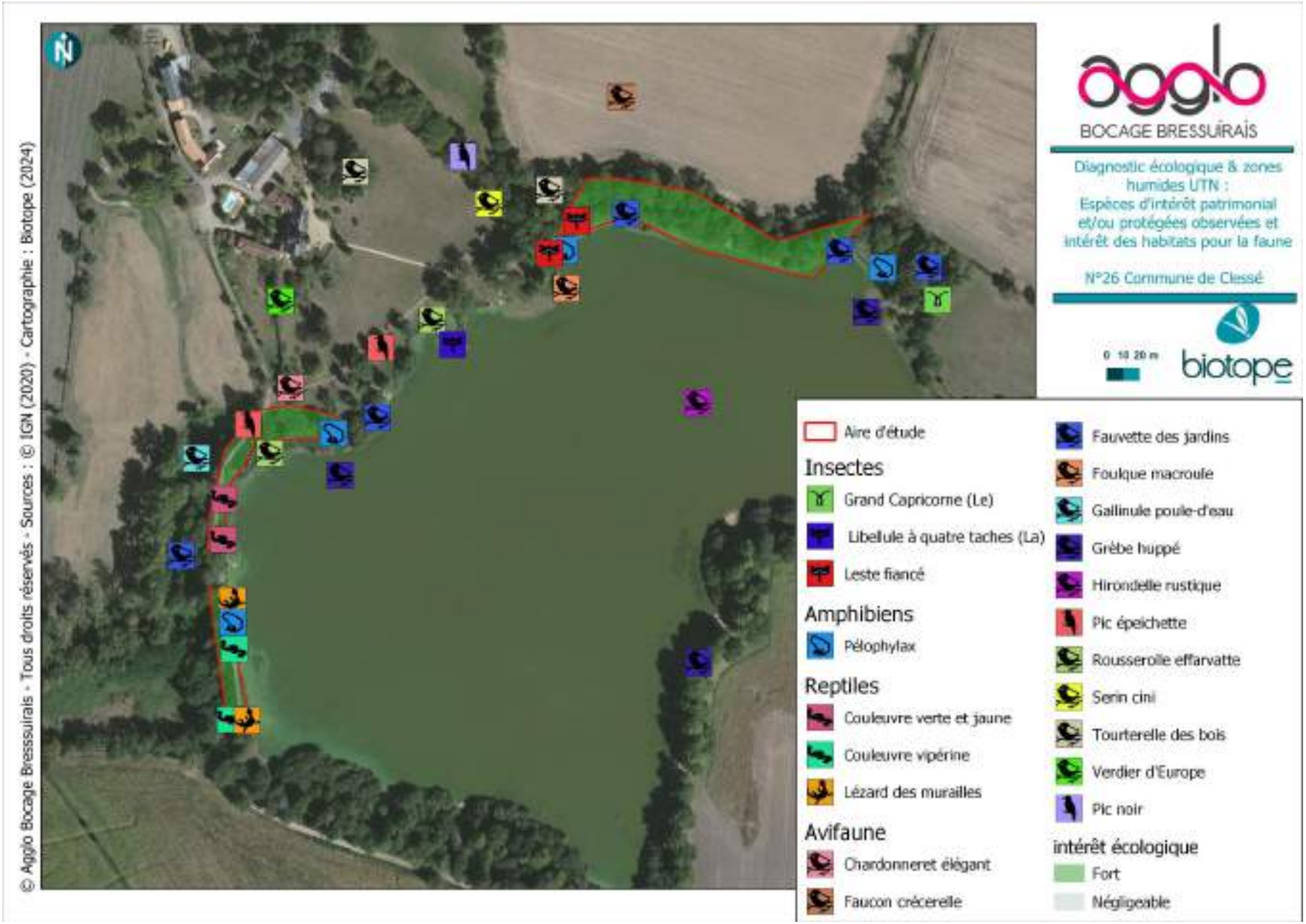
Ainsi les enjeux sont présentés comme faible à moyen pour les amphibiens mais fort dans l'ensemble pour les autres groupes, voire très fort localement pour les insectes.



Carte 78 : Site 26,27 et 28 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

13.3 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Plusieurs habitats naturels de fort intérêt sont présents sur le site	
	Flore	Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'a été recensée	
Zones humides	Plusieurs secteurs de l'aire d'étude sont visés par l'arrêté Zone Humide		
Intérêt faunistique	Insectes	Fort (boisement avec vieux chênes, berges de l'étang mais aussi friches et clairières)	à localement très fort (ceinture de végétation aquatique et berge en pente douce riche en hélophytes)
	Reptiles	Faible (friches et ceintures végétales pour la dispersion, le transit et la chasse) à	Fort (digue, lisières de boisement et secteurs humides en partie thermophile)
	Amphibiens	Faible (friches et ceintures végétales pour la dispersion, l'alimentation et le transit) à	Moyen (boisements pour l'hivernage puis berge en pente douce, mare, bras mort et déversoir pour la reproduction)
	Mammifères	Fort (mosaïque d'habitats riches en proies ainsi qu' en lieux de refuge pour la reproduction et l'hivernage)	
	Oiseaux	Fort (boisements avec arbres à cavités, bosquets, roselières, végétation rivulaire, saulaies…)	
	Chiroptères	Evaluation uniquement liée aux habitats en présence Faible à	Moyen dans l'ensemble du fait des habitats propices à la chasse et au transit. Cependant, il est fort probable que des colonies se reproduisant sur site ou à proximité direct (via le bâti et les nombreux arbres à cavités) soient également présentes. Ainsi, les enjeux pourraient être plus importants (possiblement forts). Le site est en effet très favorables aux chauve-souris.
Intérêt paysager		Les sensibilités paysagères du site sont faibles	



Carte 79 : Site 26 - Synthèse des enjeux

13.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction

- **Préconisations pour la faune**

- Préserver et maintenir l'ensemble des arbres âgés en l'état avec élagage et taille en dehors de la période de reproduction des oiseaux (mars-août).
- Préserver les roselières existantes et favoriser leur expansion si possible. En parallèle, éviter la fermeture des berges. En effet, les saulaies sont nombreuses et ont tendance à prendre l'ascendant. Une suppression partielle de ces dernières serait donc à envisager.
- Maintenir des secteurs de friches comme ce fût déjà le cas (au nord de l'étang).
- Des recherches plus approfondies pourraient être menées pour les chiroptères sur l'ensemble de la zone
- L'intervention d'un écologue serait raisonnable en cas de travaux sur la digue et nécessaire en cas de création d'une activité de loisirs à l'avenir, afin de limiter au maximum l'impact sur ce site qui est devenu une véritable petite réserve naturelle.
- Envisager le recensement des oiseaux hivernants (canards, mouettes, goélands, hérons et aigrettes, etc…) afin de compléter le recensement de l'avifaune qui doit être nettement plus important. De plus, au vu des milieux en présence, il est fort possible que des dortoirs d'oiseaux soient présents durant cette période.

14 SITE N°29 - COMMUNE DE GEAY – LES ROCHES BAUDIN

14.1 Diagnostic paysager

Ce site n'a pas fait l'objet d'étude paysagères.

14.2 Diagnostic écologique

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	**Code national**	**Nom du site**	**Distance à la parcelle (en m)**
Ce site n'est concerné par aucun zonage du patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km			



Carte 80 : Sites 29 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site

14.2.1 Habitats et flore et zones humides

Ce site n'a pas fait l'objet de relevés flore et pédologiques (zones bâties.)

14.2.2 Faune

Espèces d'intérêt observées ou considérées comme présentes (patrimoniales et/ou protégées) :

Groupe biologique	Cortège / milieux	Espèce	Présence avérée	Statuts	Etat de conservation	Enjeu écologique	Effectifs
Avifaune	Anthropophile	Effraie des clochers	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	Un couple
	Anthropohile et Bocages	Chevêche d'Athéna	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Un couple
	Anthropophile	Hirondelle rustique	**Oui**	NT (Quasi-menacé)	Protégée	Moyen	Deux nids
Reptiles	Anthropophile	Lézard des murailles	**Oui**	LC (Préoccupation mineure)	Protégée	Faible	Entre 12 et 20
Chiroptères	Bocages et lisières	Grand Rhinolophe	**Oui**	VU (Vulnérable)	Protégée	Fort	Deux individus

Intérêt des espèces et intérêt des habitats pour chaque cortège

- **Avifaune**

Du fait des prospections concernant uniquement le bâti, seules les espèces dites anthropophiles ont été répertoriées. Ainsi, 3 espèces patrimoniales et protégées ont été recensées. Il s'agit de deux rapaces nocturnes, l'Effraie des clochers et la Chevêche d'Athéna, et d'un passereau, l'Hirondelle rustique. L'ensemble des 3 espèces nichent ou ont niché au sein des bâtiments.
D'autres espèces communes sont également présentes comme la Chouette hulotte qui occupe un gîte diurne dans un petit hangar ou la Bergeronnette grise qui a été entendu dans le village.
Enfin, d'autres espèces à enjeux auraient pu être observées mais elles semblent totalement absentes comme par exemple les deux espèces de Moineaux (domestiques et friquets).

- **Reptiles**

Une espèce de reptile est présente au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit du Lézard des murailles. L'espèce doit être particulièrement bien représentée au vu des habitats particulièrement favorables. Plusieurs individus ont en effet été observés le long des murs de pierres.
A noter qu'il est également possible que le bâti soit occupé par des couleuvres lors des périodes de mue et d'hivernage. Le vieux bâti est en effet très régulièrement prisé par certaines espèces. Cependant, sans indice probant, il est préférable de ne pas les prendre en compte ici.

- **Chiroptères**

Un paragraphe spécifique est ici dédié aux chauves-souris puisque l'aire d'étude comprend uniquement trois bâtiments.
Suite aux prospections réalisées, deux chiroptères ont été observés en gîte estival ainsi que des traces assez récentes d'activité (déjections). Etant donné du fait de la période d'observation, transitoire pour les chauve-souris (juillet), il est plus que probable que celles-ci utilisent certains endroits des bâtiments pour la reproduction (accouplement en fin d'été/début d'automne) et la mise-bas (avril jusque juin). Le site doit être également certainement utilisé pour l'hivernage (de novembre à mars).
Les lieux, non pas dans leur ensemble mais dans quelques parties, sont particulièrement favorables. Ceux-ci sont détaillés dans les photographies ci-dessous.
Ainsi, deux Grand Rhinolophes adultes ont été observés dans le grenier de l'ancienne maison (en gîte de transition probable) située au sud du hameau et des traces de guano sont bien visibles dans le cellier du hangar, situé au cœur du village.

- Espèces observées et indices de présence, puis étude du bâti dans l'aire d'étude immédiate :



Bâtiment 1, hangar situé au centre du village avec des pièces de stockages sur sa partie droite (par K. Richard @ Biotope2024)



La luminosité importante de la pièce principale n'est pas favorable aux chiroptères ; l'espace entre les tuiles et les voliges non-plus (par K. Richard @ Biotope2024)



De nombreux interstices sont tout de même présents ce qui ne peut exclure la présence ponctuelle des chauves-souris dans la pièce principale (par K. Richard @ Biotope2024)



Présence de guano dans le cellier, situé à l'ouest du bâti. L'étage supérieur peut également être occupé, aussi bien par les chiroptères que par les rapaces nocturnes (par K. Richard @ Biotope2024)



Bâtiments 2, anciennes stabulations et hangars annexes situés au sud-ouest du village (par K. Richard @ Biotope2024)



Deux zones intérieures sont favorables aux chiroptères, le reste étant très lumineux et probablement trop froid l'hiver (par K. Richard @ Biotope2024)



Les déjections et l'ouverture sont les représentations typiques d'un habitat occupé par l'Effraie des clochers. Des pelotes de rejections ont également été retrouvées (par K. Richard @ Biotope2024)



Pelotes de rejections de la Chevêche d'Athéna. Un oiseau a également été observé au nord-est du village. (par K. Richard @ Biotope2024)

	
Bâtiments 3, une ancienne maison d'habitation avec un appentis et un hangar annexe (par K. Richard @ Biotope2024)	Grenier de la maison où les deux Grands Rhinolophes ont été observés. Bien éveillés, ces derniers se sont envolés par la petite lucarne nord (par K. Richard @ Biotope2024)
	
L'annexe ouest reste peu favorable aux chiroptères, tout comme le porche à l'est (par K. Richard @ Biotope2024)	Exemple d'un des deux nids d'Hirondelle rustique ; l'espèce n'était pas présente en cette année 2024 mais les lieux restent accessibles (par K. Richard @ Biotope2024)

Bilan et enjeux associés

Bien que l'aire d'étude immédiate ne comprenne que du bâti, les lieux **présentent localement de forts intérêts pour la faune.**

En effet, les espèces présentent sont considérées comme à moyens et à forts enjeux pour quatre d'entre-elles.

Cependant, au vu de la capacité d'accueil des lieux et des autres annexes visitées, avec l'aide des propriétaires, des solutions de report peuvent être mise en place avec des résultats qui devraient être à la hauteur des attentes. En effet, plusieurs autres bâtisses pourraient être mis à disposition et aménagées de manière à sauvegarder l'ensemble des espèces présentes sur site.

14.3 Synthèse de l'intérêt pour la faune :

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt faunistique	Insectes	Négligeable	
	Reptiles	Faible (fissures et interstices des murs)	
	Amphibiens	Négligeable	
	Mammifères	Négligeable	
	Oiseaux	Moyen (ancienne maison) pour l'Hirondelle rustique et hangars pour la Chevêche d'Athéna) à	Fort (anciennes stabulations pour l'Effraie des clochers)
	Chiroptères	Fort du fait de la présence même du Grand Rhinolophe (tous les bâtiments restent concernés)	



Carte 81 : Site 29 - Synthèse de l'intérêt pour la faune

14.4 Préconisations de mesures d'évitement et de réduction – en cas de projet d'aménagement :

- **Préconisations pour la faune**

- Prévoir la fermeture (avec accès adaptés) d'un bâtiment annexe afin de palier à la destruction d'habitats concernant les chiroptères. Si possible, préserver le cellier présent dans la hangar central (avec un accès dédié). Cf exemples des annexes ci-dessous
- Effectuer les travaux (destruction de charpente) à partir du 20 octobre, afin que les chauves-souris aient le temps de s'accoupler, puis de trouver un gîte hivernal à proximité. Les travaux devront être suivis par un chiroptérologue.
- Dédié un bâtiment annexe à la pose d'un nichoir à Effraie des clochers
- Pose d'un nichoir à Chevêche d'Athéna (extérieur possible)
- Prévoir la pose de nids artificiels d'Hirondelle rustique (deux minimum) pour palier à la destruction de ceux existants

- Exemple des annexes exploitables pour des mesures éventuelles de compensation :



Exemple annexe 1 (compensation possible) par K. Richard @ Biotope2024



Exemple annexe 2 par K. Richard@Biotope2024

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Cartes

Carte 1 : Localisation des sites et zonages du patrimoine naturel (partie nord) 10

Carte 2 : Localisation des sites et zonages du patrimoine naturel (partie sud) 11

Carte 3 : Site 2 - Sensibilités paysagères 13

Carte 4 : Site 2 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 14

Carte 5 : Site 2 - Habitats naturels et flore 15

Carte 6 : Site 2 - Recensement des zones humides 17

Carte 7 : Site 2 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 20

Carte 8 : Site 2 – Synthèse des enjeux 22

Carte 9 : Site 3 - Sensibilités paysagères **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 10 : Site 3 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 11 : Site 3 - Habitats naturels et flore **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 12 : Site 3 - Recensement des zones humides **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 13 : Site 3 - Synthèse de l'intérêt pour la faune **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 14 : Site 3 – Synthèse des enjeux **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 15 : Site 5 - Sensibilités paysagères **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 16 : Site 5 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 17 : Site 5 - Habitats naturels et flore **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 18 : Site 5 - Recensement des zones humides **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 19 : Site 5 - Synthèse de l'intérêt pour la faune **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 20 : Site 5 – Synthèse des enjeux **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 21 : Site 1 - Sensibilités paysagères **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 22 : Site 6 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 23 : Site 6 - Habitats naturels et flore **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 24 : Site 6 - Recensement des zones humides **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 25 : Site 6 - Synthèse de l'intérêt pour la faune **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 26 : Site 6 – Synthèse des enjeux **Erreur ! Signet non défini.**

Carte 27 : Site 7- Sensibilités paysagères 25

Carte 28 : Site 7 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 26

Carte 29 : Site 7 - Habitats naturels et flore 27

Carte 30 : Site 7 - Recensement des zones humides 29

Carte 31 : Site 7 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 33

Carte 32 : Site 7 – Synthèse des enjeux 34

Carte 33 : Site 8 - Sensibilités paysagères 37

Carte 34 : Site 8 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 37

Carte 35 : Site 8 - Habitats naturels et flore 39

Carte 36 : Site 8 - Recensement des zones humides 39

Carte 37 : Site 8 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 42

Carte 38 : Site 8 – Synthèse des enjeux 44

Carte 39 : Site 10- Sensibilités paysagères 48

Carte 40 : Site 10 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 49

Carte 41 : Site 10 - Habitats naturels et flore 51

Carte 42 : Site 10 - Recensement des zones humides 52

Carte 43 : Site 10 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 56

Carte 44 : Site 10 – Synthèse des enjeux 58

Carte 45 : Site 11 - Sensibilités paysagères 61

Carte 46 : Site 11 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 62

Carte 47 : Site 11 - Habitats naturels et flore 63

Carte 48 : Site 11 - Recensement des zones humides 64

Carte 49 : Site 11 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 68
Carte 50 : Site 13 et 22 - Sensibilités paysagères 71
Carte 51 : Sites 13 et 22 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 72
Carte 52 : Sites 13 et 22 - Habitats naturels et flore 74
Carte 53 : Sites 13 et 22 - Recensement des zones humides 75
Carte 54 : Sites 13 et 22 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 79
Carte 55 : Sites 13 et 22 – Synthèse des enjeux 81
Carte 56 : Site 14 - Sensibilités paysagères 85
Carte 57 : Site 14 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 86
Carte 58 : Site 14 - Habitats naturels et flore 87
Carte 59 : Site 14 - Recensement des zones humides 88
Carte 60 : Site 14 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 91
Carte 61 : Site 14 – Synthèse des enjeux 93
Carte 62 : Sites 16 et 23 - Sensibilités paysagères 96
Carte 63 : Sites 16 et 23 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 97
Carte 64 : Sites 16 et 23 - Habitats naturels et flore 99
Carte 65 : Sites 16 et 23 - Recensement des zones humides 102
Carte 66 : Sites 16 et 23 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 106
Carte 67 : Sites 16 et 23 – Synthèse des enjeux 108
Carte 68 : Site 17 - Sensibilités paysagères 110
Carte 69 : Site 17 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 111
Carte 70 : Site 17 - Habitats naturels et flore 112
Carte 71 : Site 17 - Recensement des zones humides 114
Carte 72 : Site 17 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 117
Carte 73 : Site 17 – Synthèse des enjeux 119
Carte 74 : Site 18 - Sensibilités paysagères 122
Carte 75 : Site 18 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 123
Carte 76 : Site 18 - Habitats naturels et flore 124
Carte 77 : Site 18 - Recensement des zones humides 126
Carte 78 : Site 18 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 129
Carte 79 : Site 18 – Synthèse des enjeux 131
Carte 80 : Site 24 - Sensibilités paysagères 134
Carte 81 : Site 24 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 135
Carte 82 : Site 24 - Habitats naturels et flore 137
Carte 83 : Site 24 - Recensement des zones humides 139
Carte 84 : Site 24 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 143
Carte 85 : Site 24 – Synthèse des enjeux 145
Carte 86 : Site 25 - Sensibilités paysagères 147
Carte 87 : Site 25 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 148
Carte 88 : Site 25 - Habitats naturels et flore 149
Carte 89 : Site 25 - Recensement des zones humides 151
Carte 90 : Site 25 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 154
Carte 91 : Site 25 - Synthèse des enjeux 156
Carte 92 : Site 26, 27 et 28 - Sensibilités paysagères 160
Carte 93 : Sites 26,27 et 28 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 161
Carte 94 : Sites 26,27 et 28 - Habitats naturels et flore 163
Carte 95 : Sites 26, 27 et 28 - Recensement des zones humides 166
Carte 96 : Site 26,27 et 28 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 172
Carte 97 : Site 26 - Synthèse des enjeux 174
Carte 98 : Sites 29 - Zonages associés au patrimoine naturel dans un rayon de 1 km autour du site 176
Carte 99 : Site 29 - Synthèse de l'intérêt pour la faune 182

Figures

Figure 1 : Vue n°35, dirigée vers le site 12

Figure 2 : Vue n°32 offrant des vues sur le Château de l'Ebaupinaye **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 3 : Vue n°33 prise depuis le sud-est de la parcelle, au niveau de la RD 32. **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 4 : Château de l'Ebaupinaye (source : Biotope) **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 5 : Vue n°40 non dirigée vers le site, se trouvant derrière **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 6 : Vue n°37 prise de vue plus en hauteur, au sud de la parcelle, permettant l'obtention de vues sur l'Eglise de Bressuire, monument classé **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 7 : Vue n°42 permettant d'apercevoir les remparts du Château de Bressuire, monument classé **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 8 : Château de Bressuire (à gauche) et Eglise de Bressuire (à droite) (Source : Biotope) **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 9 : Vue n°2 depuis l'est du site, montrant une vue ouverte sur Saint-Laurent-sur-Sèvre. **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 10 : Vue n°24a non dirigée vers le site (qui se trouve derrière) 24

Figure 11 : Vue n°24b sur la parcelle au nord, entourée de boisements. 24

Figure 12 : Vue n°27 sur la parcelle sud 25

Figure 13 : Vue n°29 sur la parcelle sud. Le panorama a été pris à l'extrémité sud de la parcelle. 25

Figure 14 : Vue n°20 sur la parcelle n°7 36

Figure 15 : Vue n°18 depuis le périmètre aux abords du Château du Deffend, vers le site. On peut apercevoir l'église de la Pommeraie-sur-Sèvre, monument historique inscrit. 46

Figure 16 : Vue n°15 sur la parcelle nord 46

Figure 17 : Vue n°19 sur le château du Deffend 47

Figure 18 : Vue n°17 sur la parcelle sud 47

Figure 19 : Vue n°3 directe sur le site, montrant la végétation masquant en parti le bâti. 60

Figure 20 : Vue n°4 prise depuis le chemin d'accès permettant d'accéder à la propriété. Aucune vue n'est possible notamment du fait du front d'arbres. 60

Figure 21 : Vue n°61 sur la parcelle 22, permettant de voir le paysage semi-ouvert 70

Figure 22 : Vue n°62a dirigée vers la parcelle 70

Figure 23 : Vue n°62b montrant le paysage au bocage épars depuis la parcelle n°13 71

Figure 24 : Vue n°66 depuis la RD 744 sur le site, partiellement masqué par une végétation, bien qu'éparse. 83

Figure 25 : Vue n°69 au sud-est de la parcelle, en direction du centre-bourg de l'Absie 84

Figure 26 : Vue n°68 depuis le sud de la parcelle 84

Figure 27 : Vue n°65 sur l'Abbaye de l'Absie (source : Biotope) 84

Figure 28 : Vue n°5 sur la parcelle 16, au nord. 95

Figure 29 : Vue n°8 sur la parcelle 16, au sud. 95

Figure 30 : Vue n°10 dirigée vers la parcelle 23, montrant les vues sur Le Temple 95

Figure 31 : Vue n°12, non dirigée vers la parcelle 96

Figure 32 : Vue n°45 sur la parcelle, enserrée d'un bocage dense et haut 110

Figure 33 : Vue n°22a montrant les habitations ayant des vues sur la parcelle. 121

Figure 34 : Vue n°22b sur la parcelle entourée d'un masque végétal composées de haies plus ou moins hautes, mais contribuant à fermer les vues. 121

Figure 35 : Vue n°70 sur la parcelle au sud 133

Figure 36 : Vue n°71 montrant les habitations qui offrent des vues sur la parcelle 133

Figure 37 : Vue n°72 sur la parcelle nord et les habitations environnantes, montrant également le masque bocager, fermant les vues. 134

Figure 38 : Vue n°36 sur le site 25 147

Figure 39 : Vue n°51 aux abords de la parcelle 28, dirigée vers le gite des Fréaux 158

Figure 40 : Vue n°52 depuis la parcelle 28, non dirigée vers le site mais vers la RD 19 158

Figure 41 : Vue n°55 depuis la parcelle 27 mais non dirigée vers cette dernière. On aperçoit le hameau de Mirville. 158

Figure 42 : Vue n°56 sur la parcelle 27 159

Figure 43 : Vue n°58 depuis l'extrémité sud de la parcelle 26 159

Figure 44 : Vue n°59 sur la parcelle 26. On entr'aperçoit le hameau de la Bonnelière. Une importante haie épaisse masque néanmoins les vues. 159

LISTE DES ACRONYMES

An. I DO	Annexe I de la Directive Oiseaux
EN	En danger (catégorie dans les listes rouges)
FR	France
LC	Préoccupation mineure (catégorie dans les listes rouges)
LR	Liste rouge
NT	Quasi-menacée (catégorie dans les listes rouges)
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
Repro	Période de reproduction
VU	Vulnérable (catégorie dans les listes rouges)
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZSC	Zone Spéciale de Conservation

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI – Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

Pièce n°4.1.5 : **OAP TOURISME**

MAULEON – LE TEMPLE

OAP TOURISME – L'étang

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'arrière-plan de l'ancienne route nationale, à l'entrée est du bourg. Il marque la transition entre ce dernier et la vallée de l'Ouin située au nord. Il est délimité par un chemin à l'est et au nord. Il est bordé d'arbres de hautes tiges et de haies champêtres sur tout son pourtour et se prolonge au sud par un étang communal où se pratique la pêche. Enfin, il est relié au bourg par un chemin piétonnier qui passe à travers champs. Il s'agit du site de l'ancien camping de la commune.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagements

Enjeux / Objectifs

Permettre les aménagements publics et privés pour la mise en valeur du plan d'eau et les pratiques de loisirs associées, ainsi que l'aménagement d'une aire de camping pour l'installation d'hébergements touristiques réversibles de types Habitations Légères de Loisirs et des emplacements libres (tentes, caravanes, camping-cars).

Maintenir un accès public au plan d'eau et ses abords.

Orientations paysagères er urbaines

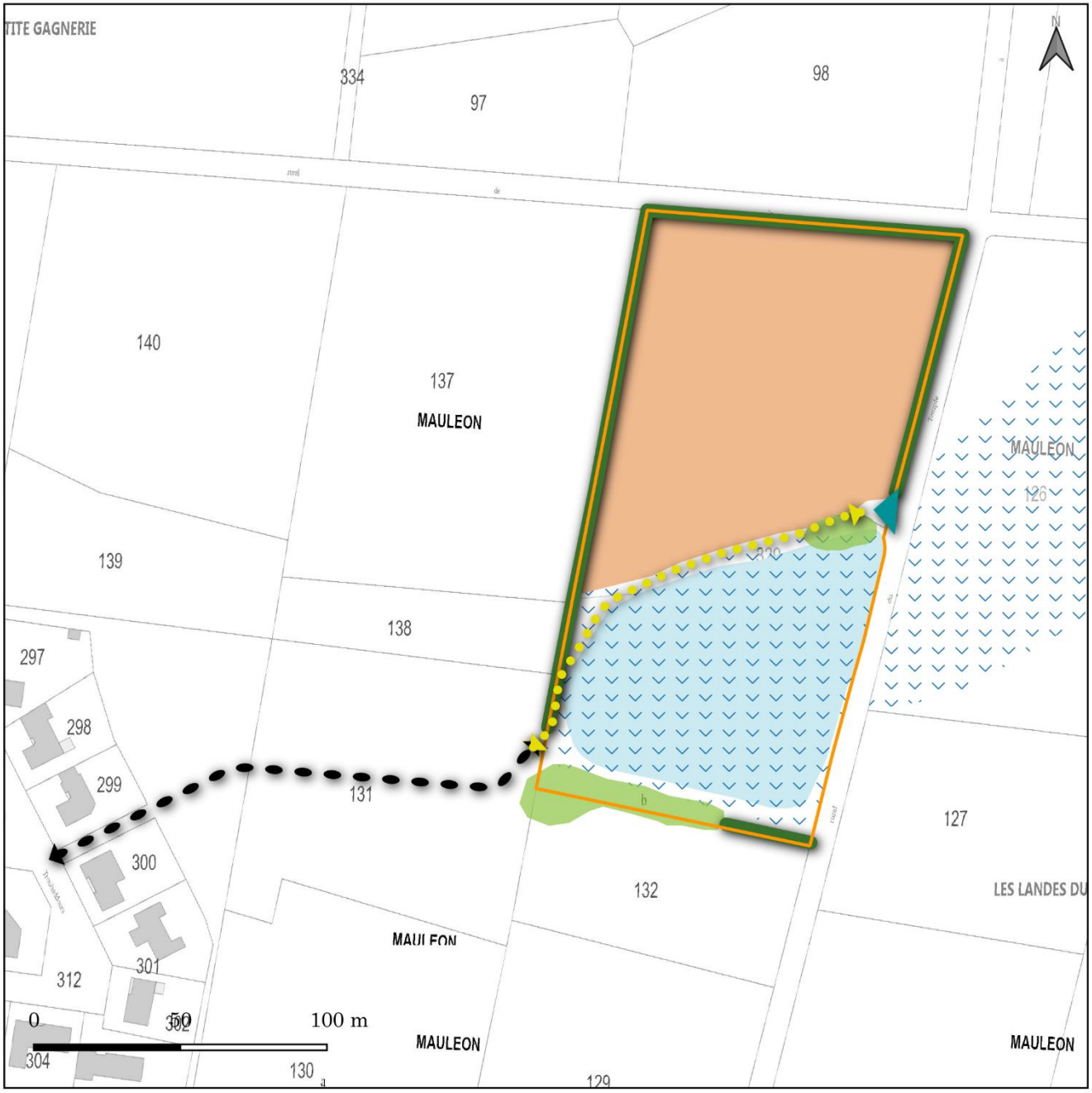
Respecter la trame paysagère existante et notamment les boisements et haies bordant le site et l'étang (ripisylve).
Maintenir des vues sur l'étang depuis la voie d'accès venant de la D149B et depuis le site de l'ancien camping.
Constructions d'hébergements sous la forme d'Habitations Légères de Loisirs réversibles avec des gabarits et volumes réduits, privilégiant l'usage du bois pour l'aspect extérieur.

Desserte

Pour les véhicules motorisés, utiliser prioritairement l'accès existant au nord-est du plan d'eau.
Minimiser les emprises dédiées aux circulations et aux stationnements de véhicules.
Positionner le stationnement en entrée de site ou en dehors du site, sur un secteur du PLUi compatible.
Conforter la liaison douce entre le bourg et le chemin à l'est du site, en longeant le plan d'eau

MAULEON – LE TEMPLE

OAP TOURISME – L'étang



Périmètre de l'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Surface d'eau à préserver
- Zone humide

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation touristique et de loisirs

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE N°5.1 :

REGLEMENT ECRIT

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

- SOMMAIRE

TITRE I. 4

PREAMBULE ET LEXIQUE 4

PREAMBULE 5

LEXIQUE 8

TITRE II. 14

DISPOSITIONS GENERALES 14

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 14

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 15

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES reportées ou non SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE 20

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES DANS LA SECTION 1 - ARTICLES 1 ET 2 27

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS 33

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER 35

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS 37

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION 37

CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES 38

TITRE III. 40

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 40

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ua 41

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ub 54

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ue 66

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Uj 70

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Uh 78

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Usm 84

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ut 86

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Ux 92

TITRE IV. 102

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 102

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1auh 103

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUe 108

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 1AUx 115

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones 2AU 117

TITRE V. 120

DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES AGRICOLES 120

TITRE VI. 137

DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 137

TITRE I.

PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

Les Zones à Urbaniser (AU)

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

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

Les Zones Agricoles (A)

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

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

Les Zones Naturelles (N)

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

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

CONTENU DU REGLEMENT

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

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

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

Le présent document est constitué :

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

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

LEXIQUE

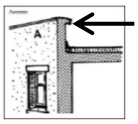
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, elles ne sont pas opposables en tant que telles.

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

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

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

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



Acrotère

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

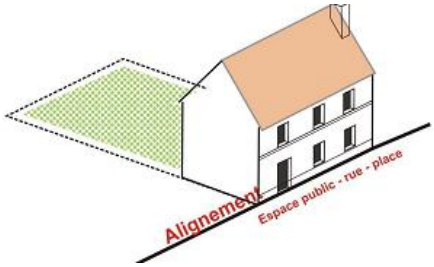
AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie.

AGRIVOLTAÏSME : L'agrivoltaïsme ou installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. Pour qu'une installation soit considérée agrivoltaïque, elle doit apporter directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :
• L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ;
• L'adaptation au changement climatique ;
• La protection contre les aléas ;
• L'amélioration du bien-être animal.
La production agricole reste l'activité principale. L'installation agrivoltaïque est réversible.
Le présent règlement fixe des règles d'emprise au sol par exploitation agricole. Dans ce cas, le terme « Exploitation agricole » fait référence au numéro de PACAGE de l'exploitation (personne morale pour les formats sociétaires).

AIRE DE STATIONNEMENT : surface destinée au stationnement des véhicules.

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

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





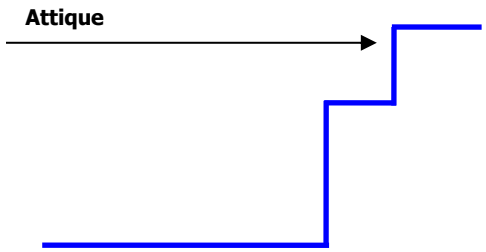
Construction à alignement ***Construction en retrait de l'alignement***

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

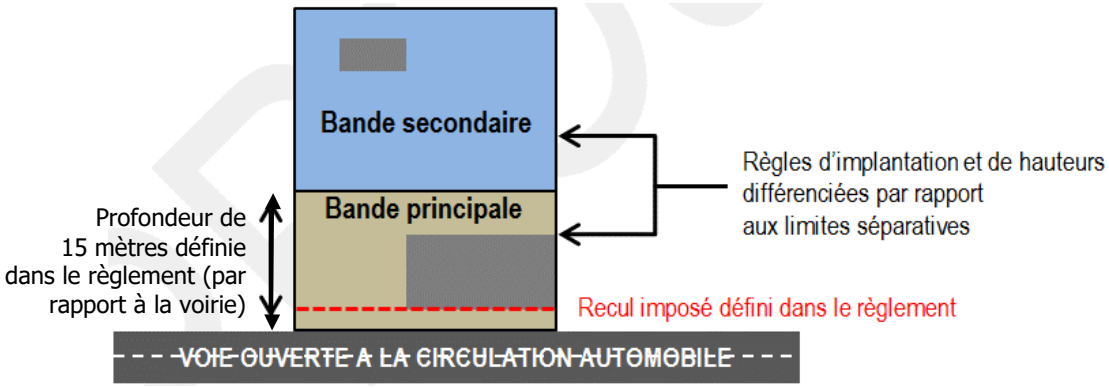
ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL): Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions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

ARBRE DE HAUT JET : Arbre de hauteur importante.

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



BANDE CONSTRUCTIBLE : des bandes constructibles, principales et secondaires, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
La bande principale est définie par une profondeur (distance de la profondeur définie à l'article 3 de la section 2 mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé). Au-delà de cette bande, dans la bande secondaire, les règles d'implantation et de hauteur peuvent être différentes.



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

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

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

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

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

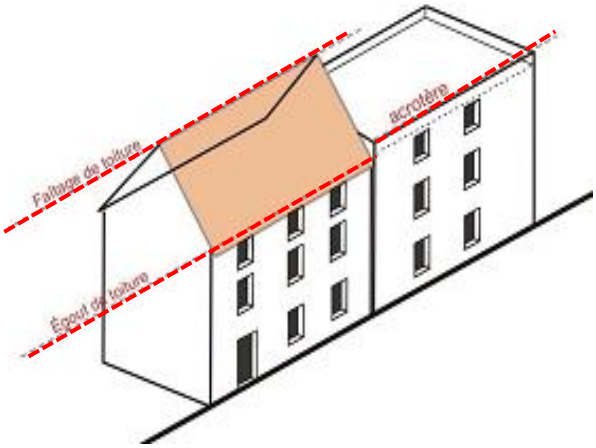
ESPACES LIBRES : ils correspondent à la partie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des aménagements perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (exemple d'une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

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

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

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

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



Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse. Le point retenu est précisé dans le corps du règlement ci-après.
Pour les éoliennes, la hauteur à prendre en compte est celle de l'ouvrage comprenant le socle, le mât et la nacelle, à l'exclusion de l'encombrement des pales, depuis le terrain naturel.
Pour les installations de panneaux photovoltaïques au sol, il est parfois fait mention dans le règlement du PLUi d'une hauteur maximale ou minimale. Il faut comprendre qu'on mesure la hauteur depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus bas ou le haut de l'installation.

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

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

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



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

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

OMBRIERE / PERGOLAS : construction conçue pour offrir de l'ombre, composée d'une toiture supportée par des piliers. Elle peut être équipée de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) ou être végétalisée. Dans les zones d'habitat, elles sont considérées comme des annexes de la construction principale (cf. définition ci-avant).
Dans les zones d'équipements ou d'activités et sur les parkings ouverts au public (toutes zones confondues), les ombrières sont des dispositifs surplombants les aires de stationnement qui sont

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

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération projetant plusieurs bâtiments et aménagements implantés selon un schéma d'aménagement global cohérent réalisé notamment sous forme de ZAC, lotissement ou de permis groupé… et qui devra, le cas échéant, être compatible avec l'OAP le concernant.
PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

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

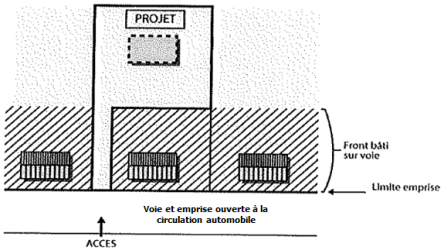
REFECTION : idem réhabilitation.

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

RENOVATION : idem réhabilitation.

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

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



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

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

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

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

TITRE II.

DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

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

Article R. 111-1 du code de l'urbanisme
Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques » sont à distinguer des OAP « sectorielles » (cf obligatoires sur les zones 1AU).
Elles ont le même caractère opposable que celui des OAP sectorielles aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.
Elles complètent les engagements qualitatifs sur des thématiques et sur des points qui sont difficilement traductibles règlementairement en lien avec les orientations du PADD et certaines dispositions du règlement écrit.
Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'A2B, sauf mention contraire.
Afin de faciliter la lecture des OAP, les dispositions opposables sont soulignées.
Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

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

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

TEXTES DE REFERENCE :

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

Article R. 523-1 du code du patrimoine
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

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

Il convient de préciser deux autres dispositions réglementaires importantes :

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

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

Article R. 523-6 du code du patrimoine
« Les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones prévues par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission territoriale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. »
Ces zones sont repérées sur le règlement graphique.

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

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

En application des nouveaux articles L621-30 à L621-32 du code du patrimoine :
- Les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.
- Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.
- En principe, un périmètre des abords, qui peut être commun à plusieurs monuments historiques, est donc délimité et la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, qui y est situé.
- En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci (l'ancien mécanisme subsistant donc par défaut).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

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

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

8. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

8.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

Article L.152-5 du CU :
« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

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

Article L.111-15 du CU
« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

10. PERMIS DE DEMOLIR

L'Article R421-28 du CU prévoit que :
« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée en étant **située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

11. EDIFICATION DES CLOTURES

L'Article R421-12 du CU prévoit que :
« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

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

12. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

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

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

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

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres classés en Espace boisés classés sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme)

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction nouvelle, un recul minimal de **10 mètres** est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

2. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

2.1. HAIES, ALIGNEMENT D'ARBRES ET BOISEMENTS A PROTEGER

Les haies, alignement d'arbres et boisements à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis **à Déclaration préalable**.

Elles ne sont admises que pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès d'une largeur maximale de 10 m.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (liste des espèces en annexe 5.2) en linéaire ou surface équivalent. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°4.2.2) précise les modalités de mise en œuvre des compensations.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

2.2. ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés.
Leur suppression n'est possible que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres remarquables. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à 5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

2.3. JARDINS A PROTEGER

Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés.

3. PATRIMOINE BATI IDENTIFIE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

La pièce 5.2.4 annexée au présent règlement illustre les enjeux et solutions possibles en termes de protection et de valorisation du patrimoine bâti de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à minima à déclaration préalable

3.1. PATRIMOINE BATI

Dès lors qu'une construction a été inventoriée sur le règlement graphique, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. On se

reportera à minima aux dispositions relatives aux « constructions traditionnelles » de l'article 4.1 dans le corps du règlement de chaque zone ou secteur décliné ci-après.

3.2. MURS

Les murs identifiés doivent être préservés.

Un percement ponctuel peut être envisageable pour réaliser un accès véhicules ou piétons et sous réserve de ne pas altérer les caractéristiques générales du mur (qualité patrimoniale et pérennité de l'édifice).

3.3. « PETIT PATRIMOINE »

Les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires, puits…) doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après **Déclaration préalable,** pour des motifs de sécurité de la circulation.

4. ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le règlement graphique par une trame particulière en vue de leur protection.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif. Il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau prévue par le code de l'environnement et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires permettant de remettre en question de la protection.

« Les zones humides sont protégées. Des exceptions peuvent être autorisées aux seuls projets listés ci-dessous et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées :

- *Entretien, réhabilitation et restauration des zones humides, et leur ouverture au public à des fins pédagogiques ou de randonnées ;*
- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics présentant un caractère d'intérêt général ou une utilité publique et liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou d'ouvrages ponctuels (voirie, cheminement doux, aires de stationnement, observatoire de la faune et de la flore etc.) ;*

***Pour information** : en application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3).*

5. COURS D'EAU

Les cours d'eau à protéger sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toute intervention (recalibrage, reméandrage…) est soumise à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme et à autorisation environnementale au titre du code de l'environnement. :

x

6. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L.151-38 ET DU R.151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci correspondent au réseau des continuités existantes et notamment celles inscrites au PDIPR et/ou ayant été identifiées comme telles.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la continuité d'itinéraire initiale.

7. EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme.

8. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une fiche en annexe 3 présente les bâtiments qui ont été identifiés et qui sont susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N.

Il est précisé qu'un avis conforme de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Les changements de destination vers la destination « habitation » sont interdits sur les bâtiments situés en zone inondable.

9. LINEAIRE DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et de surcoûts importants pour maintenir la destination « commerces et activités de services », liés à la mise aux normes accessibilité notamment, le changement de destination pourra être admis.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

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

NB : les destinations et sous-destinations sont présentées ci-après : Chapitre 3 : Destinations et sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme règlementées dans la section 1 – articles 1 et 2 de chaque zone.

10. PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE DE PROXIMITE OU DROIT DE PREEMPTION SUR LES COMMERCES DE PROXIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.214-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le Droit de Préemption sur les commerces de proximité est repéré sur le règlement graphique.

Le Droit de Préemption sur les commerces de proximité offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel du fonds artisanal ou commercial ou du bail mis en vente, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

Il a été institué par une délibération en date du xx/xx/xx (*délibération à prendre après l'approbation du PLUi – voir si délégation aux communes*)

11. SERVITUDE DE PROJET (GEL DE 5 ANS) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique comporte une servitude délimitée au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m2. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

12. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le règlement graphique correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement affectant le sous sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L.522-5 et R.523-6 du code du patrimoine).

13. PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau correspondent aux périmètres de protection définies par un arrêté préfectoral annexé au PLUi. Dans ces périmètres les constructions sous soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté correspondant annexer dans la rubrique « Servitudes » du PLUi.
Les périmètres sont reportés dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique du dossier de PLUi.

Identification du captage	Situation géographique	Maître d'ouvrage	Servitude	Date de l'arrêté préfectoral de DUP
Longeron	Maine et Loire	Syndicat Intercommunal pour l'alimentation en eau potable de la Région Ouest de Cholet	PPE	30 / 12 / 2009
Rucette	Maine et Loire	Communauté d'agglomération du choletais	PPR + PPE	8 / 08 / 2006
Ribou	Maine et Loire	Communauté d'agglomération du choletais	PPR + PPE	8 / 08 / 2006
Mervent	Vendée	Syndicat Intercommunal pour l'utilisation des eaux de la forêt de Mervent	PPE	24 /05 / 1972 modifié

*PPI : Périmètre de Protection Immediate, PPR : Périmètre de Protection Rapprochée, PPE : Périmètre de Protection Eloignée.

14. PERIMETRES DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il convient de considérer que le risque TMD est potentiellement existant **sur tout type d'axes routiers** (transit et dessertes locales comprises) qui traversent la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Concernant le **transport de GAZ naturel haute pression par canalisation**, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est soumise à l'aléa :

Nom des ouvrages	DN : Diamètre Nominal de la canalisation	PMS:Pression Maximale de Service de la canalisation	Distances des zones d'effet de part et d'autre de la canalisation valant servitude d'utilité publique : SUP1, SUP2 et SUP3
DN150-1990-1992-BRESSUIRE_LOUDUN	150	67,7	Se reporter aux arrêtés du 6 janvier 2017 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz haute pression
DN200-1986-1987-BAZOGES-EN-PAREDS_BRESSUIRES	200	67,7	
DN200-1997-CERIZAY_CHOLET MAZIERES	200	67,7	
DN100-1993-BRT CERIZAY CI	100	67,7	
DN100-1997-SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES_NUEIL-LES-AUBIERS	100	67,7	

Les fiches précisant la portée règlementaire de la servitude et les cartes de localisation de la Servitude d'Utilité Publique (SUP_I3) sont reportées dans les pièces annexes du PLUi.

A minima, sont interdites le long des canalisations de gaz :

- dans leur zone respective de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur,

- dans leur zone respective de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur.

15. LIEUX DE REUTILISATION DE STERILES MINIERS

Suite à une campagne nationale de recherche de lieux de réutilisation de stériles miniers uranifères en dehors des sites miniers, les communes sur lesquelles des lieux de réutilisation de stériles ont été constaté ont reçu un livret avec une liste. Il s'agit des communes de Mauléon, Saint-Amand-sur-Sèvres, Saint-Pierre des Echaubrognes et La Petite Boissière.

Les livrets sont portés à l'annexe P.5.2 du règlement du PLUi pour que les éventuels porteurs de projets puissent vérifier la présence de stériles et le cas échéant prendre celle-ci en compte dans leur projet d'aménagement.

16. RISQUES LIES AUX ANCIENS TRAVAUX MINIERS

Le territoire est concerné par la présence de 4 anciens sites miniers uranifères :

- Le site de la Commanderie (Le Temple, commune de Mauléon), travaux miniers souterrains et mine à ciel ouvert avec production de 3 978 t d'uranium ;
- Le site du Bourg (La-Chapelle-Largeau, commune de Mauléon), travaux miniers souterrains et mine à ciel ouvert avec une production de 665 t d'uranium ;
- Le site de la Roche Puy Rôti (La-Chapelle-Largeau, commune de Mauléon), mine à ciel ouvert avec une production de seulement 18 t d'uranium ;
- Le site de la Dorgisière (commune de Saint-Amand-sur-Sèvre), travaux miniers souterrains et mine à ciel ouvert avec une production de 295 t d'uranium.

Les secteurs identifiés et connus sont repérés sur le règlement graphique à travers **le sous-secteur Nx** conformément à l'étude GEODERIS réalisée dans les années 2000. Ce secteur Nx génère une inconstructibilité totale.

17. ALEAS TASSEMENT FAIBLE

Les secteurs identifiés et connus sont repérés sur le règlement graphique à travers **une trame spécifique**.

En secteur d'aléa tassement faible figurant aux documents graphiques, sont autorisées sous réserve du respect des autres alinéas du présent article :

- les clôtures,
- la construction d'annexes sans fondation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
- les autres installations sans fondation (piscines hors sol…) quelle que soit leur surface,
- sous réserve que les systèmes constructifs soient retenus après étude géotechnique, les extensions des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

18. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le territoire est situé en zone de sismicité modérée.

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Euro code 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

19. LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes en cas de construction neuve et après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage… pour les bâtiments existants et les projets de construction : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

20. PRISE EN COMPTE DES DECHARGES BRUTES

Les sites connus de décharge brute sont repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique.

Tout changement de destination du sol ou du sous-sol, sous réserve d'être autorisé par le présent règlement, doit être précédé d'une étude réalisée en référence à la méthodologie nationale établie par les circulaires du 8 février 2007 (mise à jour en avril 2017) et les outils méthodologiques concernant la gestion des sites pollués.

21. RISQUE RADON

Le territoire est situé en zone 3 ou significative en termes de risque de contamination au radon.

Des mesures de prévention, liées à la conception des bâtiments (quel qu'ils soient), sont recommandées pour éviter l'accumulation du radon dans les locaux : vide sanitaire ventilé, imperméabilisation du sol par la pose d'une membrane, ventilation adaptée des locaux.

Pour mémoire, le Code de la santé publique a été modifié (art 1333-28 et suivant). Il prévoit les dispositions suivantes :
Dans les communes situées en zone à potentiel 3 (significatif), et dans les zones 1 et 2 s'il y a déjà eu par le passé des résultats dépassant le seuil de référence de 300 Bq/m3, des mesures du taux de radon doivent être réalisées dans certains établissements recevant du public. Ces mesures sont réalisées par des organismes agréés, et conformément aux normes en vigueur. Si le taux est supérieur à 300 Bq/m3, des actions devront être entreprises pour réduire l'exposition au radon.

En revanche, l'habitat privé n'est pas, en l'état actuel de la réglementation, concerné par un dépistage radon.

22. DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.211-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le Droit de Préemption Urbain simple est applicable sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLUi approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Après l'approbation du PLU, une délibération prise par le Conseil Communautaire fixe le périmètre du droit de préemption urbain.

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

1. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » du règlement de chaque zone et secteur définit :

- Dans l'article 1 : **Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites »,**
    - **Les destinations et sous-destinations interdites** ;
    - **Les usages et affectations des sols, constructions et activités** interdites ;

- Dans l'article 2 : « **Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition, l**es destinations ou sous destinations autorisées sous condition ;
    - Les usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition ;

La section 1 de chaque zone n'a pas vocation à règlementer la réfection ou la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

De même, les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exécution d'un permis de construire sont réputés autorisés dans le cadre dudit permis de construire.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière au titre du code de l'Urbanisme nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

2. DEFINITIONS :

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	**Sous-destinations (R 151-28)**	**Précisions sur les sous-destinations**
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux.	**Article L311-1 du code rural :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes au sens du D.324-13 du code du tourisme (maximum 5 chambres et capacité de 15 personnes)
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Constructions principales à vocation sociale, voire commerciales, destinées à héberger un public spécifique : EHPAD, centre d'hébergement d'urgence…

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	**Sous-destinations (R 151-28)**	**Précisions sur les sous-destinations**
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Y compris achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile (drive)
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Ne concerne pas les restaurants d'entreprise ou administratifs (admis dans la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »)
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Y compris banque, assurance, maison médicale, crématorium, cabinet vétérinaire…
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	**HEBERGEMENT HOTELIER :** il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service). **HEBERGEMENT TOURISTIQUE** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les campings, hébergement en meublés de courte durée (gîte…), résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités	

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	**Sous-destinations (R 151-28)**	**Précisions sur les sous-destinations**
	territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	**Y compris** golf, sports et loisirs motorisés, parcs d'attraction.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	
Autres activités des	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du	

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions		
Destinations (R.151-27)	**Sous-destinations (R 151-28)**	**Précisions sur les sous-destinations**
secteurs secondaire ou tertiaire	secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente sur place dans lesdits locaux. Cependant, les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données sont des entrepôts.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	

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

1. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DU NOMBRE DE PLACES

1.1. MODALITES DE CALCUL

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre, telle que définie à l'article 2 ci-après.
Dans tous les cas, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives et quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Le décompte des places est précisé pour les cas particuliers suivants :

• pour les extensions de construction :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par la construction neuve, au regard des places de stationnement existantes.
Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

• pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

1.2. MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets sont soumis aux dispositions suivantes :

« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* » (article L.151-33 du code de l'urbanisme). »

Les places de stationnement peuvent être mutualisées entre plusieurs constructions situées sur des unités foncières distinctes et édifiées simultanément, les règles quantitatives définies ci-après peuvent être adaptées : le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la construction générant le plus de places de stationnement.

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

La mise à disposition de bornes de recharge électrique accessible sera recherchée en application du décret 2016-968 du 13 juillet 2016 qui a étendu cette obligation à tous les bâtiments neufs à usages principale tertiaire, aux bâtiments industriels, ainsi qu'à ceux accueillant un service public, aux ensembles commerciaux et aux cinémas.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation et hébergement	En secteur Ua - 1 place par logement En secteur Ub et zone 1AUh - 2 places par logement - 1 place par logement en cas de division de logement existant - Dans le cadre d'opérations d'ensemble à usage d'habitation aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements. En zones A et N - 2 places par logement

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires :
Conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, 1 place de stationnement est requise par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

Autres destinations

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Autres destinations	En secteur Ua et ses sous-secteurs - Aucune règle particulière n'est prescrite Dans les autres zones et secteurs Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est déterminé après étude des besoins du projet et ce notamment en fonction : ▪ Des usages prévus ; ▪ Du taux et du rythme de sa fréquentation ; ▪ Des besoins des salariés ;

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
	▪ De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

3. STATIONNEMENT DES VELOS

3.1 Destination « habitation »

- **En toute zone et secteur :**

Dans tout nouveau bâtiment à usage d'habitation (hors habitat individuel et établissement d'hébergement pour personnes âgées) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement aisément accessibles dans des espaces clos et sécurisés doivent être réalisées pour les vélos.

3.2 Autres destinations :

- **Dans les zones U et AU, exceptée en zone Ua :**

Des stationnements vélos doivent être prévus. Ils ne sont pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés.

- **En zone A et N :**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Routes Nationales : RN 249, RN 149 déviation de Bressuire (routes à 2x2 voies classées voie express) et la RN 149 entre la fin de la déviation de Bressuire et Parthenay (route bidirectionnelle classée voie à grande circulation),
- Routes Départementales du réseau principal : RD149 bis, RD759, RD744, RD960 bis, RD938 ter, RD41, RD748, RD949 bis.
- Autres RD

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RN 249 ET RN 149 AU TITRE DE LA LOI « BARNIER » (ARTICLES L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME) :

1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient des règles d'urbanisme particulières. La RN 249 et les RN 149 sont règlementées au titre des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme en dehors des zones agglomérées.

En outre, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RN 249 et de la RN 149 : (cf. point 6 du chapitre 1 des dispositions générales) 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et au bord extérieure de chaque bretelle des échangeurs sur les sections 2x2 voies classées en voie express et 75 m sur la RN 149 bidirectionnelle classée voie à grande circulation ;
- La création de voies, parking ou places de stationnement est interdite à l'intérieur des marges de recul.

1.2. ACCES

La création de nouveaux accès est interdite dans les bretelles des échangeurs de la RN 249 et RN 149 classées voies express.

1.3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

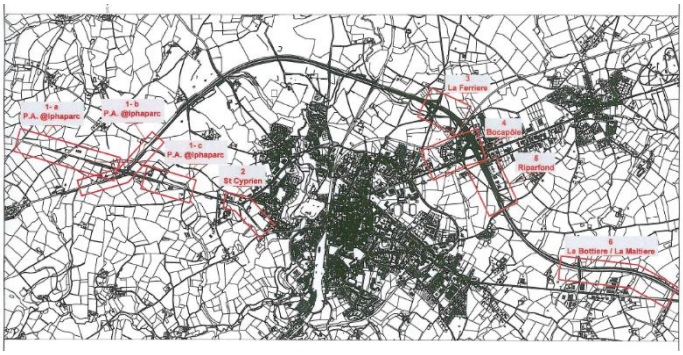
1.4. ARTICLES L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes dans son article L.111-8 :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

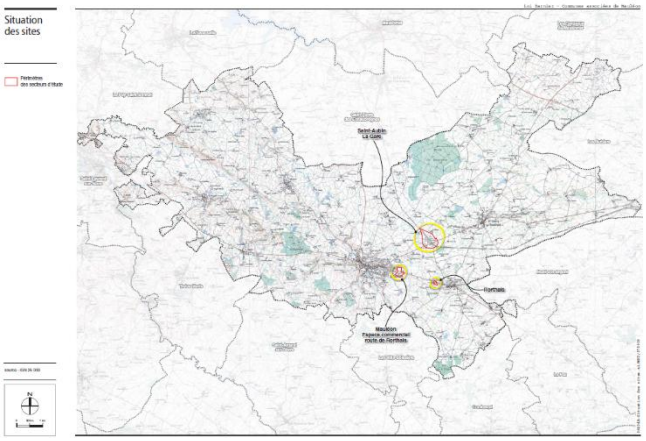
De telles dispositions sont prévues uniquement les secteurs suivants:

Commune de Bressuire :



- Alphaparc (activités économiques)
- Saint Cyprien (vocation mixte)
- Bocapôle, la Ferrière, Riparfond (activités économiques)
- La Bottière, la Maltière correspondant aux zones d'activités de la Richardais et de la route de Poitiers (activités économiques)

Commune de Mauléon :



- La Gare Saint Aubin de Baubigné,

- Espace commercial de la route de Rorthais – Mauléon

Les études de dérogations figurent dans la pièce *P.2.11.4 RP_LOIBARNIER* figurant en annexe du rapport de présentation. Les dispositions règlementaires associées sont prévues dans les règlements des zones ou secteurs correspondants.

2. LES RD SONT CONCERNEES PAR LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1 ET 2 QUI SUIVENT.

2.1. ACCES

Toute création d'accès sera soumise à l'avis de l'autorité gestionnaire compétente.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les dispositions règlementaires associées sont prévues dans les règlements des zones ou secteurs correspondants.

2.3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition d'être compatibles avec la sauvegarde de l'environnement et une bonne insertion paysagère du projet.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

CHAPITRE 8. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Les dispositions concernant les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales joints en annexe au PLUi.
Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes des règlements de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Disposition spécifique pour les zones AU

Il est rappelé que l'aménagement de la zone doit se faire dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

Dispositions spécifiques aux routes nationales : aucun rejet des eaux pluviales ou des eaux usées même traitées n'est autorisé dans le réseau pluvial des routes nationales.

1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.
Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur et instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome et du système de gestion des eaux pluviales.

2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ASSIMILEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur et instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, ou à une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'attente de sa réalisation et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles ne sont autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et instruit par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

4. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,).

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, le débit de fuite maximale autorisé dans le réseau public d'assainissement pluvial est de 3 l/s, conformément aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Dans le cas de construction d'ombrières sur des parkings préexistants et d'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur terrains artificialisés, une vigilance accrue à la gestion des eaux pluviales sera nécessaire pour garantir le respect des principes ci-avant.

La réutilisation des eaux pluviales reste possible en vue de favoriser la réduction des besoins en eau potable. La réutilisation de l'eau pluviale doit s'effectuer dans le respect des règles de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée des secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Sous-secteur	Sous-secteurs et précisions complémentaires
Ua	Centralités Habitat et activités compatibles avec l'habitat	**Ua1**	Centralités des communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ua2[1]	Centralités des pôles structurants, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie
		Ua3	Centralité de Bressuire
		Ua3c	Centralité commerciale de Bressuire
Ub	Extensions contemporaines des bourgs Habitat et activités compatibles avec l'habitat	**Ub1**	Communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ub2	Pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argentonnay et l'Absie
		Ub3	Ville centre de Bressuire
Uj	Fonds de jardins des parcelles bâties		Pour abri de jardin, assainissement non collectif, piscine uniquement
Ue	Equipements collectifs		Scolaires, sportifs, culturels, paramédicaux…
Uh	Equipements collectifs autour de la santé		Hôpital
Ut	Hébergements touristiques de type camping et village vacances.		Campings Pescalis…
Ux	Activités économiques	Uxa	Parcs d'Activités Economiques Majeurs (PAEM),
		Uxa1	Bocapôle dont la vocation principale porte sur la thématique des loisirs, des activités nocturnes…
		Uxb	Zones d'activités structurantes,
		Uxc	Zones d'activités de proximité,
		Uxcc	Zones commerciales,
		Uxcs	Zone de services route de Thouars.

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

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Afin de faciliter la lecture du règlement, le règlement de la zone U est décliné selon les secteurs ci-avant.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur Ua correspond au tissu urbain des centres-bourgs et centres-villes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs et les activités qui contribuent à la vie des habitants de la commune et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Il s'agit d'y encourager davantage la mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil de nouveaux commerces, services, équipements collectifs et services publics qui contribuent à la vie des habitants des communes et des quartiers.

Le secteur Ua comprend les sous-secteurs suivants, en référence à la typologie des communes prévue dans le PADD et qui se distinguent par les hauteurs maximales différentes :

- **Ua1** : centralités des communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural ;
- **Ua2**[2] : centralités des pôles structurant, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie ;

En outre,

Les sous-secteurs suivants sont prévus pour la ville-centre de Bressuire en lien avec les actions de maintien du commerce de centre-ville :

- **Ua3** : centralité de Bressuire ;
- **Ua3c** : centralité commerciale de Bressuire.

Un indice « i » identifie les secteurs Ua1 et Ua2 soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ua comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

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

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

Par ailleurs, certains secteurs Ua sont dotés d'OAP « habitat » ***(voir pièce 4.1.1)****.*

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ua- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires en-dehors des cas autorisés à l'article Ua2.

Ua – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

En tous sous-secteurs :

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

En sous-secteurs Ua1 « i », Ua2 « i » sont interdites toutes les destinations et sous-destinations en dehors des cas autorisées à l'article Ua2.

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

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

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

En tous sous-secteurs :

Destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » :

- Uniquement la sous-destination « bureaux ».

Autres constructions existantes régulièrement édifiées dont la destination n'est pas autorisée dans la zone Ua :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les t emilieux environnants.

Et en sous-secteur Ua3 :

Sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- Les extensions des constructions existantes à condition que la surface de plancher totale (après travaux), n'excède pas 400m².

Ua – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les **nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration** aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les **extensions des installations classées pour la protection de l'environnement** quel que soit leur régime à condition :
  - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, …. Elle est également autorisée en implantation au sol à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
  - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - Maitriser l'impact paysager
  - Et spécifiquement pour les installations au sol :
    - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
    - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
    - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
    - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
  - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Ua – 2.3 Dans les sous-secteurs Ua1 « i » , Ua2 « i » sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, exceptée à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisés dans le secteur Ua doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

Ua– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

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

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

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

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

cas suivants :

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

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

3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.4 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à

son intégration dans l'environnement.

3.2.2.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

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

Ua– 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
Ua1	La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
Ua2, Ua3 et Ua3c		La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

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

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

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

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

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

4.1.2. Principes généraux

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

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

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

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

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

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

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

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

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

- L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).
- Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.

- Menuiseries / huisseries :
  - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
  - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.2 Toitures

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

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m2, les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2, devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1 Façades

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

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

- Les revêtements de façades :
  - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peints, 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.

4.1.4.2 Toitures

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

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

4.1.5. Clôtures

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

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

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

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

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

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

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Autres clôtures :

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

  Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.
- Autres clôtures :
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
  - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

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

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

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

Ua– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Ua- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

Ua– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

Ua– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Ua- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ua– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ua- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Ua– 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, …) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR Ub

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain des bourgs et villes de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés, à vocation principale d'habitat où l'on trouve également des services et activités urbaines dont la confortation doit rester possible. Toutefois, la création de nouveaux commerces y est encadrée.

Il s'agit d'y encourager davantage la mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs).

Le secteur Ub comprend les sous-secteurs suivants, en référence à la typologie des communes prévues dans le PADD :

- Ub1 : communes incluses dans les zones de développement périurbaine et rurale ;
- Ub2[3] : pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallée et l'Absie, ZAC ;
- Ub3 : ville centre de Bressuire.

Un indice « i » identifie les secteurs Ub1 et Ub2 soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ub comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

Par ailleurs, certains secteurs Ub sont dotés d'OAP « habitat » ***(voir pièce 4.1.1)***.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ub- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ub – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires en-dehors des cas autorisés à l'article Ub2.

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

Ub – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

En tous sous-secteurs :

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

En sous-secteurs Ub1 « i », Ub2 « i », Ub3 « i » sont interdites toutes les destinations et sous-destinations en dehors des cas autorisées à l'article Ub2.

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

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

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

En tous sous-secteurs

Destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » :

- Uniquement la sous-destination « bureaux ».

Autres constructions existantes régulièrement édifiées dont la destination n'est pas autorisée dans la zone Ub :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Et en sous-secteur Ub3

Sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- Les extensions des constructions existantes à condition que la surface de plancher totale (après travaux), n'excède pas 400m².

Ub – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les **nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration** aux conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les **extensions des installations classées pour la protection de l'environnement** quel que soit leur régime à condition :
    - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, …. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
    - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - Maitriser l'impact paysager
    - Et spécifiquement pour les installations au sol :
        - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
        - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
        - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
        - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
    - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Ub – 2.3 Dans les sous-secteurs Ub1 « i », Ub2 « i » et Ub3 « i » sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisés dans le secteur Ub doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

Ub– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf indication graphique contraire, il n'est pas fixé de règle quantitative, mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée afin de garantir la qualité du front urbain. Les constructions projetées devront par ailleurs présenter une implantation ne nuisant pas à leur intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.4 Limites séparatives

L'implantation par rapport limites séparatives est libre sous réserve du respect des dispositions de l'article 3.3 ci-après.

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

3.2.2.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

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

Ub– 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

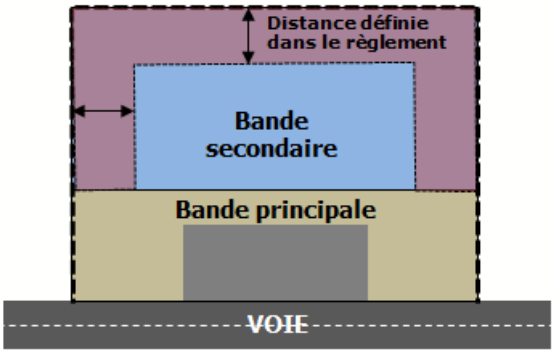
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
Ub1	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
Ub2 et Ub3		La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+3+combles ou attique	

En plus des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.



Hauteur limitée à 3.50 mètres mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

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

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

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

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

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

4.1.2. Principes généraux

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

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

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

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

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.2 Toitures

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

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m2, les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2, devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1 Façades

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

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

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

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

Règles applicables aux constructions contemporaines : des formes, matériaux et couleurs différentes pourront être admis pour des projets faisant l'objet d'une recherche

architecturale résolument contemporaine, de qualité, et à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.4.2Toitures

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

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

4.1.5. Clôtures

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

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

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

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

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

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

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Autres clôtures :

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

  Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.
- Autres clôtures :
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

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

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

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

Ub– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Ub- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ub– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

Ub– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

Ub– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Ub- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ub– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ub– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ub- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Ub– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, …) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale, technique.

Un indice « i » identifie les secteurs Ue soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ue comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Ue – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

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

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

- La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sous réserve des dispositions de l'article 2.2 ci-après.
- La sous-destination « logement », sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.

Ue – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale, technique.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, …. Elle est également autorisée en implantation au sol. Dans tous les cas, les installations devront :
    - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - Maitriser l'impact paysager
    - Et spécifiquement pour les installations au sol :
        - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
        - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
        - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
        - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
    - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Ue – 2.3 Dans les sous-secteurs Ue « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 3.1 Emprise au sol

Non réglementé en dehors des dispositions prévues aux articles 1 et 2.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Implantation le long des voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation n'est pas règlementée.

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

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.5. Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

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

3.2.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

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

Ue– 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

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

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

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

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, panneaux solaires, éoliennes, …), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, ces installations doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances, ni de risques pour les tiers riverains.

CONCERNANT L'ARTICLE 4, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

Ue - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CONCERNANT L'ARTICLE 5, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

CONCERNANT LA SECTION 3 (ARTICLES 7 ET 8), LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uj

CARACTERE DU SECTEUR Uj

Le secteur Uj correspond aux fonds de jardins des parcelles bâties situées en limite des zones U où seules les constructions annexes et installations liées aux habitations existantes sont autorisées.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Uj comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uj

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UJ- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uj – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2.

Uj – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

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

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

- Habitation : une seule annexe par habitation, sans création de logement nouveau sous-réserve des dispositions de l'article Uj3.3 ;
- Une seule piscine par habitation sous-réserve des dispositions de l'article Uj3.3 ;
- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Uj – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les installations liées et nécessaires à la desserte en assainissement collectif ou non collectif de l'habitation existante (mise aux normes, pompe de refoulement…).
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée uniquement sur les toitures des constructions autorisées, à condition :
    - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - De maitriser l'impact paysager.

Uj – 2.3 Dans les sous-secteurs Uj « i » sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- l'extension des constructions existantes autorisées dans le secteur, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-après,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité) ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uj- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uj– 3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées, ne devra pas excéder 50 m2 par unité foncière.

L'emprise au sol des piscines de devra pas excéder 50m2.

Uj– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée, la construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

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

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

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

Uj– 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pente ou au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit plat.

La hauteur maximale des **piscines couvertes** ne peut excéder 1.80 mètres.

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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

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

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

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

4.1.2. Principes généraux

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

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

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

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

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m2, les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant des dispositions générales figurant ci-dessus.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2, devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale initialement présente sur l'unité foncière.

4.1.3. Façades

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines et annexes :

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

4.1.4. Toitures

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines :

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

4.1.5. Clôtures

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

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

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

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

Clôtures implantées dans les secteurs Uj en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des cours d'eau et des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Autres clôtures :

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

  Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.
- Autres clôtures :
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
  - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

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

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

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

Uj– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UJ- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uj– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

Uj– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

Uj– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

UJ- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UJ- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uj– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Sans objet.

UJ– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sans objet.

UJ- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uj– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2 Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Uj– 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uh

CARACTERE DU SECTEUR Uh

Le secteur Uh est destiné à l'accueil des grands équipements hospitaliers, médicaux, sanitaires et sociaux.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés dont la confortation doit rester possible.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Uh comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Uh- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uh – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Uh – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

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

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

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- La sous-destination « logement », sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le local de surveillance se distingue du logement de fonction par le fait qu'il est inclus dans le bâtiment d'activité et par le fait qu'il doit rester un local accessoire.
- La sous-destination « hébergement » en lien avec la vocation du site.
- La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en lien avec la vocation du site.
- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Uh – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking, …. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
    - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »

- Maitriser l'impact paysager
- Et spécifiquement pour les installations au sol :
  - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
  - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
  - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
  - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
- Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uh- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uh– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

Uh– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposées de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

Uh– 3.3 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

Uh– 3.4 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

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

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

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, éoliennes, …) doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances ni de risques pour les tiers riverains.

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

4.1.2. Façades

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

4.1.3. Toitures

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

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

4.1.4. Clôtures

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

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

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

Clôtures implantées dans les secteurs Uh en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

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

Uh– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Uh- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uh– 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

Uh– 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

Uh– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

Uh- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uh- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uh– 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Uh– 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Uh- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uh– 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Uh– 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, …) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Usm

CARACTERE DU SECTEUR Usm

Le secteur Usm correspond à un secteur spécialisé pour l'accueil équipements ayant une vocation de loisirs en lien avec les sports mécaniques.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Usm comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Usm

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Usm - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Usm – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Usm – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

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

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

- La sous-destination « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sous réserve des dispositions de l'article 2.2 ci-après.

Usm– 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux kartings.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking, …. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
  - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - Maitriser l'impact paysager
  - Et spécifiquement pour les installations au sol :
    - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
    - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
    - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
    - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
  - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

CONCERNANT LES ARTICLES 3 A 7, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR USM SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB3.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ut

CARACTERE DU SECTEUR Ut

Le secteur Ut est destiné à l'accueil des hébergements touristiques de type camping, Parc résidentiel de loisirs, village vacances et hôtels.

C'est un secteur déjà urbanisé, notamment destiné à accueillir des hébergements touristiques ainsi que les équipements collectifs, commerces et activités tertiaires liées.

Un indice « i » identifie les secteurs Ut soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur Ut comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous :**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ut

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ut - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ut – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

Ut – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

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

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

- Habitation : La sous-destination « logement » à usage de locaux de surveillance, sous réserve d'être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée et sous réserve que le logement présente une architecture similaire de celle des hébergements touristiques qui composent le site et du respecte des dispositions de l'article 3 ;
- La sous-destination « hébergement touristique » à condition d'avoir une vocation unique en vue d'aménager des terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et hôtels ;
- La sous-destination « restauration » et « commerce de détail » à condition d'être liée aux activités autorisées dans le secteur Ut.

Ut – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les constructions et installations à condition d'être liées à l'activité touristique telles que piscine couverte ou non couverte, salle commune, terrain de sport.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée uniquement sur les toitures des constructions autorisées, à condition :
    - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - De maitriser l'impact paysager.

Ut – 2.3 Dans les secteurs Ut « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, excepté à destination d'habitation,
- l'extension des constructions autorisées dans le secteur, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ut - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ut – 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des constructions à usage de local de surveillance est limitée à 50m2.

Ut – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les autres constructions.

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

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants

- Pour les voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile,
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle ne s'applique que vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique où s'effectue l'accès à la parcelle. Vis-à-vis des autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie pourra être demandée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

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

3.2.2.2 Implantation le long des voies non ouvertes à la circulation automobile

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

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

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

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

Ut– 3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

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

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

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

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

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

4.1.2. Principes généraux

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

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

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

4.1.3 Façades

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

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.4. Toitures

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

4.1.5. Clôtures

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

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

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

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

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

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

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Autres clôtures :

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

  Ces règles s'appliquent également dans l'hypothèse où un espace public non ouvert à la circulation automobile viendrait s'interposer entre la clôture et l'espace ouvert à la circulation automobile.
- Autres clôtures :
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
  - En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement de la clôture avec la construction en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières :

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

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

au calcul de la hauteur totale de la clôture ne devra pas avoir pour effet d'aboutir à une construction exagérément importante.

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

Ut– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

Ut - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CONCERNANT L'ARTICLE 5, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UT SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

Ut - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

CONCERNANT LA SECTION 3 (ARTICLES 7 ET 8), LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UT SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ux

CARACTERE DU SECTEUR UX

Le secteur Ux correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Il accueille notamment les établissements qui, par leurs volumes et la nature de leurs activités, ne peuvent trouver place dans les zones Ua et Ub.

Le secteur Ux comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le sous-secteur Uxa, correspondant aux Parcs d'Activité Economiques Majeurs (PEM),
- Le sous-secteur Uxa1 correspondant à Bocapôle dont la vocation principale est commerciale autour des loisirs avec équipements publics et équipements culturels,
- Le sous-secteur Uxb, correspondant aux zones d'activité structurantes,
- Le sous-secteur Uxc, correspondant aux zones d'activités de proximité,
- Le sous-secteur Uxcc correspondant aux zones commerciales,
- Le sous-secteur Uxcs correspondant à la zone de services route de Thouars à Bressuire.

Un indice « i » identifie les sous-secteurs du secteur Ux soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Les secteurs de la zone U correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UX

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UX - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ux – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles fixées à l'article 2

Ux – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de ceux sont fixées à l'article 2

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

Ux – 2.1 Sont admises les destinations et sous-destinations suivantes :

En tous sous-secteurs :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :

    - Uniquement les sous-destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Habitation :
    - La sous-destination « **logement** » à usage de locaux de surveillance, à condition d'être justifiée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité à laquelle elle est rattachée. Le local de surveillance doit être inclus dans le bâtiment d'activité et doit rester un local accessoire.
    - Les extensions **des constructions existantes** ayant la destination **d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
        - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
        - l'intégration à l'environnement est respectée ;
        - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
        - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- La sous-destination « bureau ».

En outre, en sous-secteur Uxa,Uxb et Uxc :

- Sous-destinations « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôts »
- Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux conditions suivantes :
    - De constituer un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone (showroom...), **et** d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.
    - Ou de constituer l'extension d'une construction existante.
    - Ou d'être liée et nécessaire à une activité de garage automobile ou poids-lourds (réparation et/ou dépannage).
- Sous-destination « Restauration » destinée aux entreprises et à leurs salariés ou qui constitue le prolongement d'une activité existante ;

En outre, en sous-secteur Uxa1 :

- « Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m2**, cette surface s'appréciant à l'échelle de la cellule, c'est-à-dire en ne tenant compte que des surfaces affectées à une seule et même enseigne » ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- La sous-destination « « hébergement touristique » sous réserve des dispositions de l'article 2.2 ci-après ;
- Les sous-destinations « Cinéma », « Salle d'art et de spectacle », « Autres équipements recevant du public », « Centre de congrès et d'exposition ».

En outre, en sous-secteur Uxcc :

- « Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m2**, cette surface s'appréciant à l'échelle de la cellule, c'est-à-dire en ne tenant compte que des surfaces affectées à une seule et même enseigne » ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;

- Sous-destinations « Industrie » et « Entrepôts » : l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire ;

En outre, en sous-secteur Uxcs :

- « Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m2**, cette surface s'appréciant à l'échelle de la cellule, c'est-à-dire en ne tenant compte que des surfaces affectées à une seule et même enseigne » ;
- Sous-destinations « Industrie » et « Entrepôts » : l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire ;
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »;

Ux – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- Les aménagements et installations liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à conditions qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking, …. Elle est également autorisée en implantation au sol dans le cadre d'une installation en autoconsommation ou industrielle.
  Dans tous les cas, les installations devront :
  - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - Maitriser l'impact paysager
  - Eloigner les équipements techniques associés susceptible de générer du bruit (notamment les onduleurs) à une distance de plus de 50 m des habitations riveraines.
  - Et spécifiquement pour les installations au sol :
    - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
    - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
    - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.

En sous-secteur Uxa1 :

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

En sous-secteur Uxb et Uxc uniquement :

- les unités de méthanisation ainsi que les constructions, ouvrages et installations liés, à condition de faire l'objet d'une insertion soignée et d'être conçus pour éviter en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Ux – 2.3 Dans les sous-secteurs du secteur Ux dotés d'un indice « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes

- le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autorisée dans la zone, exceptée à destination d'habitation,
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ux – 3.1 Emprise au sol

• Extension des « **habitations** » existantes sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50m2.

Ux – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront respecter une marge de recul de :

- RN 249 : 40 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 30 m minimum par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;
- RN 149 : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres voies : alignement ou 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

Des implantations différentes vis-à-vis des RD et autres voies sont admises dans les cas suivants :

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

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

3.2.2.2 Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation n'est pas règlementée.

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

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives communes avec un zonage différent autre que Ux.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ux – 3.3 Hauteur maximale des constructions

Destination « habitation » : se référer aux dispositions du sous-secteur Ub1.

Autres destinations : Non règlementé.

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

En sous-secteurs Uxb et Uxc, les constructions, ouvrages et installations liées à une unité de méthanisation ne peuvent excéder 12 m.

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

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

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

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

4.1.2. Principes généraux

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

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

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, méthaniseurs, …), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances pour les tiers riverains.

4.1.3. Constructions à destination d'habitation : se référer aux dispositions du secteur Ub1.

4.1.4. Autres destinations

4.1.4.1. Façades

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

4.1.4.2. Toitures

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

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

4.1.5. Clôtures

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

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

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

Clôtures implantées dans le secteur Uxi et ses sous-secteurs :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

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

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Clôtures implantées dans le secteur Ux et ses sous-secteurs en limite de zone A et N :

Les clôtures nouvelles doivent être adaptées :

- aux enjeux de perméabilité écologiques et de renouvellement du maillage bocager vis-à-vis des zones naturelles, agricoles et forestières.

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

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

Ux – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

UX - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ux – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

Ux – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

10% au moins de la superficie de de l'opération devra être traités en espaces végétalisés ou en surface perméable.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

Ux – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

UX - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ux – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ux – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UX - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ux – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

Ux – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, …) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Sous-Secteurs et sous-sous secteurs	Précisions complémentaires
1AU	Zones ouvertes à l'urbanisation, dotées d'OAP	1AUh	Secteur à vocation principale d'habtitat
		1AUhzg	ZAC des Vallons du Golf de Bressuire
		1AUe	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics à usage sanitaire et médico-sociale
		1AUet	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics à usage de centre de tri des déchets recyclables
		1AUxa 1AUxa1 1AUxa2 1AUXb 1AUxc 1AUxcc	Secteur à vocation économique
2AU	Zones fermées à l'urbanisation (nécessite une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi pour être ouverte)	2AUh 2AUe	Mêmes destinations que les secteurs 1AU correspondant

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé pour ses trois sous-secteurs.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

Le secteur 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des constructions au coup par coup réalisées dans une cohérence d'ensemble en une ou plusieurs phases.

Le secteur 1AUh comprend :

- Le sous-secteur 1Auhzg correspondant à la ZAC des Villages du Golf de Bressuire ;

Les secteurs de la zone 1AU correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUh et à ses sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

Et notamment, tous les secteurs 1AUh sont dotés d'OAP « habitat » *(voir pièce 4.1.1 du PLUi).*

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUh- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUh – 1.1 Sont interdites les destinations suivantes :

En secteur 1AUh :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

En secteur 1AUhzg :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activité de service en-dehors des cas autorisés à l'article 1AUhzg2 ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

1AUh – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les carrières ;
- les dépôts de toute nature, non liés à une activité autorisée dans le secteur et qui ne font pas l'objet d'une intégration paysagère ;

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le code du tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir, ainsi que le stationnement collectif de caravanes ou de campings-cars ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles de loisirs quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Est également interdit **le changement de destination** si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUh- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

En secteur 1AUhzg :

- Destination « Commerce et activité de service » sous réserve d'être lié aux activités du golf.

1AUh – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, …. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
  - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - Maitriser l'impact paysager
  - Et spécifiquement pour les installations au sol :
    - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
    - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
    - ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
    - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
  - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le secteur 1AUh doivent être compatibles avec l'OAP correspondante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

1AUh– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol doivent être disposés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ou doivent être réversibles.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- Le long des Routes Départementales du réseau principal : 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- Le long des autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Et, sauf indication graphique contraire ou principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation le long des voies communales ouvertes à la circulation n'est pas règlementée. La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2.2 Implantation le long des autres voies et emprises publiques

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Limites séparatives

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

1AUh– 3.3 Hauteur maximale des constructions

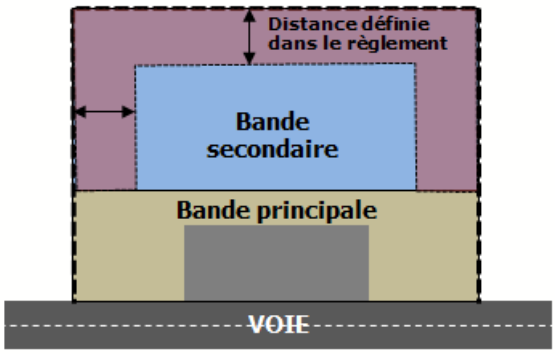
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'à l'égout du toit pour les constructions présentant une toiture à pentes ou jusqu'au sommet de l'acrotère pour les constructions présentant un toit terrasse.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable :

Secteur ou sous-secteur	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres constructions autorisées dans la zone	Annexes aux habitations
1AUh et 1AUhzg	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique	La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

En plus des dispositions ci-dessus, dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.



Hauteur limitée à 3.50 mètres mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

1AUh- ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONCERNANT L'ARTICLE 4, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

1AUh- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

CONCERNANT L'ARTICLE 5, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

1AUh- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4, 1.2).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUh- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

CONCERNANT L'ARTICLE 7, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

1AUh- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

CONCERNANT L'ARTICLE 8, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUH SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il comprend :

- le secteur 1AUe proprement-dit destiné à l'accueil d'équipements à caractère d'hébergement, sanitaires et médico-sociaux
- le secteur 1AUet destiné à l'accueil d'un centre de tri des déchets recyclables.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUe et à ses sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

Et notamment, les secteurs 1AUe sont dotés d'OAP « équipement » *(voir pièce 4.1.1 du PLUi).*

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CONCERNANT LES SECTIONS 1 A 3, LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE.

TOUTEFOIS, LE SOUS-SECTEUR 1AUET DISPOSE DE REGLES DIFFERENTES PRECISEES CI-APRES.

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités admises en secteur 1AUe sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur (voir pièce 4.1.3 du PLUi).

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUet

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUet comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

Par ailleurs, le secteur est doté d'1 OAP « équipement » ***(voir pièce 4.1.1)****.*

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUet- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUet – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

1AUet – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de celles dont les conditions sont fixées à l'article 2

1AUet- ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition d'être liées et nécessaires au centre de tri des déchets recyclables ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUet – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de centre de tri des déchets
- les affouillements et exhaussement des sols, autres que ceux ayant un rapport direct avec les installations et constructions autorisées dans la zone, s'ils sont rendus nécessaires par les mesures de compensation ou de réduction des incidences sur l'environnement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration liées et nécessaires au centre de tri des déchets, à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de préventions adaptées.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, …. Elle est également autorisée en implantation au sol. Dans tous les cas, les installations devront :
    - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - Maitriser l'impact paysager
    - Et spécifiquement pour les installations au sol :
        - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
        - Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
        - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%
    - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Les constructions et installations ainsi que les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans le secteur 1AUet doivent être compatibles avec l'OAP correspondante, et notamment :

Tout projet portant atteinte à une zone humide, ou à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager référencé comme tels aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUet- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUet– 3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

1AUet– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

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

3.2.2 Implantation par rapport aux zones humides et éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation devront respecter une marge de recul de 5 m par rapport à la limite des zones humides et des haies inventoriées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

3.2.3 Limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

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

3.2.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation n'est pas règlementée.

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

1AUEt– 3.3 Hauteur maximale des constructions

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur, par rapport au terrain naturel, fixée à **20 mètres** à l'égout.
La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 12 mètres (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).
Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

1AUET - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUET – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

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

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

4.1.2. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, des formes et des couleurs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, panneaux solaires, éoliennes, …), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent particulièrement faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergies renouvelables doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances, ni de risques pour les tiers riverains.

4.1.3. Façades

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

4.1.4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

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

4.1.5. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes et les reculs correspondants *(voir ci-avant : Article 6 et 7).*

Elles doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublées d'un muret porteur, d'une grille ou d'un grillage non blanc, installé côté privatif.

1AUet – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.

1AUET - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUet – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

1AUet – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

1AUet – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

1AUET - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUET - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUet – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès direct sur la RD 171 est interdite.

7.1.3. Voies nouvelles

Sans objet

1AUet – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUET - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUet – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

1AUet – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, …) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUx

CARACTERE DU SECTEUR 1AUX

Le secteur 1AUx correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil des activités économiquesde bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des constructions au coup par coup réalisées dans une cohérence d'ensemble en une ou plusieurs phases.

Le secteur 1AUx comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le sous-secteur 1AUxa, correspondant aux Parcs d'Activité Economiques Majeurs (PEM),
- Le sous-secteur 1AUxa1 correspondant au PEM de Bocapôle,
- Le sous-secteur 1AUxa2 correspondant à l'aire de service de Bocapôle,
- Le sous-secteur 1AUxb, correspondant aux zones d'activité structurantes,
- Le sous-secteur 1AUxc, correspondant aux zones d'activités de proximité
- Le sous-secteur 1AUxcc correspondant aux zones commerciales de périphérie.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent au secteur 1AUx et à ses sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

Par ailleurs, tous les sous-secteurs 1AUx sont dotés d'OAP « activité » ***(voir pièce 4.1.2)***

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUX

CONCERNANT LES SECTIONS 1 AUX 3, LES REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS 1AUXA, 1AUXA1, 1AUXB,1AUXC, 1AUXCC SONT LES MEMES QUE LES REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS CORRESPONDANT EN UX.

SEUL LE SOUS-SECTEUR 1AUXA2 POSSEDE DES REGLES DIFFERENTES PRECISEES CI-APRES CONCERNANT LA SECTION 1 UNIQUEMENT.

DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX MARGES DE RECUL, AUX ACCES ET AUX CLOTURES SONT EGALEMENT APPLICABLES LE LONG DE LA RN 249 ET RN 149. CES DISPOSITIONS SONT REPORTEES DANS LE CHAPITRE 5 DES DISPOSITIONS GENERALES.

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités admises en secteur 1AUe sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur (voir pièce 4.1.3 du PLUi).

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUX- ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUx – 1.1 Sont interdites toutes les destinations en dehors de celles fixées à l'article 2

1AUx – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités en dehors de ceux sont fixées à l'article 2

1AUXa2 - ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

En tous sous-secteurs en dehors du sous-secteur 1AUxa2

Les règles applicables aux sous-secteurs 1AUxa, 1AUxa1, 1AUxb,1AUxc, 1AUxcc sont les mêmes que les règles applicables aux sous-secteurs correspondant en Ux.

En sous-secteur 1AUxa2 :

- Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dont la surface de plancher d'un seul tenant est **supérieure ou égale à 400 m2**
- Sous-destination « Restauration » ;
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;

1AUx – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

En tous sous-secteurs

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à condition qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments ou sur des ombrières de parking ou de cimetières, …. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction. Dans tous les cas, les installations devront :
    - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - Maitriser l'impact paysager
    - Eloigner les équipements techniques associés susceptibles de générer du bruit (notamment les onduleurs) à une distance de plus de 50m des habitations riveraines.
    - Et spécifiquement pour les installations au sol :
        - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
        - ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
- ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elle est fermée à l'urbanisation.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

La zone 2AU comprend le secteur suivant :

- Le secteur 2AUh destiné à l'urbanisation à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 2AUe destiné à l'urbanisation à vocation d'accueil équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Le secteur 2AUx destiné aux activités économiques

Dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AU fait l'objet d'un même règlement allégé.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

LES DIFFERENTES DISPOSITIONS S'APPLIQUENT A L'ENSEMBLE DES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS DE LA ZONE 2AU.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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

2AU – 2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;

- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes

Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ».
Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Dans la zone A, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend les secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Eléments complémentaires
A	Zone agricole « classique »	Constructions liées aux exploitations agricoles autorisées Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous condition Constructibilité limitée pour les habitations existantes
An	Zone agricole non constructible	Enjeux paysagers : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
At	Zone agricole non constructible à usage d'ISDI	Secteur destiné au stockage des déchets inertes, destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Aet	ISDI du Pin	Partie constructible (STECAL), destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Ap	Zone agricole faiblement constructible	Enjeux de continuité écologique : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
Aéol1	Secteurs liés à la destination « équipements d'intérêt collectifs et service public » et particulièrement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Ouvert à l'urbanisation
Aéol2		Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergies renouvelables sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Fermé à l'urbanisation (nécessite une révision allégée du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)

	spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	

Les constructions et installations admises dans la zone A ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement.

Les secteurs de la zone A correspondant à **l'AVAP de Mauléon**, dans lesquels les dispositions de la Servitude d'Utilité Publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent *(voir P.7.1.3 AVAP de Mauléon)* sont identifiés par un contour particulier.

NB : Les règles qui s'appliquent à la zone A comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

En outre, des dispositions spécifiques relatives aux marges de recul, aux accès et aux clôtures sont également applicables le long de la RN 249 et RN 149. Ces dispositions sont reportées dans le chapitre 5 des dispositions générales.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A et tous ses secteurs :

Toutes les destinations et sous-destinations en-dehors des cas fixés à l'article A2.

A– 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans l'ensemble de la zone A et tous ses secteurs,

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités en-dehors des cas fixés à l'article A2 ci-dessous.Les installations photovoltaïques au sol relevant de la catégorie « agri-compatible »
- Les unités de méthanisation relevant de la catégorie « industrielle »

Dans l'ensemble de la zone A et tous ses secteurs, excepté la zone Aéol1

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) de plus de 12 mètres.

Dans l'ensemble des sous-secteurs de la zone A, exceptée la zone A non indicée,

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Et dans la zone A et tous ses secteurs, excepté dans les secteurs Ap et Aéol1

• **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation et au fonctionnement d'infrastructures et des réseaux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

Et dans la zone A uniquement :

• « **Exploitation agricole »** à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient implantées à proximité et en continuité des constructions existantes liées à l'exploitation agricole.

Des dérogations sont possibles quant à l'implantation uniquement pour les raisons suivantes :

- en cas de règles de distances imposées par d'autres règlementations ;
- en cas de contrainte forte liée à la configuration du terrain : relief important, élément protégé au titre du chapitre 2 des dispositions générales : Espace boisé classé, élément paysager identifié en application de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, zone humide, cours d'eau…

• **« Artisanat et commerce de détail », « Restauration » en vue de réaliser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- que cette activité soit complémentaire à l'activité mais reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation.

Ces constructions peuvent être obtenues soit par le biais de changement de destination de bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme (voir ci-après).

• « **Habitation »** nouvelles créées par le biais de construction neuve ou par changement de destination uniquement aux conditions cumulatives suivantes :

- d'être strictement liées et nécessaires à une activité agricole existante ;
- que la présence permanente de l'exploitant soit notamment justifiée au regard de la nature de l'activité et de sa taille. En tout état de cause, elle ne saurait être admise dans le cas d'une implantation de l'habitation de nature à la remettre en cause.

• « **Habitation** » existante liée ou non à une exploitation agricole :

- Les **extensions des constructions existantes** dans la zone ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

- Les **annexes aux constructions d'habitation existante** dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.

• **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°** (voir « Atlas des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° - pièce 5.2 du PLUi) vers la destination « Habitation » ou vers la sous-destination « Hébergement touristique ».

Il est rappelé qu'un avis conforme de la CDPENAF en zone A est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

<u>En secteur Ap uniquement :</u>

• **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux;
- que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

• « **Exploitation agricole »** à condition d'être implantée à une distance maximum de 100 m d'un des bâtiments existants, liés et nécessaires à l'exploitation, excepté en cas de règles de distances imposées par d'autres règlementations et hormis les installations photovoltaïques au sol et les unités de méthanisation ;

• **« Artisanat et commerce de détail », « Restauration » en vue de réaliser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que cette activité soit complémentaire à l'activité mais reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- que la construction soit obtenue uniquement par le biais de changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme (voir ci-après).
- cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

• « **Habitation** » existante liée ou non à une exploitation agricole :

- Les **extensions des constructions existantes** dans la zone ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

• **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°** (voir « Atlas des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° - pièce 5.2 du PLUi) vers la destination « Habitation » ou vers la sous-destination « Hébergement touristique ».

Il est rappelé qu'un avis conforme de la CDPENAF en zone A est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

En secteur Aet uniquement :

- **« Industrie »** en vue réaliser des constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux ISDI.
    - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

En secteur Aéol1 uniquement :

• « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics » et uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés à la production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, à condition :

- que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes de hauteur,
- que les dispositions de l'article 4 en termes d'intégration paysagères soient respectées
- que les prescriptions inscrites au sein de l'OAP thématique « Transversale » soient respectées selon le rapport de compatibilité

A – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans la zone A et ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A et ses secteur An et At :

- **Les exhaussements et affouillement** sous réserve :
    - D'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans la zone ou le secteur ;
    - Ou d'être liés à l'entretien et à la restauration des milieux naturels (zones humides, cours d'eau, têtes de bassin versant, suppression d'obstacles aux continuités écologiques…).

Dans le secteur Ap uniquement :

- **Les exhaussements et affouillement** sous réserve :
    - d'être liés à l'entretien et à la restauration des milieux naturels (zones humides, cours d'eau, têtes de bassin versant, suppression d'obstacles aux continuités écologiques…).

Dans la zone A uniquement :

- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif.
- **S**ont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'un **parc agrivoltaïque** sous réserve que :
    - soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
    - de ne pas mettre en œuvre d'exhaussement ou d'affouillement conduisant à modifier la topographie naturelle
    - de ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%

- de ne pas s'implanter à moins de 100m d'une habitation de tiers existante
- La production photovoltaïque entre dans le cadre d'un usage complémentaire du sol, lui-même dédié à une production agricole et uniquement pour les activités d'élevage, de maraichage, de production fruitière ou viticole.
- Soient respectées les dispositions de l'article 3 ne termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.
- les panneaux doivent être suffisamment surélevés (point bas du panneau 1m50 minimum), pour apporter de l'ombre, limiter l'évapotranspiration des plantes et lutter contre la sécheresse
- que les dispositions de l'article 4 en termes d'intégration paysagère soient respectées
- que les préconisations inscrites au sein de l'OAP thématique « Transversale » soient respectées selon le rapport de compatibilité
- Soit prévue la remise à l'état initial en fin d'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, ouvrages et installations liés à une unité de méthanisation sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole. Ils devront alors être conçus pour éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement et être implantés à plus de 200 ml d'une habitation de tiers existante.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation de tiers et d'être implanté dans un rayon de 100 m de l'habitation du demandeur.
- L'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

Dans le secteur Aet uniquement :

- Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des déchets inertes et leurs activités annexes ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture doit être prévue.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- Les constructions, ouvrages et installations liées à une unité de méthanisation sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée et d'être conçus pour éviter en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement et d'être implantés à plus de 200 m d'une habitation de tiers existante.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments, ombrières des parkings.

Dans le secteur Aéol1 uniquement :

- Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole du terrain, les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires

pour les travaux relatifs aux constructions autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Elles devront s'implanter à plus de 500m d'une habitation existante. La remise en état en fin d'exploitation pour une restitution à l'agriculture doit être prévue.

- Sont également admises les travaux et aménagements nécessaires au « repowering » des parcs existants.

Dans les sous-secteurs A, At et Aet uniquement :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70m de toute habitation.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments, et en implantation au sol, à condition :
    - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - De maitriser l'impact paysager
    - Eloigner les équipements techniques associés susceptibles de générer du bruit (notamment les onduleurs) à une distance de plus de 50 m des habitations riveraines.
    - Et spécifiquement pour les installations au sol :
        - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
        - Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
        - De ne pas concurrencer un potentiel agronomique
        - De ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
    - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites, sauf s'ils sont implantés à moins de 100m des bâtiments d'exploitation et qu'ils répondent à un objectif d'autoconsommation.

- Les constructions, ouvrages et installations liées à une unité de méthanisation liée à l'exploitation agricole sous réserve de faire l'objet d'une insertion soignée et d'être conçus pour éviter en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement et d'être implantés à plus de 200m de toute habitation de tiers existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol

En zone A et ses secteurs, excepté le secteur Ap :

Les emprises au sol définies ci-après s'entendent par unité foncière. Il s'agit d'emprise maximale autorisée.

• « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : 200 m2 d'emprise au sol maximum par unité foncière, excepté pour les constructions et installations techniques nécessaires à la distribution de l'eau potable et au traitement des eaux usées ;

• Extension des « **habitations** » sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50m2.

• L'emprise au sol cumulée des **annexes** aux habitations ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et 50 m2 pour les piscines.

En secteur A, dans le cadre de projet agrivoltaïque :

L'emprise au sol des éléments techniques liés à l'installation agrivoltaïque ne doit pas concourir à réduire de plus de 10% la surface agricole initiale.

La projection au sol des panneaux ne peut pas dépasser 40% de la zone d'étude du projet, cette dernière ne devant pas dépasser elle-même 10 ha.

En secteur Ap :

Les emprises au sol définies ci-après s'entendent par unité foncière. Il s'agit d'emprise maximale autorisée.

• « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : 30 m2 d'emprise au sol maximum par unité foncière, excepté pour les constructions et installations techniques, nécessaires à la distribution de l'eau potable et au traitement des eaux usées ;

• Extension des « **habitations** » sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 30m2.

En secteur Aet :

Les emprises au sol définies ci-après s'entendent par unité foncière. Il s'agit d'emprise maximale autorisée.

• « **Industrie** » : 30 m2 d'emprise au sol maximum par unité foncière.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

- Aucune règle particulière n'est prescrite.
- La construction projetée devra néanmoins présenter une implantation ne nuisant pas à son intégration dans l'environnement.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- RN 249 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 75 m minimum par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;
- Routes Départementales du réseau principal : RD149 bis, RD759, RD744, RD960 bis, RD938 ter, RD41, RD748, RD949 bis : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres voies : alignement ou 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

3.2.2.2 Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Implantation en limite de liaisons douces à conserver au titre du L. 151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme

Au sein d'un parc agrivoltaïque, aucune installation ne peut s'implanter à moins de 5 m d'un chemin inscrit au PDIPR et/ou ayant été identifié comme tel et doit faire l'objet de mesures d'insertion paysagère en cas de co-visibilité avec l'un deux. Les éléments techniques tels que onduleurs et poste de raccordement ne pourront s'implanter à moins de 50 m.

3.2.2.6 Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

RN 249 et RN 149 :

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

Autres voies et emprises publiques et cours d'eau :

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

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions ci-avant. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

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

3.2.2.7 Limites séparatives

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.8 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des nouvelles piscines et **annexes aux habitations existantes** doit se faire à une distance maximale de 20 m du point le plus proche de la construction d'habitation à laquelle elle est rattachée. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

A – 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

La hauteur maximale du mat d'une éolienne, lorsqu'elle est admise, ne peut dépasser 12 mètres, sauf en Aéol1 (cf ci-après).Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol, lorsqu'ils sont admis, ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel.

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

3.3.3. Exploitation agricole

Non réglementé.

Dans le cadre des parcs agrivoltaïques, le point le plus haut des panneaux est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel afin d'adapter le projet au site, au paysage et à l'environnement. Pour les technologies mobiles, le point le plus haut est fixé à 3,5 m pour la partie fixe.

Et hormis pour les constructions, ouvrages et installations liée à une unité de méthanisation qui sont limitées à 12 mètres.

3.3.4. Habitations

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

3.3.5. Annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale des **annexes** aux habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.6. Constructions admises en secteur Aet

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 6 mètres.

3.3.8. Constructions et installations admises en secteur Aéol1

La hauteur maximale d'une éolienne ne peut dépasser 120 m (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles). La hauteur maximale haut de pale ne pourra excéder 180 mètres.

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

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

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

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code

de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales).

4.1.2. Principes généraux

Les dispositions prévues à l'article 4.1.3 et 4.1.4 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Cependant, les bâtiments d'exploitation agricoles, d'activités, les équipements d'intérêt collectifs et services publics devront s'intégrer dans l'environnement paysager.

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

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

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (géothermie, éoliennes, …), doivent respecter l'OAP thématique « Transversale ». Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une insertion soignée afin d'assurer une intégration architecturale dans le bâti environnant, via notamment une implantation et une volumétrie adaptée au site, au paysage et à l'environnement et l'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant (bardage ou dissimulation derrière un écran végétal). Les éoliennes ne sont pas admises sur le pignon des bâtiments.

En outre, les installations de production d'énergie renouvelable doivent être localisées de manière à ne pas générer de nuisances pour les tiers riverains.

Les constructions annexes et nécessaires aux parcs éoliens, aux parcs agrivoltaïques ou aux unités de méthanisation, en particulier les postes de livraison et les réserves incendies, devront être masqués par des plantations ou bardage bois.

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

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

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

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

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

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

- Les revêtements de façades :
  - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas, les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.

- Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale.
- Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.

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

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.2. Toitures

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines et annexes :

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

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m2, les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2, devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. Clôtures

4.1.4.1 . Principes généraux

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

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

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

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

4.1.4.2. Clôtures implantées en zone Aéol1 et en zone A pour les parcs agrivoltaïques :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune locale et s'intégrer dans leur environnement via la plantation de haies champêtres. Les grillages à mailles soudées et les portails associés de même nature sont interdits.

4.1.4.3. Clôtures implantées dans les secteurs dotés de l'indice « i » ou en limite de zone U et AU :

Lorsque les clôtures doivent être adaptées :

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

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Autres clôtures :

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

- Soit d'une haie vive d'essences locales éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage non blanc installé préférentiellement coté privatif.

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

4.1.5. Dispositions spécifiques pour les parcs agrivoltaïques et les unités de méthanisation :

L'impact paysager de ces installations doit être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement ;
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante ;
- La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site ;
- L'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant Les matériaux de construction conçus pour recevoir un enduit ne pourront rester nus.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, éléments techniques des parcs éoliens, centrales solaires, agrivoltaïques et méthaniseurs, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

A – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est dite « zone N ».

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

Dans la zone N, on trouve des entités où le tissu pavillonnaire s'affirme généralement sous forme d'urbanisation linéaire, sans lien avec le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : le règlement prévoit que ces habitations puissent évoluer dans les conditions définies par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend les secteurs suivants :

Secteurs	Vocation principale	Eléments complémentaires
N	Zone naturelle « classique »	Constructibilité limitée pour les habitations existantes
Secteurs à vocation de protection des richesses naturelles et de gestion des risques, où la constructibilité est inexistante ou très limitée, non constitutifs de STECAL		
Nfs	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion et réservoir de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Ns	Autres réservoirs de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Nf	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion	
Nx	Secteur destiné à identifier les secteurs à risque minier et d'anciennes décharges totalement inconstructible	
Nj	Secteur naturel à vocation de jardin vivrier au sein ou en continuité des zones U	
Secteurs liés à la destination « habitat » :		
Nh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à permettre des constructions nouvelles dans des villages	
Secteurs de protection du patrimoine bâti		
Np	Le secteur Np identifie des ensembles patrimoniaux de grand intérêt complémentaires à l'AVAP de Mauléon	

Secteurs liés à la destination « Equipements d'intérêt collectifs et service public » :	
Nep	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des équipements collectifs et du service public
Nv	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage
Nenr1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol
Nenr2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol / Fermé à l'urbanisation (nécessite une révision allégée du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)
Secteurs liés à la destination « Hébergements touristiques » et aux loisirs :	
NL	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique
NLz	Secteur naturel à vocation de golf
NLp	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique à Pescalis
NLc1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'aire naturelle de camping
NLc2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des campings et parcs résidentiels de loisirs
NLc2-a	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'expérimentation environnementale et sociale (hébergement réversible et atypique, tourisme, pédagogie…) prévoyant la possibilité de changement de destination du bâtiment existant.
NLsm	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques
Nrp	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant une ouverture au public à vocation pédagogique et touristique
Naa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil d'activités touristique type artisanat d'art
Nhh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil de migrants
Secteurs liés à la destination « Autres activités secondaires et tertiaires » :	
Nhx	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.
Nlb	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'Agility
Nc	Secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL

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

U**n indice « i »** identifie les secteurs soumis au risque inondation, pour lesquels il convient de prendre des dispositions spécifiques.

Un indice « * » identifie les secteurs qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif et qui continueront de relever de l'assainissement non collectif, selon les dispositions du zonage d'assainissement annexé au PLUi.

NB : Les règles qui s'appliquent à la zone N, ses secteurs et sous-secteurs comprennent les dispositions générales communes à toutes les zones *(voir page 13 et suivantes)* **et secteurs du PLUi ainsi que les règles spécifiques déclinées ci-dessous.**

En outre, des dispositions spécifiques relatives aux marges de recul, aux accès et aux clôtures sont également applicables le long de la RN 249 et RN 149. Ces dispositions sont reportées dans le chapitre 5 des dispositions générales.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N et tous ses secteurs :
Toutes les destinations et sous-destinations en-dehors des cas fixés à l'article N2.

N– 1.2 Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans l'ensemble de la zone N et tous ses secteurs,

- Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités en-dehors des cas fixés à l'article N2 ci-dessous.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) de plus de 12 mètres.
- Les installations photovoltaïques au sol relevant de la catégorie « agrivoltaïsme ».
- Les unités de méthanisation relevant de la catégorie « industrielle ».

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

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

Dans la zone N et ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

• **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ;
- que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

• « **Habitation** » existante :

- Les **extensions des constructions existantes** dans la zone ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement soit respectée ;
  - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Les **annexes aux constructions d'habitation existante** dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - l'intégration à l'environnement soit respectée ;
  - les dispositions de l'article 3 sont respectées en termes d'emprise au sol, de hauteur et de distance entre le bâtiment principal et l'annexe.

• **Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°** (voir « Atlas des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° - pièce 5.2 du PLUi) vers la destination « Habitation » ou vers la sous-destination « Hébergement touristique ».

Il est rappelé qu'un avis conforme de la la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone N est demandé dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Dans les secteurs Nfs et Ns uniquement :

• « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- D'être liés à la protection, la restauration ou la mise en valeur de ces espaces ;

Dans le secteur Nf uniquement :

• « **Exploitation forestière »** à condition

- D'être nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;

Dans le secteur Nj uniquement :

• « **Autres équipements recevant du public »** à condition :

- D'être nécessaires et directement liées à la mise en valeur des espaces de jardins ;
- Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nh uniquement :

• **« Habitation »** nouvelles créées par le biais de construction neuve ou par changement de destination

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

Dans le secteur Np uniquement :

• Seule est admise la réfection des constructions existantes ;

Dans le secteur Nep uniquement :

• « Équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » :

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

Dans le secteur Nv uniquement :

• « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.

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

Dans le secteur NL uniquement :

• « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux activités de sport et loisirs extérieures et à l'ouverture au public d'espaces verts ou naturels.

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

Dans le secteur NLz uniquement :

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

Dans le secteur NLp uniquement :

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

Dans le secteur NLc1 uniquement :

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

Dans le secteur NLc2 uniquement :

- « Hébergement touristique »: sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que celles-ci soient implantées dans ou en dehors de l'une des structures d'accueil autorisées à l'article N2.2,

- Activités liées à l'activité touristique autorisée dans le secteur :
  - Uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant dans le secteur, repéré ou non au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme),

- Et uniquement à des fins d'accueil, de sanitaires, de salle commune, salle de réceptions, d'expositions, d'animations, d'activités de bien-être et de loisirs.

Dans le sous-secteur NLc2-a uniquement :

- « Hébergement touristique » :
  - à condition d'être réversible ;
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :
  - A des fins d'animation touristique, pédagogique
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Le changement de destination du bâtiment existant en vue d'y permettre les destinations admises sous condition.

Dans le secteur NLsm uniquement :

- « Equipements sportifs », s'ils sont liés à la pratique de sports mécaniques extérieurs et à l'ouverture au public de ces secteurs.
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nrp uniquement :

- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », destinés à la réalisation de locaux à vocation d'expérimentation environnementale et sociale (bien-être, animation touristique, pédagogique…).
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Naa uniquement :

- « Sous-destination artisanat et commerce de détail », s'ils sont liés aux activités d'artisanat d'art, ou s'ils sont liés et nécessaires à la conduite du chantier de restauration du site.
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Le changement de destination du bâtiment existant en vue d'y permettre les destinations admises sous condition.

Dans le secteur Nhh uniquement :

- « Sous-destination hébergement », destinée à permettre la réalisation d'un projet d'hébergement à caractère social.
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nenr1 uniquement :

- « Equipements d'intérêt collectif ou à des services publics », dès lors qu'ils sont liés aux équipements destinés à la production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol.
  - A condition de ne pas modifier la topographie naturelle
  - A condition de maitriser l'impact paysager
  - A condition de ne pas s'implanter dans des pentes supérieures à 7%
  - A condition de conserver une hauteur minimale de 1,10 m entre le sol et la hauteur des panneaux.

- A condition d'assurer un espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques de 2 m minimum
- A condition de privilégier les pieux en béton ou métal et éviter les scellements béton (sauf contrainte technique en justifiant le recours, ils devront alors être inférieur à 1m². En fin d'exploitation, un retour à l'état initial est exigé. Le scellement et fixation utilisée devront donc être entièrement retiré.
- A condition de ne pas imperméabiliser les sols par les voies de desserte interne, les installations connexes.
- A condition de s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
- A condition d'être implanté à plus de 100 m de toute habitation

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

Dans le secteur Nhx uniquement :

- « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

En secteur Nlb uniquement :

- « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en vue de réaliser des constructions à condition qu'elles aient une vocation unique d'activité « d'agility ».
  - Et à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur Nc uniquement :

- « Industrie », « bureau » et « entrepôt », dès lors qu'elles sont liées à l'activité extractive.
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Dans les secteurs de la zone N dotés d'un indice « i », sont seuls autorisés sous réserve du respect des précédents alinéas du présent article, et sous réserve de ne pas aggraver l'exposition au risque :

- la réfection, la rénovation des constructions existantes
- l'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20m² et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les clôtures à condition de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre alternative n'existe permettant d'éviter l'implantation en zone inondable et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'implantation en zone inondable

N – 2.2 Sont admis sous condition les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans la zone N et ses secteurs, les dispositions prévues ci-après ne sont admises que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N et ses secteurs :

- **Les exhaussements et affouillement** sous réserve-:
  - D'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans la zone ou le secteur ;

- Ou d'être liés à l'entretien et à la restauration des milieux naturels (zones humides, cours d'eau, têtes de bassin versant, suppression d'obstacles aux continuités écologiques…).

Dans le secteur Nj uniquement :

- Les constructions à usage d'abri de jardin à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur, et :
    - Qu'il s'agisse d'une construction en bois, ou aspect bois,
    - De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation.
- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée sur les constructions autorisées , à condition :
    - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - De maitriser l'impact paysager

Dans les sous-secteurs Nc et Nhx uniquement :

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

Dans le sous-secteur NLc1 uniquement :

• Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping

Dans le secteur NLc 2 uniquement :

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

Dans le secteur Nc uniquement :

• Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Dans les secteurs Nhx uniquement :

• Sont uniquement autorisées les types d'activités suivants :

- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux activités existantes dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à condition qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70 m de toute habitation de tiers et d'être implanté dans un rayon de 100 m de l'habitation du demandeur.
- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction.
  Dans tous les cas, les installations devront :
    - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
    - Maitriser l'impact paysager

  Et spécifiquement pour les installations au sol :

- Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
- Ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
- Être implantée dans un rayon de 25 m de la construction qui va bénéficier de l'installation
- Ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.

o Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Dans les sous-secteurs Nep, NLz, NLp, NLsm, Nrp uniquement :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) sous réserve d'être implantés à plus de 70m de toute habitation.

Dans les sous-secteurs Np, NL, NLc1, NLc2uniquement :

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée sur les constructions autorisées, à condition :
  - De s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - De maitriser l'impact paysager
  - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

Dans les sous-secteurs Nep uniquement :

- **La production solaire thermique ou photovoltaïque** est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments. Elle est également autorisée en implantation au sol. Dans tous les cas, les installations devront :
  - S'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - Maitriser l'impact paysager
  - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

  Et spécifiquement pour les installations au sol :
  - Ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%

Dans les sous-secteurs Nh, NHh, Np, Nv, NLz, NLp, NLsm, uniquement :

- La production solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée en priorité sur les toitures de bâtiments. Elle est également autorisée en implantation au sol, à la condition d'entrer dans le cadre d'une autoconsommation ou autoproduction.
  Dans tous les cas, les installations devront :
  - s'inscrire dans le respect de l'OAP thématique « Transversale »
  - maitriser l'impact paysager

  Et spécifiquement pour les installations au sol :
  - Être implantées sur des structures permettant une remise à l'état initial du foncier
  - Être implantée dans un rayon de 25m de la construction qui va bénéficier de l'installation
  - ne pas concurrencer un potentiel de densification et/ou de renouvellement urbain
  - ne pas s'implanter dans les pentes supérieures à 7%.
  - Les installations de type "trackers mono-pieux multiaxes" sont interdites.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol

Dans la zone N :

• « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : 30 m2 d'emprise au sol maximum par unité foncière, excepté pour les constructions et installations techniques, nécessaires à la distribution de l'eau potable et au traitement des eaux usées ;

• Extension des « **habitations** » dans la zone sous réserve que l'emprise au sol supplémentaire soit limitée à 50m2 ;

• L'emprise au sol cumulée des **annexes** aux habitations ne doit pas dépasser 50 m² et 50 m2 pour les piscines.

Dans le secteur Nj :

• **Abri de jardin** : 10 m² d'emprise au sol maximum par abri et un abri maximum par jardin.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 180m2 par unité foncière.

Dans le secteur Nep :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m2 par unité foncière.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas limités.**Dans les secteurs Nv :**

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m2 par unité foncière.

Dans le secteur NL :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m² par unité foncière.

Dans le secteur NLz :

• L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur NLp :

• L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur NLc1 :

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur NLc2 :

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur NLc2-a :

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur Nlsm :

• L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur Nrp uniquement :

• L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur Naa uniquement :

• L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 200 m².

Dans le secteur Nhh uniquement :

• L'emprise au sol cumulée des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 400 m².

Dans les secteurs Nenr1 :

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50m2.

• Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont pas limités.

Dans les secteurs Nhx :

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments présents sur l'unité foncière.

Dans les secteurs Nlb :

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne devra pas dépasser 50m2.

Dans le secteur Nc

• L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux de la sous-destination « bureau » ne devra pas dépasser 200m2.

N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

En Nenr1, aucune installation ne peut s'implanter à moins de 5 m d'un chemin inscrit au PDIPR et/ou ayant été identifié comme tel et doit faire l'objet de mesures d'insertion paysagère en cas de co-visibilité avec l'un deux. Les éléments techniques tels que onduleurs et poste de raccordement ne pourront s'implanter à moins de 50 m.

3.2.2. Autres destinations :

3.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- RN 249 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et 75 m minimum par rapport à l'axe des bretelles d'accès ;
- Routes Départementales du réseau principal : RD149 bis, RD759, RD744, RD960 bis, RD938 ter, RD41, RD748, RD949 bis : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres RD : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Autres voies : alignement ou 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ;

3.2.2.2 Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.3 Implantation le long des cours d'eau repérés sur le règlement graphique :

L'implantation des constructions ne doit pas augmenter l'exposition au risque d'inondation.

Les constructions et aménagements doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau.

3.2.2.4 Implantation en limite d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, des éléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des arbres remarquables

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour toute construction nouvelle, **un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés** repérés sur les documents graphiques du règlement.

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres. Ces fondations sont interdites à une distance inférieure à **5 m par rapport aux arbres de haut-jet existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23**.

3.2.2.5 Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

RN 249 et RN 149 :

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

Autres voies et emprises publiques et cours d'eau :

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

- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas l'alignement. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée dans la stricte continuité de la construction existante.
- Pour assurer la préservation d'un élément à protéger identifié au règlement graphique (en vertu notamment des articles L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations admises seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de protection invoqués.
- Pour garantir la sécurité des usagers des voies et emprises publiques, ou pour garantir l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie. Dans ce cas, le projet devra tendre dans toute la mesure du possible au respect de la règle édictée. Les seules dérogations autorisées seront strictement liées et nécessaires aux objectifs de sécurité publique invoqués.

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

3.2.2.6 Limites séparatives

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

3.2.2.7 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des nouvelles piscines et **annexes aux habitations existantes** doit se faire à une distance maximale de 20 m du point le plus proche de la construction d'habitation à laquelle elle est rattachée. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

N – 3.3 Hauteur maximale des constructions

3.3.1. Dispositions générales

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

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres superstructures ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une contrainte technique insurmontable.

La hauteur maximale d'une éolienne, lorsqu'elle est admise, ne peut dépasser 12 mètres (la hauteur s'entendant pour le mat et la nacelle et non le haut des pâles).

Les dispositifs de production solaire thermique ou photovoltaïque au sol, lorsqu'ils sont admis, ne peuvent excéder 1,80 m au point le plus haut de l'installation depuis le terrain naturel. Pour les technologies mobiles, le point le plus haut sera apprécié vis-à-vis de la partie fixe.

3.3.2. Dispositions particulières

Des règles spécifiques seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

3.3.3. Habitations

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

3.3.4. Annexes aux habitations existantes

La hauteur maximale des **annexes** aux habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

3.3.5. Autres :

Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 2 mètres à l'égout.

Dans le secteur Nh :

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

Dans le secteur Nep :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 3.50 mètres sauf pour impératif technique.

Dans les secteurs Nv :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NL :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLz :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLp :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLc1 :

La hauteur maximale des **constructions** nouvelles ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLc2 :

La hauteur maximale des **constructions** nouvelles ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur NLc2-a :

La hauteur maximale des **constructions** nouvelles ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour impératif technique.

Dans le secteur Nlsm :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans le secteur Nrp :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur Naa :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nhh :

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'hébergement ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Nlb :

La hauteur maximale des **constructions** ne peut excéder 4.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs Nenr1 :

La hauteur des panneaux photovoltaïques devra être comprise entre 1,10 m au point le plus bas et 2,50 m au point le plus haut (calcul fait depuis le terrain naturel).

Les constructions annexes ne devront pas excéder 2,50 m.

Dans les secteurs Nhx :

La hauteur des **constructions** nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans le secteur Nc :

La hauteur des constructions nouvelles de la destination « bureau » ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit où à l'acrotère. La hauteur des locaux à destination industriel ou d'entrepôts devra être conçue de manière à s'intégrer dans le paysage environnant.

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

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

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

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

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

4.1.2. Principes généraux

Les dispositions prévues à l'article 4.1.2., 4.1.3 et 4.1.4 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Cependant, les bâtiments d'activités, les équipements d'intérêt collectifs et services publics devront s'intégrer dans l'environnement paysager.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Constructions à destination d'habitation

4.1.3.1 Façades

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

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

- Les revêtements de façades :
  - Les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse. Dans tous les cas, les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants devront être conservés apparents.
  - Les teintes utilisées pour les enduits et les peintures devront être de couleur locale.
  - Le bardage n'est admis que dans le cas d'une extension et sous réserve d'une conception architecturale mettant en valeur l'ensemble bâti.
- Les percements :
  - L'ordonnancement des façades devra être respecté. Ainsi, les percements nouveaux devront s'intégrer dans la composition de la façade. Cette prescription ne concerne pas les percements de petite taille (largeur inférieure ou égale à 30 cm).

- Les percements de nouvelles fenêtres se feront dans des proportions plus hautes que larges.

- Menuiseries / huisseries :
  - Les baies vitrées devront présenter des séquences permettant d'avoir une impression de verticalité.
  - Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Règles applicables aux autres constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.2. Toitures

Toutes constructions, y compris constructions contemporaines et annexes :

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

Règles applicables aux constructions de facture traditionnelle :

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

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

4.1.3.3. Constructions annexes

Pour les constructions annexes présentant une emprise au sol allant jusqu'à 20 m2, les dispositions qui s'appliquent pour les façades et les toitures sont celles relevant de l'article 4.1.2 et des principes généraux en introduction des articles 4.1.3.1 et 4.1.3.2.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m2, devront être traitées avec la même exigence de qualité d'aspect extérieur que la construction principale à laquelle elles se rattachent.

4.1.4. « Hébergement touristique »

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'hébergements « atypiques », à condition d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

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

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

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

Clôtures implantées en zone Nern1 pour les parcs photovoltaïques :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune locale et s'intégrer dans leur environnement via la plantation de haies champêtres. Les grillages à mailles soudées sont interdits.

Clôtures implantées dans les secteurs dotés de l'indice « i » ou en limite de zone U et AU :

Lorsque les clôtures doivent être adaptées :

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

Dans ce cas, les clôtures doivent être constituées :

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

Autres clôtures :

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

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

4.1.6. Dispositions spécifiques pour les parcs photovoltaïques en zone Nern1 :

L'impact paysager de ces installations doit être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement ;
- Un respect de la topographie existante qui ne devra pas être modifiée ;
- Une interdiction de s'implanter dans les pentes de plus de 7%
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante ;
- La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site ;
- L'habillage des équipements techniques en cohérence avec le paysage environnant.

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants…

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc…).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.

Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. 5.2.1. *« Plantations recommandées »* jointe au présent règlement) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.

En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. 5.2.2 *« Liste des espèces interdites »* jointe au présent règlement).

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, ouverte à la circulation automobile, ou via un passage aménagé sur fond voisin, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. En outre, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou nationale est soumis aux dispositions générales (chapitre 5).

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

L'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

8.1.2. Electricité

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

8.1.3. Assainissement

Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).

N – 8.2 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°5.3

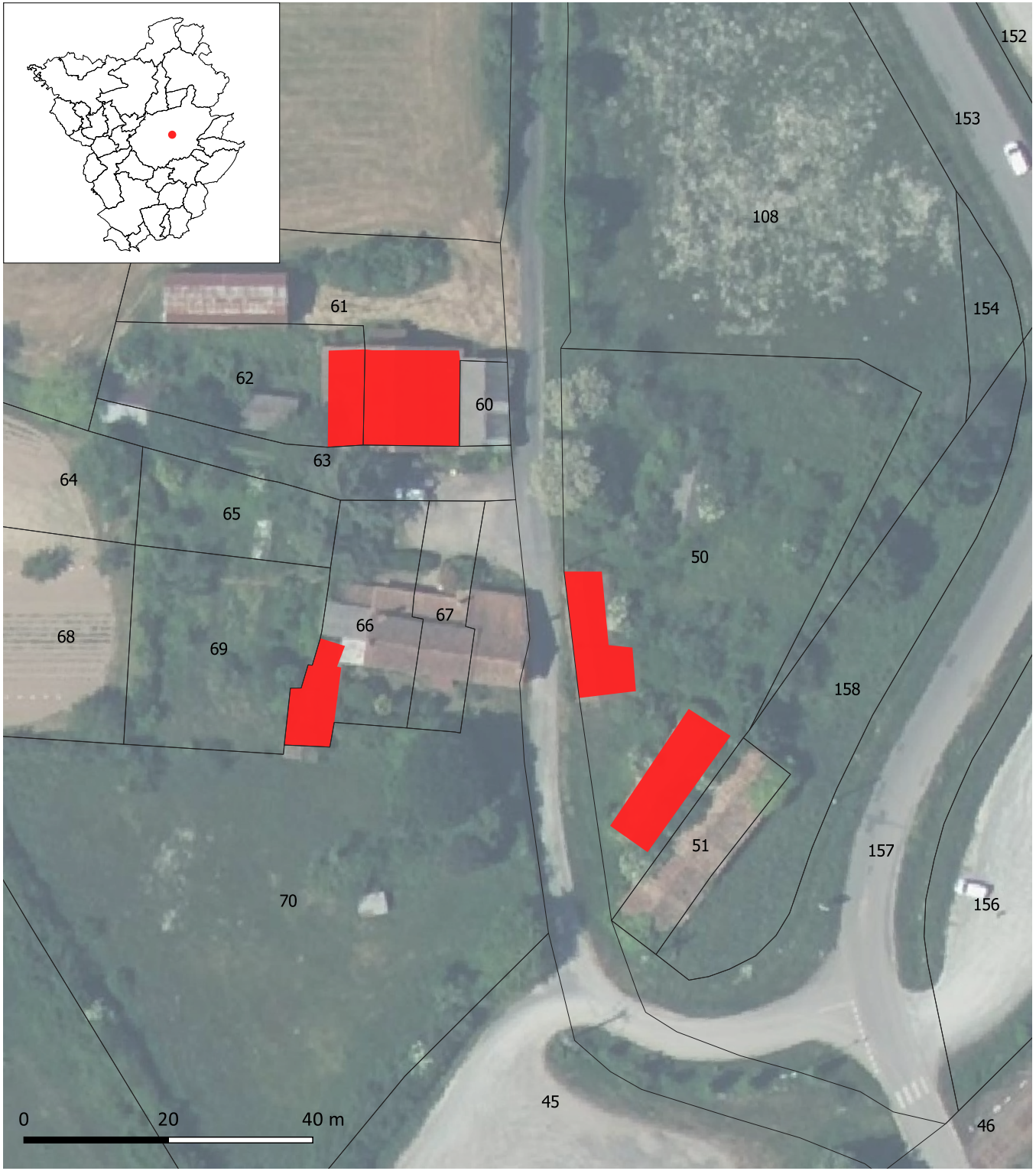
CHANGEMENT DE DESTINATION

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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



CHANGEMENT DE DESTINATION
APPROBATION

Prescription : 15.12.2015
Arrêt : 17.12.2019
Approbation : 09.11.2021

Ajouté lors de la
révision allégée n°2
approuvée le 03.03.2026

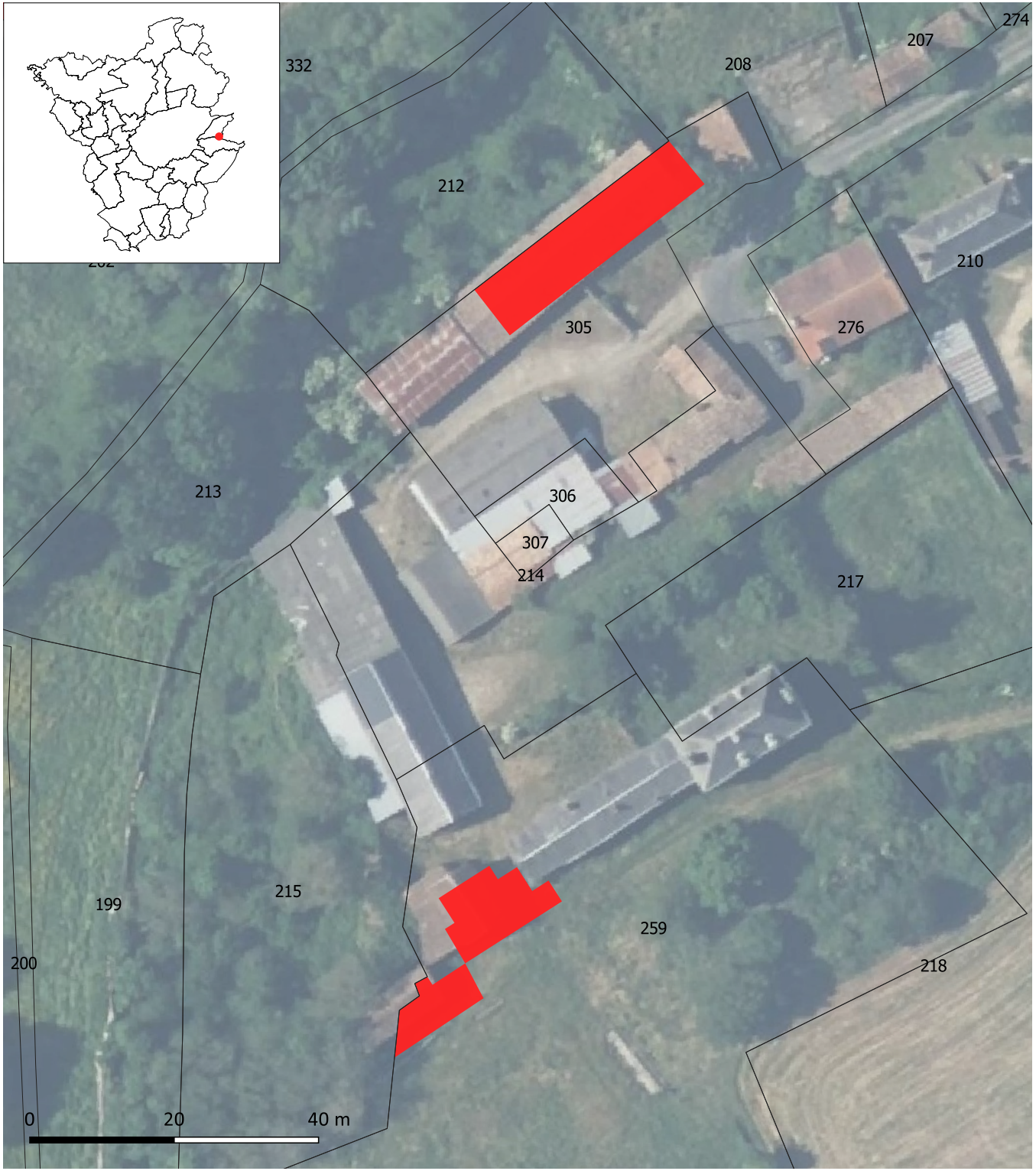
BRESSUIRE

Références cadastrales : ZI0050 / 0061 / 0062 / 0066






Mars 2026



CHANGEMENT DE DESTINATION
APPROBATION

Prescription : 15.12.2015
Arrêt : 17.12.2019
Approbation : 09.11.2021

Ajouté lors de la
révision allégée n°2
approuvée le 03.03.2026

GEAY

Références cadastrales : D0259 / 0305







Mars 2026

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.0 :

REGLEMENT GRAPHIQUE - SOMMAIRE

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

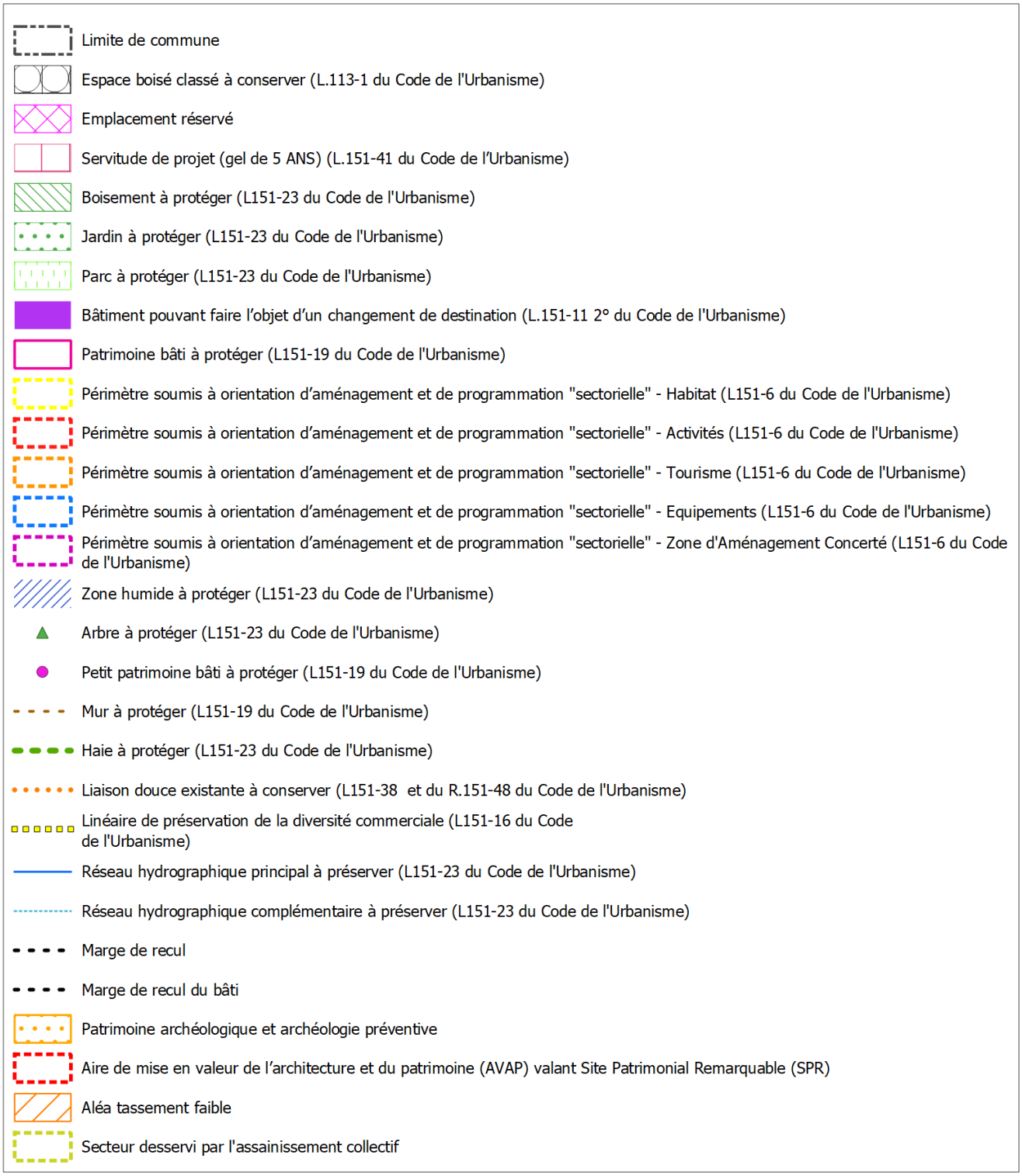
SOMMAIRE

1 LEGENDE 4
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE 4
2 SIGNIFICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS 5
2.1 ZONE URBAINE : U 5
2.2 ZONE A URBANISER : AU 6
2.3 ZONE AGRICOLE : A 7
2.4 ZONE NATURELLE : N 8
3 PIECE 6.1 ATLAS DES BOURGS 10
4 PIECE 6.2 ATLAS DES COMMUNES 10

1 LEGENDE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

(cf Dispositions générales – Chapitre 2 du règlement écrit)



2 SIGNIFICATION DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

2.1 ZONE URBAINE : U

Secteurs	Vocation principale	Sous-secteur	Sous-secteurs et précisions complémentaires
Ua	Centralités Habitat et activités compatibles avec l'habitat	**Ua1**	Centralités des communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ua2[1]	Centralités des pôles structurant, Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argenton-les-Vallées et l'Absie
		Ua3	Centralité de Bressuire
		Ua3c	Centralité commerciale de Bressuire
Ub	Extensions contemporaines des bourgs Habitat et activités compatibles avec l'habitat	**Ub1**	Communes incluses dans les zones de développement périurbain et rural
		Ub2	Pôles structurant de Cerizay, Moncoutant, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Argentonnay et l'Absie
		Ub3	Ville centre de Bressuire
Uj	Fonds de jardins des parcelles bâties		Pour abri de jardin, assainissement non collectif, piscine uniquement
Ue	Equipements collectifs		Scolaires, sportifs, culturels, paramédicaux…
Uh	Equipements collectifs autour de la santé		Hôpital
Ut	Hébergements touristiques de type camping et village vacances.		Campings Pescalis…
Ux	Activités économiques	Uxa	Parcs d'Activité Economiques Majeurs (PAEM),
		Uxa1	Bocapôle dont la vocation principale porte sur la thématique des loisirs, des activités nocturnes…
		Uxb	Zones d'activité structurantes,
		Uxc	Zones d'activités de proximité,
		Uxcc	Zones commerciales,
		Uxcs	Zone de services route de Thouars.
Usm	Sport mécanique		Secteur spécialisé pour l'accueil équipements ayant une vocation de loisirs en lien avec les sports mécaniques.

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

2.2 ZONE A URBANISER : AU

Secteurs	Vocation principale	Sous-Secteurs et sous-sous secteurs	Précisions complémentaires
1AU	Zones ouvertes à l'urbanisation, dotées d'OAP	1AUh	Secteur à vocation principale d'habtitat
		1AUhzg	ZAC des Vallons du Golf de Bressuire
		1AUe	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics à usage sanitaire et médico-sociale
		1AUet	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics à usage de centre de tri des déchets recyclables
		1AUxa 1AUxa1 1AUxa2 1AUxb 1AUxc 1AUxcc	Secteur à vocation économique
2AU	Zones fermées à l'urbanisation (nécessite une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi pour être ouverte)	2AUh 2AUe	Mêmes destinations que les secteurs 1AU correspondant

2.3 ZONE AGRICOLE : A

Secteurs	Vocation principale	Eléments complémentaires
A	Zone agricole « classique »	Constructions liées aux exploitations agricoles autorisées Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous condition Constructibilité limitée pour les habitations existantes
An	Zone agricole non constructible	Enjeux paysagers : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
At	Zone agricole non constructible à usage d'ISDI	Secteur destiné au stockage des déchets inertes, destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Aet	ISDI du Pin	Partie constructible (STECAL), destiné à revenir à l'agriculture en fin d'exploitation
Ap	Zone agricole faiblement constructible	Enjeux de continuité écologique : non-constructibilité mais vocation agricole identifiée
Aeol1	Secteurs liés à la destination « équipements d'intérêt collectifs et service public » et particulièrement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Ouvert à l'urbanisation
Aeol2		Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à destination principale d'installations de production d'énergies renouvelables sous forme d'installation utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) / Fermé à l'urbanisation (nécessite une évolution du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)

2.4 ZONE NATURELLE : N

Secteurs	Vocation principale	Eléments complémentaires
N	Zone naturelle « classique »	Constructibilité limitée pour les habitations existantes
Secteurs à vocation de protection des richesses naturelles et de gestion des risques, où la constructibilité est inexistante ou très limitée, non constitutifs de STECAL		
Nfs	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion et réservoir de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Ns	Autres réservoirs de biodiversité principaux ou aucune construction n'est admise	
Nf	Secteur boisé soumis à un plan simple de gestion	
Nx	Secteur destiné à identifier les secteurs à risque minier et d'anciennes décharges totalement inconstructible	
Nj	Secteur naturel à vocation de jardin vivrier au sein ou en continuité des zones U	
Secteurs liés à la destination « habitat » :		
Nh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à permettre des constructions nouvelles dans des villages	
Secteurs de protection du patrimoine bâti		
Np	Le secteur Np identifie des ensembles patrimoniaux de grand intérêt complémentaires à l'AVAP de Mauléon	
Secteurs liés à la destination « Equipements d'intérêt collectifs et service public » :		
Nep	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des équipements collectifs et du service public	
Nv	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage	
Nenr1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol	
Nenr2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable sous forme d'installations photovoltaïques au sol /Fermé à l'urbanisation (nécessite une adaptation du PLUi pour être ouverte, après avoir démontré l'absence d'impact sur les enjeux environnementaux et paysagers)	

Secteurs liés à la destination « Hébergements touristiques » et aux loisirs :	
NL	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique
NLz	Secteur naturel à vocation de golf
NLp	Secteur destiné à des constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs ou touristique à Pescalis
NLc1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'aire naturelle de camping
NLc2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination des campings et parcs résidentiels de loisirs
NLc2-a	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'expérimentation environnementale et sociale (hébergement réversible et atypique, tourisme, pédagogie…) prévoyant la possibilité de changement de destination du bâtiment existant.
NLsm	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques
Nrp	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant une ouverture au public à vocation pédagogique et touristique
Naa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil d'activités touristique type artisanat d'art
Nhh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil de migrants
Secteurs liés à la destination « Autres activités secondaires et tertiaires » :	
Nhx	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.
NLb	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'Agility
Nc	Secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL

3 PIECE 6.1 ATLAS DES BOURGS

VOIR DOSSIER CORRESPONDANT

4 PIECE 6.2 ATLAS DES COMMUNES

VOIR DOSSIER CORRESPONDANT

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.1 :

REGLEMENT GRAPHIQUE – ATLAS-BOURGS

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

01 - ARGENTONNAY - ARGENTON-LES-VALLEES

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur ble" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "secteur ble" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-40 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité piétonne	Commune	351
5	Continuité piétonne	Commune	63
7	Continuité piétonne	Commune	169

0 100 200 400 m

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

09 - BRESSUIRE - BEAULIEU-SOUS-BRESSUIRE

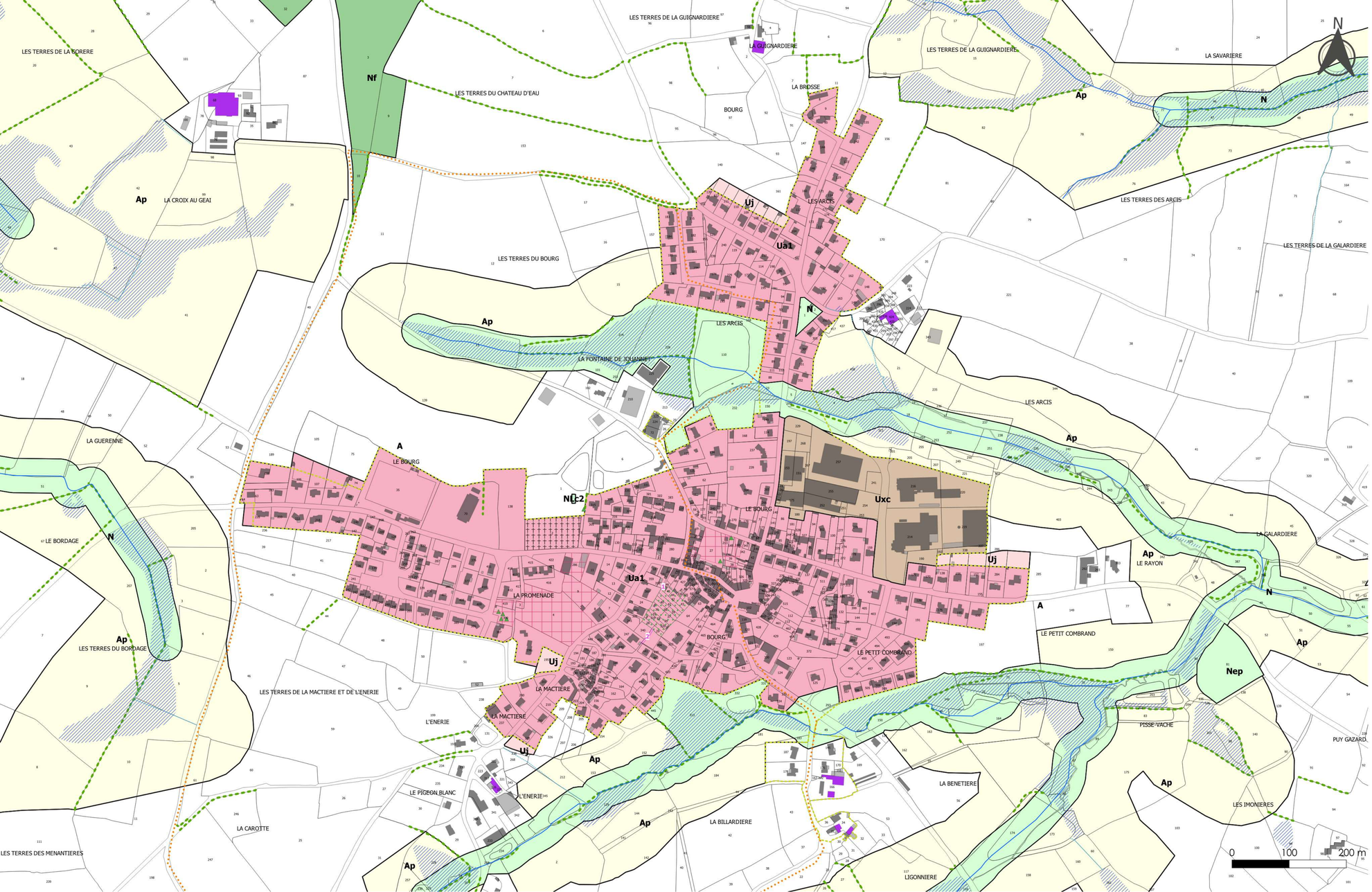
Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
24	Aménagement de carrefour et d'entrée de bourg	Commune	2804
33	Continuité piétonne	Commune	190

0 100 200 m



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

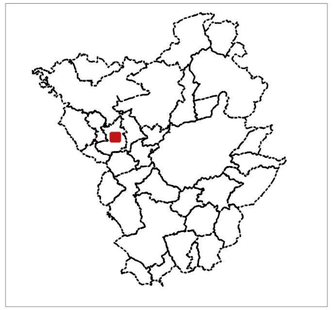
24 - COMBRAND

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Emplacement réservé
- Servitude de projet (gel de 5 ANS) (L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
2	Continuité douce	Commune	93
1	Accès jardins, continuité douce	Commune	37



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

37 - L'ABSIE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 100 200 m

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

44 - MAULEON - LE TEMPLE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation - Tourisme (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Aléa faissement faible
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

100 200 m

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

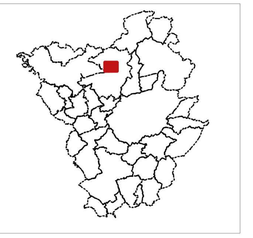
60 - NUEIL-LES-AUBIERS - Nord

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Parc à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Zone d'Aménagement Concerté (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
108	Extension cimetière	Commune	3047
109	Liaison entre Rue de la Vendée et Grand Rondrail	Commune	1073
25	Cheminement piéton	Commune	553
27	Cheminement piéton	Commune	1244
34	Cheminement piéton	Commune	22150
36	Cheminement piéton	Commune	206
4	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	4139
45	Cheminement piéton	Commune	90
47	Cheminement piéton	Commune	2147
50	Cheminement piéton	Commune	333
53	Cheminement piéton	Commune	153
54	Cheminement piéton	Commune	362
56	Cheminement piéton	Commune	2292
58	Cheminement piéton	Commune	153
61	Cheminement piéton	Commune	139
9	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	430
75	Cheminement piéton	Commune	72737
11	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	565
12	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	301
89	Cheminement piéton	Commune	14060
13	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	242
14	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	691
15	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	584
18	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1092
110	Contournement Ouest de l'agglomération	Commune	236254
110	Contournement Ouest de l'agglomération	Commune	2317



0 100 200 m

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

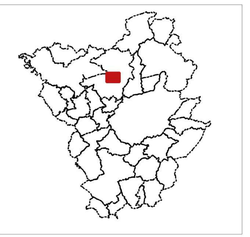
61 - NUEIL-LES-AUBIERS - Sud

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
106	Continuité douce vers équipements sportifs	Commune	84
105	Continuité douce	Commune	114
1	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	581
28	Cheminement piéton	Commune	1989
29	Cheminement piéton	Commune	4634
31	Cheminement piéton	Commune	5250
32	Cheminement piéton	Commune	5404
34	Cheminement piéton	Commune	22150
40	Cheminement piéton	Commune	355
43	Cheminement piéton	Commune	122
3	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1054
5	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	4214
6	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1817
49	Cheminement piéton	Commune	534
60	Cheminement piéton	Commune	1237
64	Cheminement piéton	Commune	247
70	Cheminement piéton	Commune	1774
75	Cheminement piéton	Commune	72737
76	Cheminement piéton	Commune	1818
78	Cheminement piéton	Commune	972
79	Cheminement piéton	Commune	2494
80	Cheminement piéton	Commune	18772
89	Cheminement piéton	Commune	14060
90	Cheminement piéton	Commune	348
96	Cheminement piéton	Commune	1931
18	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1092
100	Cheminement piéton	Commune	582
101	Cheminement piéton	Commune	65926
20	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	169
21	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	487



0 100 200 m

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°6.2 :

REGLEMENT GRAPHIQUE – ATLAS-COMMUNES

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

02 -ARGENTONNAY-BREUIL-SOUS-ARGENTON

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Batiment à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

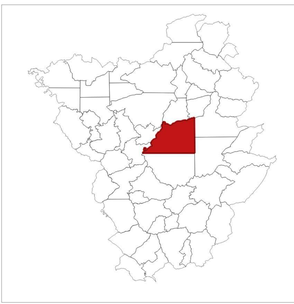
09 -BRESSUIRE-NORD-OUEST

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Servitude de projet (gel de 5 ANS) (L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Zone d'Aménagement Concerté (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Marge de recul
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
21	Continuité douce	Commune	458
24	Aménagement de carrefour et d'entrée de bourg	Commune	2804
28	Continuité douce	Commune	816
29	Continuité douce	Commune	490
23	Continuité douce	Commune	6137
33	Continuité piétonne	Commune	190



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

12 -BRETIGNOLLES

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Parc à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
73	Cheminement piéton	Commune	2942

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

17 -CLESSE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

Limite de commune
Emplacement réservé
Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Cheminement piéton	Commune	48
2	Continuité douce	Commune	303

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

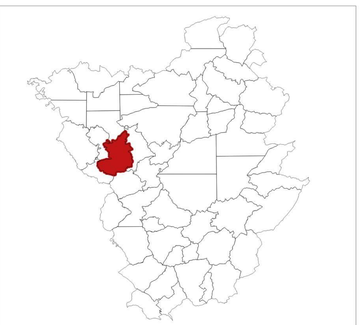
18 -COMBRAND

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- Servitude de projet (gel de 5 ANS) (L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
2	Continuité douce	Commune	93
1	Accès jardins, continuité douce	Commune	37



0 0.5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

21 -GEAY

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Accès de désenclavement des arrières de parcelles	Commune	68

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

23 -LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité douce vers OAP B	Commune	105

0 0.5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

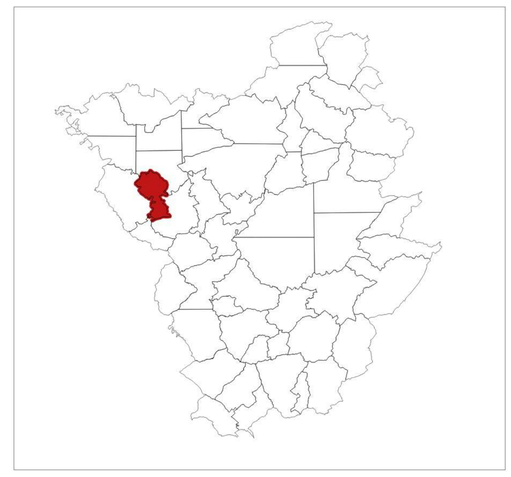
26 -LA PETITE BOISSIERE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 0,5 1 km



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

27 -L'ABSIE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 0,5 1 km



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

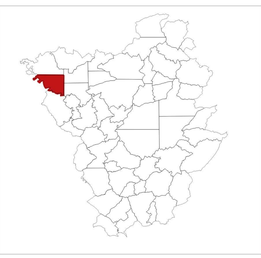
35 -MAULEON-SUD-OUEST

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
- 28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
- 21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
- 02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
- 31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
- 03.02.2026 : Révision allégée n°1
- 03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardin à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Tourisme (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Aléa fonctionnel faible
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 0,5 1 km



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

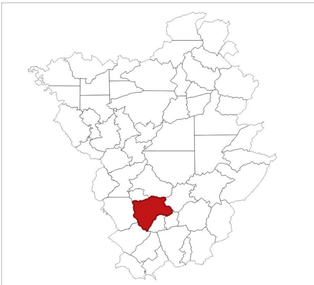
38 -MONCOUTANT-SUR-SEVRE - MONCOUTANT

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de Tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Equipements (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
8	Accès au secteur 1AUh	Commune	118
5	Continuité douce	Commune	777
6	Continuité douce	Commune	320
7	Continuité douce	Commune	523
4	Création d'une déviation ouest de l'agglomération (environ 3600m*20m)	Commune	81648
2	Continuité douce	Commune	308
1	Liaison douce (100m*5m), continuité du chemin existant	Commune	424
3	Création d'une entre la zone du Nouillon et la route de Largeasse	Commune	7342



0 0.5 1 km

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

42 -MONTRAVERS

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité douce	Commune	66

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

44 -NUEIL-LES-AUBIERS-NORD

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située à place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Batiment à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Parc à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Zone d'Aménagement Concerté (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Alée à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et architectural préservé
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
108	Extension cimetière	Commune	3047
109	Liaison entre Rue de la Vendée et Grand Rondrail	Commune	1073
25	Cheminement piéton	Commune	553
27	Cheminement piéton	Commune	1344
34	Cheminement piéton	Commune	22150
36	Cheminement piéton	Commune	356
39	Cheminement piéton	Commune	3120
41	Cheminement piéton	Commune	8038
4	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	4139
45	Cheminement piéton	Commune	90
46	Cheminement piéton	Commune	1814
47	Cheminement piéton	Commune	2147
48	Cheminement piéton	Commune	1172
50	Cheminement piéton	Commune	333
51	Cheminement piéton	Commune	9083
52	Cheminement piéton	Commune	6573
53	Cheminement piéton	Commune	155
54	Cheminement piéton	Commune	362
55	Cheminement piéton	Commune	308
56	Cheminement piéton	Commune	2292
57	Cheminement piéton	Commune	1189
58	Cheminement piéton	Commune	153
61	Cheminement piéton	Commune	139
63	Cheminement piéton	Commune	332
9	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	430
71	Cheminement piéton	Commune	4128
72	Cheminement piéton	Commune	3325
73	Cheminement piéton	Commune	72732
11	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	363
12	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	301
82	Cheminement piéton	Commune	20252
R6	Cheminement piéton	Commune	382
87	Cheminement piéton	Commune	1241
89	Cheminement piéton	Commune	14040
13	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	242
14	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	691
15	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	384
18	Accès automobile pour desserte nouveau secteur d'urbanisation	Commune	1092
104	Cheminement piéton	Commune	6940
110	Contournement Ouest de l'agglomération	Commune	236254
110	Contournement Ouest de l'agglomération	Commune	2317



BOCAGE BRESSUIRAIS

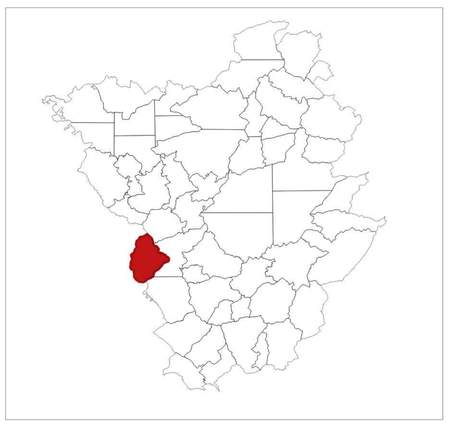
PLAN DE ZONAGE APPROBATION

49 -SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modifcation simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Boisement à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Petit patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif



0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

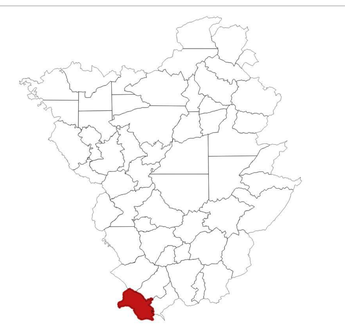
51 -SAINT-PAUL-EN-GATINE

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "Sectorielle" - Activités (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Liaison douce existante à conserver (L151-38 et du R.151-48 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine archéologique et archéologie préventive
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

0 0,5 1 km



BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN DE ZONAGE APPROBATION

52
-SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

Prescription : 15.12.2015 ; Arrêt : 17.12.2019 ; Approbation : 09.11.2021

PROCEDURES
28.10.2022 : Mise à jour - Servitude d'utilité publique
21.03.2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - projet de centre de tri UNITRI
02.05.2023 : Mise à jour - Inscription au titre des monuments historiques de la maison située 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
31.01.2024 : Modification simplifiée n°1
03.02.2026 : Révision allégée n°1
03.03.2026 : Révision allégée n°2

- Limite de commune
- Espace boisé classé à conserver (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Batiment à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation "sectorielle" - Habitat (L151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Zone humide à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Linéaire discontinu à conserver (L151-38 et du R.151-40 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique principal à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Réseau hydrographique complémentaire à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur desservi par l'assainissement collectif

NUMERO	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Continuité douce	Commune	135

0 0,5 1 km

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

REVISION ALLEGEE N°2		
Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024	23 septembre 2025	03 mars 2026

PLUI - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions :

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

N° MRAe 2025ACNA137

Dossier KPPAC-2025-18222

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

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

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

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

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

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

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

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

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79), reçue le 2 juillet 2025, relatif au projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 17 juillet 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (74 029 habitants en 2020 selon l'INSEE pour 132 806 hectares), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une deuxième révision allégée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis[1] de la MRAe en date du 4 septembre 2020 et qu'il a été approuvé le 21 novembre 2021 ;

Considérant que le règlement du PLUi en vigueur identifie les projets touristiques au travers des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) Nlc1 et Nlc2 et d'un zonage Ut pour les projets touristiques de plus grande ampleur ;

Considérant que plusieurs projets touristiques ont été abandonnés et que d'autres projets ont vu le jour depuis l'approbation du PLUi ; que le projet de révision allégée vise ainsi à supprimer du règlement du PLUi des STECAL de projets abandonnés et à en recréer par ailleurs ; que selon le dossier, ces réajustements se font sans consommation foncière supplémentaire ; que le règlement des STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement, aux paysages, ni compromettre l'activité agricole ou les équilibres économiques du secteur touristique ; que les STECAL nouvellement créés en zones agricole A et naturelle N sont au nombre de 27 sur des surfaces comprises entre 100 à 1 600 m² environ ;

Considérant que la révision allégée vise également à :

- reclasser le STECAL NLc1 existant (11 265 m²) en zone Ut sur la commune de Mauléon-Le Temple ;
- reclasser une zone urbaine Uxa1 en zone naturelle N (3 703 m²) sur la commune de Bressuire ;
- apporter des modifications dans le règlement des secteurs NLc1 et NLc2 (interdiction d'implanter des habitats légers de loisirs (HLL) en secteur NLc1 pour les réserver au secteur Nlc2, possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles que l'accueil, les sanitaires, les salles communes et de réceptions, des expositions et des activités de loisirs, adapter l'implantation des HLL dans le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondation) ;
- ajouter trois bâtiments situés en zone agricole A à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sur la commune de Geay ;
- compléter les inventaires des haies à protéger et des arbres remarquables au titre de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, sur les sites concernés ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79) rendra une décision en ce sens.

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

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 27 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur

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

PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service Prospective Planification Habitat
Unité planification de l'urbanisme et risques
Affaire suivie par : Sonia Baron
Tél : 05 49 06 89 63
Mel : sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr

Le directeur départemental

Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU
Président de la Communauté d'agglomération du bocage bressuirais
27 bd du colonnel Aubry
79304 BRESSUIRE

Niort, le 29 OCT. 2025

Monsieur le président,

Par courrier en date du 30 septembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet arrêté de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération du bocage bressuirais.

Ce dossier a été examiné par la CDPENAF lors de sa séance du 15 octobre 2025.

Je vous informe que la commission a rendu un avis favorable sur ce projet arrêté avec les réserves suivantes :

- la réhabilitation d'une grange ainsi que la création d'une aire naturelle de camping à Saint-Pierre des Echaubrognes (lieu-dit La Moyenne Saunerie) sont susceptibles de générer des incompatibilités avec l'exploitation d'élevage implantée à proximité ;
- le projet prévoit de créer une zone Ut sur le site de Mauléon - le Temple, actuellement zoné en NLc1, pour permettre le développement d'un projet d'accueil d'habitations légères de loisirs. En l'absence de projet précis, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'apparaît pas justifiée. Par ailleurs, le zonage Ut n'est pas adapté, une zone

ZÉRO COURRIER PAPIER 01 01 2025
1er janvier 2025 : la DDT des Deux-Sèvres s'engage dans la démarche zéro courrier papier

39, avenue de Paris - 79000 NIORT - TÉLÉPHONE : 05.49.06.88.88 – TÉLÉCOPIE : 05.49.06.89.99 - COURRIEL : ddt@deux-sevres.gouv.fr
HORAIRES D'OUVERTURE : 09 h 00 – 12 h 15 / 13 h 45 – 16 h 00 (15 h 30 le vendredi et veille de jour férié)

1AUt sera plus appropriée, accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il convient de travailler sur la transition avec la zone agricole en incluant une bande tampon dans l'OAP ;

- la création d'un STECAL NLC2 sur le site du Moulin du Guy à Montravers situé en zone d'aléa fort à très fort par rapport au risque inondation n'est pas souhaitable au regard de l'exposition aux risques et de la préservation de la capacité du champ d'expansion des crues ;
- l'implantation de cinq habitations légères de loisirs au lieu-dit « Les Brissonnières » à Argentonnay mérite d'être réexaminée, afin de réduire les risques d'incompatibilité avec l'exploitation agricole voisine ;
- dans le cadre du projet envisagé sur la commune de Geay, portant sur la réhabilitation de bâtiments en vue de leur transformation en gîtes et en salle de réception, il conviendra de vérifier la distance séparant ces aménagements des bâtiments agricoles avoisinants ;
- s'agissant du projet d'implantation de deux habitations légères de loisirs à proximité de l'étang, sur la commune de Clessé, l'ensemble des zones humides ne semble pas avoir été recensé. Il conviendra, en conséquence, de procéder à un inventaire exhaustif de ces milieux ;
- dans le cadre du développement de l'offre d'hébergement sur le territoire de Moncoutant-sur-Sèvre, au lieu-dit La Loge, il est demandé la mise en œuvre d'une bande tampon en limite de la zone agricole, afin de réduire les impacts visuels et fonctionnels sur les espaces agricoles attenants ;
- par ailleurs, concernant le projet d'implantation d'habitations légères de loisirs situé rue Ferdinand Gougeard à L'Absie, il est souhaitable que ces constructions soient positionnées en continuité immédiate de l'habitat existant, de manière à renforcer la cohérence du tissu bâti et à limiter la dispersion de l'urbanisation.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
le directeur départemental

Yannick PASTOUREAU

Copie :
- Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire

PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Le préfet

Service Prospective Planification Habitat
Unité Planification de l'urbanisme - Risques
Aff. suivie par : Sonia Baron

Monsieur Pierre-Yves Marolleau

Président de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais
27 boulevard du colonel Aubry
BP 90184
79034 Bressuire Cedex

Niort, le 13 NOV. 2025

Monsieur le président,

Par courriel en date du 3 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais.

Le dossier de révision allégée a pour objet de modifier le PLUi afin d'intégrer l'évolution du maillage d'hébergements touristiques sur le territoire.

L'avis des services de l'État a été exprimé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025. Vous le trouverez ci-après.

Le projet prévoit de repositionner certains secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités (STECAL) et de revoir le règlement des secteurs NLc1 et NLc2.

Le dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

- *Concernant la consommation d'espace*
Les bilans surfaciques font apparaître que le projet ne devrait pas permettre de consommation d'espace et d'artificialisation supplémentaire, les créations de nouveaux STECAL ou zones U étant compensés par la suppression de certains STECAL et d'une zone Uxa. Un paragraphe spécifique à l'analyse de la consommation d'espace pourrait utilement être rajouté au dossier.

- *Concernant le secteur de Mauléon, Le Temple – Les Landes*
Le dossier prévoit la modification de zonage NLc1 en Ut pour permettre un projet touristique de plus grande envergure à proximité de l'étang communal.
La zone n'étant pas urbanisée et étant en discontinuité de l'enveloppe urbaine, un nouveau zonage Aut, correspondant à une zone à urbaniser à vocation touristique, serait plus approprié. Dans tous les cas il serait nécessaire d'encadrer le développement du projet par une orientation d'aménagement et de

programmation (OAP). Les éléments arborés de la parcelle gagneraient à être protégés et il serait opportun de mieux encadrer la constructibilité des lieux.

- *Concernant le STECAL du Moulin du Guy à Montravers*
Un STECAL NLc2 est prévu sur le secteur du Moulin du Guy, à Montravers afin de permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL). Or, ce secteur se trouve dans la zone inondable de la crue centennale de la Sèvre Nantaise définie par le bureau d'études Suez Consulting et portée à la connaissance de votre collectivité en mars 2025. Contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier, la zone NLc2 se situe dans une zone d'aléa inondation de niveau fort à très fort. Le niveau d'eau en crue centennale serait d'environ 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Par conséquent, conformément aux éléments et aux principes forts de prévention des risques à respecter, portés à votre connaissance en mars 2025, les nouvelles constructions, de surcroît prévoyant des locaux à sommeil et les hébergements, ne peuvent pas être autorisées dans une telle zone à risque fort à très fort. Il s'agit, d'une part, de ne pas exposer les occupants à un danger important, et d'autre part, de préserver la capacité du champ d'expansion des crues et du libre écoulement des eaux. La création du secteur NLc2 n'est donc pas souhaitable.

Les autres évolutions proposées n'appellent pas de remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Patrick VAUTIER

Copie : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire

Préfecture des Deux-Sèvres - 4, rue Du Guesclin - 79 099 Niort Cedex 9 - ☎ : 05 49 08 68 68 - www.deux-sevres.gouv.fr

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
CHARENTE-MARITIME DEUX-SÈVRES

Territoires/GER/
Aménagement urbanisme
Réf : ASI/PAL/2025

Vice-Président en charge de
l'aménagement de l'espace
Agglomération du bocage
bressuirais
27 Boulevard du Colonel
Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire
Cedex

Vouillé, le 27 octobre 2025

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Fernères (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Objet : Révision allégée n°2 du PLUi de l'Agglomération du bocage bressuirais

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de la révision allégée n°2, vous nous avez transmis le 7 octobre 2025 votre dossier de projet, conformément à l'article R153-12 du code de l'Urbanisme prévoyant l'avis des services et personnes publiques associées.

La révision allégée n°2 arrêtée le 23 septembre 2025 porte sur des évolutions en lien avec le maillage d'hébergements touristiques.

Il est notamment question d'ajouter et supprimer des STECAL ou zones U dédiées au développement d'hébergements touristiques et revoir la traduction règlementaire des zones Nlc1 et 2.

Lors de la présentation en CDPENAF nous avons pu vous faire part de nos remarques sur ce dossier, ces dernières restent inchangées :

- site 1 : « La moyenne Saunerie » St Pierre des Echaubrognes

Nous considérons que le projet de STECAL Nlc1 et Nlc2 n'est pas compatible avec l'activité d'élevage située à proximité immédiate. Les conflits de voisinage, connus de vos services, entre le porteur de projet et l'éleveur, risquent d'être exacerbés avec la création de nouveau projet touristique (site de visite avec hébergement). Quelques mètres séparent le projet de la stabulation bovine (un chemin rural sépare les deux), de plus la question des réseaux mérite d'être posée. Nous sommes défavorables à cette modification que nous jugeons incompatible avec l'activité agricole. De plus, pour ce secteur comme pour le reste du dossier, nous regrettons que les bâtiments agricoles, leurs usages et la distance avec les projets n'aient pas été exposés dans le dossier (au même titre que les autres enjeux environnementaux). Dans le cas présent, le bâtiment d'élevage était recensé au diagnostic agricole de 2019, sans changement.

- n°4 : Combrand « rue du Stade »

Le projet de création d'un HLL sur une parcelle déclarée à la PAC, sans véritable projet touristique construit nous semble répondre à une volonté individuelle d'habitat ou d'annexe déguisée. Le mitage de foncier agricole ne semble donc pas justifier. Nous émettons un avis défavorable à cette modification.

- -n°3 : Argentonnay, « les Brissonnières »

La proximité du STECAL Nlc2 (60m) avec les bâtiments d'élevage d'une exploitation soumise à ICPE rend incompatible le projet avec l'activité agricole existante. Nous vous proposons de revoir l'emplacement du NLc2, s'agissant d'un confortement d'une activité touristique déjà existante en lien avec un

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 030 380 00013
APE 9411Z
Charente-maritime.chambre-agriculture.fr
Deux-sevres.chambre-agriculture.fr

élevage d'alpagas. Nous sommes favorables à cette modification sous réserve d'être éloignée de 100m minimum des bâtiments de l'élevage voisin.

- n°10 Geay « Les Roches Baudin »

Plusieurs bâtiments de typologie agricole ont été repérés à proximité des modifications, notamment du changement de destination. Il semble nécessaire de s'assurer du respect des distances (règle de réciprocité) avant l'approbation.

- -n°12 « Le Chiron Ouest » La chapelle St Laurent

Le projet de création d'un HLL sur une parcelle isolée au milieu de parcelles agricoles de production, sans véritable projet touristique abouti, ne semble pas justifier le mitage de foncier agricole. Nous émettons un avis défavorable à cette modification.

- -n°14 L'Absie « Rue Fernand Gougeard »

Le projet de création de 5 HLL sur une parcelle agricole non bâtie, sans véritable projet touristique abouti, ne semble pas justifier le mitage de foncier agricole. De plus, en cas de projet économique abouti, le choix d'une zone AUt avec OAP pour garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole et éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisir, nous semblerait plus approprié. Nous émettons un avis défavorable à cette modification.

- n°15 L'Absie « La Prévézalière »

Le projet s'implante sur une parcelle déclarée à la PAC, nous relevons également la proximité de bâtiments agricoles (ex : SCEA La Prévézalière) à moins de 100 m. Sans véritable projet touristique abouti, cette demande ne semble pas justifier le mitage de foncier agricole. De plus, en cas de projet économique abouti, le choix d'une zone AUt avec OAP pour garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole et éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisir, nous semblerait plus approprié. Aussi, l'évaluation du potentiel de fonctionnalité / reprise des bâtiments agricoles situés à moins de 100m nous semble essentielle avant d'autoriser de nouveaux usages sur ce secteur. Nous émettons un avis défavorable à cette modification.

Nous n'émettons aucune remarque sur les modifications du règlement écrit.

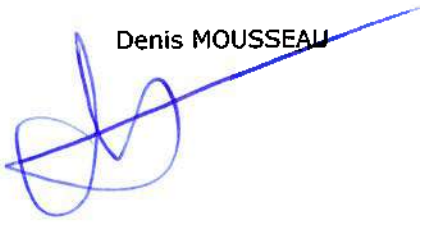
Après analyse du dossier, la **Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques et notamment la suppression des STECAL susceptibles de générer un impact négatif sur l'activité agricole,** au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, et L132-7 du code de l'urbanisme.

Mes services restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.

Le Président
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

Denis MOUSSEAU



CCI DEUX-SEVRES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BOCAGE BRESSUIRAIS
Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU
27, Boulevard du colonel Aubry
79300 BRESSUIRE

Niort, le 19 novembre 2025

Dossier suivi par : Delphine LETHIELLEUX et Sylvie RAYMOND
Tél. 06 02 14 62 83 / 06 16 44 71 06
d.lethielleux@cci79.com / s.raymond@cci79.com

Objet : Avis sur les révisions allégées N°2 et 3, et sur les modifications simplifiées N°2 et N° 3 du Plan Local d'Urbanisme du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour consultation, les dossiers des révisions allégées N°2 et 3, ainsi que celui des modifications n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, et nous vous en remercions.

Après les avoir étudiés avec intérêt, nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous émettons des avis favorables sur ces 4 dossiers.

En effet, je tiens à saluer la dynamique engagée par votre agglomération à travers les nombreux projets structurants présentées dans ces révisions et modifications. Ils témoignent d'une vision d'aménagement cohérente, ambitieuse et soucieuse d'un développement équilibré du territoire, répondant aux enjeux actuels de transition écologique, d'attractivité économique et de qualité de vie.

Cependant, nous attirons votre vigilance dans la mise en œuvre de la révision allégée N°3, afin d'assurer une cohabitation optimale et d'éviter les conflits, sur l'antériorité de l'activité économique existante, par rapport aux futures habitations.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre parfaite considération.

Christelle ABATUT
Présidente

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART
Tél. : +33(0)5 45 35 30 00
Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

Agglomération du Bocage Bressuirais
À l'attention de Monsieur le Président
27 boulevard du Colonel Aubry – BP 90184
79304 BRESSUIRE CEDEX

Cognac, le 5 novembre 2025

V/Réf.: Fabrice THÉVENET
fabrice.thevenet@agglo2b.fr

Objet : modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 3 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais dans le département des Deux-Sèvres.

Le territoire est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Maine-Anjou », « Beurre Charentes-Poitou », « Chabichou du Poitou » et des indications géographiques protégées (IGP) « Brioche Vendéenne », « Gâche Vendéenne », « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Bœuf du Maine », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans », « Volailles de Cholet », « Volailles de Vendée », « Volailles du Val de Sèvres », « Bœuf de Vendée », « Oie d'Anjou », « Porc du Sud-Ouest » et de l'IGP viticole « Val de Loire ».
Les communes classées en AOP et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire est concerné par ces SIQO, y compris les zones modifiées par le projet.
La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais accueille 284 sièges d'exploitations habilitées pour la production des SIQO énumérés ci-dessus.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La révision allégée n°2 prévoit la suppression de plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) et leur reclassement en zone Agricole (A) compensée par la création de nouveaux STECAL pour une surface quasi équivalente.

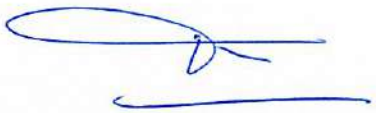
La révision allégée n°3 concerne l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or sur la commune de Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory. Cette extension se réalise au sein de la zone urbaine (U).

La révision allégée n°4 a pour objectif de permettre l'intégration de 5 sites d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité. Il s'agit de corriger ces erreurs matérielles se soldant par une consommation nette de 0,74 ha de zone A.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Copie : DDT(M)

Fabrice THEVENET

De: sage <sage.thouet@valleeduthouet.fr>
Envoyé: jeudi 20 novembre 2025 14:38
À: Fabrice THEVENET
Cc: 'SAGE THOUET'
Objet: RE: Notifications dossiers arrêtés des révisions allégées n°2-3 et 4 du PLUI du bocage bressuirais pour avis

Bonjour,

Suite à la réunion d'examen conjoint du 4 novembre et à la réception des pièces transmises concernant les révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUi du Bocage Bressuirais, nous vous confirmons ne pas avoir de remarques particulières quant à ces modifications.

Très cordialement

Pierre PÉAUD
Animateur SAGE Thouet
Responsable cellule animation SAGE
05.49.64.85.98 / 06.45.10.36.62

SAGE Thouet
26 rue de la Grille
79600 SAINT-LOUP-LAMAIRÉ
http://www.sagethouet.fr/

Facebook : Le bassin versant du Thouet

De : Fabrice THEVENET [mailto:fabrice.thevenet@agglo2b.fr]
Envoyé : vendredi 3 octobre 2025 14:29
Objet : Notifications dossiers arrêtés des révisions allégées n°2-3 et 4 du PLUI du bocage bressuirais pour avis
Importance : Haute

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier les délibérations arrêtant les projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUi du Bocage Bressuirais, adoptées en Conseil communautaire du 23 septembre 2025
Ces délibérations ainsi que les dossiers visés par ces dernières sont consultables et téléchargeables par l'intermédiaire des liens suivants :

RA2 -Dossier PPA - CDPENAF

RA3 Dossier PPA

RA4-Dossier PPA et CDPENAF

Je vous informe par ailleurs que **la réunion d'examen conjoint** pour ces dossiers sera organisée **le mardi 4 novembre 2025 de 9h30 à 12h30**. Elle se déroulera du siège de la Communauté

d'agglomération du Bocage Bressuirais (salle 1 au 1er étage) – au 27 Boulevard du Colonel Aubry à Bressuire.

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 (non soumises à évaluation environnementale) du 1er au 16 décembre 2025.

L'enquête publique pour la révision allégée n°4 est envisagée du 26 janvier au 27 février 2026.

Nous comptons sur votre bienveillance pour prendre en compte ces échéances dans la transmission de vos avis.

Restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires ou en cas de difficultés d'accès aux documents transmis.

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, mes salutations les plus sincères.

Fabrice THÉVENET
Chargé de missions PLUi et observatoire territorial et foncier
Pôle Aménagement Environnement et Ingénierie Territoriale
Direction de la Planification, de l'Aménagement et de l'Habitat

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
BP 90184 - 27 Boulevard du Colonel Aubry - 79304 Bressuire Cedex
Tél. 05 49 81 19 00
fabrice.thevenet@agglo2b.fr - www.agglo2b.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de MONCOUTANT-SUR-SEVRE

DEUX-SEVRES
ARRONDISSEMENT DE BRESSUIRE

Conseil municipal du 03.11.2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL 251103/ 095

DEL 251103/ 095 – Agglo2b : Avis sur les projets de révisions allégées du PLUi n°2, 3 et 4 et sur le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal du bocage bressuirais

Nombre de voix exprimées : 27

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 20
Nombre d'absents excusés : 13
Nombre de pouvoirs : 7
Quorum : 17

Le lundi 3 novembre 2025, le Conseil Municipal de la commune de Moncoutant-sur-Sèvre, régulièrement convoqué, par le Maire Roland MOREAU s'est réuni salle du conseil ;

Secrétaire de séance : Estelle BOSSARD

Date de convocation : le mardi 28 octobre 2025

Membres : 33 – Quorum : 17

Etaient présents : AYRAULT NICOLAS - BERTHELOT ERIC - BILHEU CHRISTIAN - BILLAUD DAMIENE - BILLY JACQUES (Maire délégué de Moutiers-sous-Chantemerle) - BOCHE PATRICE (Adjoint) - BOSSARD ESTELLE (Adjointe) - FAZILLEAU STANISLAS (Maire délégué de Pugny) - HERAULT STELLIE - MAINARD CYRIL (Conseiller délégué) - MARSAULT MARIE-CLAUDE - MERCERON CHRISTIAN (Adjoint) - MOINEAU MARIE-JOSE - MOREAU ROLAND (Maire) - MOUILLER PHILIPPE - PETRAUD GILLES (Adjoint) - RENAUDIN SYLVIE (Adjointe) - SIBILEAU VIVIANE - TALBOT MALVINA - TOUCHARD CLAUDE (Conseillé délégué)

Nombre de présents : 20

Etaient excusés : BAUDIN ELISABETH - BELAUD AMELIE a donné pouvoir à MARIE-JOSE MOINEAU - BODET SANDRINE a donné pouvoir à ESTELLE BOSSARD - BOULANGER PHILIPPE (Maire délégué de La Chapelle-Saint-Etienne) a donné pouvoir à JACQUES BILLY - DALLA BARBA ANNE a donné pouvoir à MARIE-CLAUDE MARSAULT - DAVID STEPHANIE - FUZEAU GUILLAUME - GANDRILLON ELISE - GIRAUD VALERIE a donné pouvoir à ERIC BERTHELOT - HERBRETEAU EMMANUELLE (Maire déléguée de Le Breuil-Bernard) a donné pouvoir à NICOLAS AYRAULT - PROUD SEBASTIEN - SOULARD MAXIME - VRIGNAUD CECILE (Maire déléguée de Moncoutant) a donné pouvoir à ROLAND MOREAU

Nombre d'absents excusés : 7 pouvoirs - 13 absents

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire Roland MOREAU

EXPOSE DES MOTIFS :

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

Considérant les projets arrêtés des révisions allégées n°2,3,4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais **tels qu'annexés** ;
Considérant le projet le projet de modification simplifiée n°3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais **tel qu'annexé** ;
Pour rappel, **la révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 et arrêtée le 23 septembre 2025 porte sur l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques**.
Elle permet d'accompagner une quinzaine de porteurs de projets touristiques sur l'ensemble du territoire, faisant évoluer le zonage du PLUI de manière ponctuelle et ciblée. Cette révision allégée amène de nouvelles possibilités de transformation du patrimoine vernaculaire pour l'accueil du public, ainsi que des opportunités de développement de l'offre en habitations légères de loisirs, démontables et réversibles.
Sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre, seul le gîte de groupe de La Loge appartenant à l'Agglo2b est concerné par cette procédure

La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 concerne quant à elle **l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or**, sur la commune de Cerizay. Cette extension, positionnée sur un secteur initialement voué à l'habitat, est rendue nécessaire pour l'agrandissement d'une entreprise déjà sur site.

La révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 permet de proposer un zonage plus adapté à des entreprises isolées, c'est-à-dire situées en zones agricoles ou naturelles. Cinq entreprises sont concernées à l'échelle du territoire de l'Agglo2b, aucune sur la commune de Moncoutant -sur-Sèvre.

Enfin, **la modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 porte sur :

- L'adaptation des servitudes de mixité sociale sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;

- Renforcer la mise en valeur et la protection de l'architecture après-guerre de la "reconstruction" sur la commune de Cerizay.
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression de plusieurs emplacements réservés

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 au mois de décembre 2025. La révision allégée n°4 fera l'objet d'une enquête publique ultérieure (1er trimestre 2026).
Le dossier de modification simplifiée n°3 n'est pas soumis à enquête publique mais fera l'objet d'une mise à disposition du public, également au cours du mois de décembre 2025.

Après avoir entendu l'exposé du Maire
et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide avec 26 voix POUR et 1 abstention de :

- **DONNER un avis favorable** sur les projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 et sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés ;

en séance les jours, mois et an ci-dessus
Pour extrait conforme
Publié ce jour
Moncoutant sur Sèvre, le 04.11.2025

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.

Estelle BOSSARD Secrétaire de séance

Roland MOREAU Maire

MAIRIE DE MONCOUTANT-SUR-SEVRE Deux-Sèvres

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-772025-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département des Deux –Sèvres
Arrondissement de BRESSUIRE
Commune de **GEAY**

Le cinq décembre deux-mille-vingt-cinq à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de GEAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur BERNARD Jean-Marc, Maire.

PRESENTS : BERNARD Jean-Marc, QUINTY Tony, RENAULT Sylvie, CLOCHARD Anthony, ROY Nicolas , BAIN Caroline, MORIN Mélanie et Frédéric CHAUVÉ.

ABSENTS / EXCUSES : VINCENT Sylvia.

POUVOIRS : Annie ROTUREAU a donné pouvoir à Jean-Marc BERNARD.

SECRETAIRE DE SEANCE :
Mélanie MORIN est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Nombre de Conseillers Municipaux	:	10
Nombre de Conseillers Municipaux présents	:	08
Nombre de pouvoir	:	01
Nombre d'absents	:	01

Date de l'avis de convocation et de son affichage : **28 novembre 2025**

N°77-2025 PLUI MODIFIE N°2 ET REVISIONS ALLEGEES N° 2 ET 4

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-772025-DE

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

Considérant les projets arrêtés des révisions allégées n°2,3,4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais tels qu'annexés ;

Considérant les projets de modifications simplifiées n°2 et 3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais tel qu'annexé ;

Pour rappel, **la révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 et arrêtée le 23 septembre 2025 porte sur l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques**.

Elle permet d'accompagner une quinzaine de porteurs de projets touristiques sur l'ensemble du territoire, faisant évoluer le zonage du PLUI de manière ponctuelle et ciblée. Cette révision allégée amène de nouvelles possibilités de transformation du patrimoine vernaculaire pour l'accueil du public, ainsi que des opportunités de développement de l'offre en habitations légères de loisirs, démontables et réversibles.

Sur la commune de Geay, cette procédure concerne un ensemble immobilier au lieu-dit les Roches Baudin.

La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 concerne quant à elle **l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or**, sur la commune de Cerizay. Cette extension, positionnée sur un secteur initialement voué à l'habitat, est rendue nécessaire pour l'agrandissement d'une entreprise déjà sur site.

La révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 permet de proposer un zonage plus adapté à des entreprises isolées, c'est-à-dire situées en zones agricoles ou naturelles. Cinq entreprises sont concernées à l'échelle du territoire de l'Agglo2b, dont l'ancienne fromagerie Thibaudeau à GEAY.

La modification simplifiée n°2 prescrite le 8 juillet 2025 pour la correction d'erreurs matérielles concernent des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUI. Aucun site concerné par cette procédure n'est situé sur GEAY.

Enfin, **la modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 porte sur :

- L'adaptation des servitudes de mixité sociale sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-772025-DE

- Renforcer la mise en valeur et la protection de l'architecture après-guerre de la "reconstruction" sur la commune de Cerizay.
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression de plusieurs emplacements réservés

Aucun des sujets de cette modification ne concernent la commune de GEAY

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 se déroule du 1er au 17 décembre 2025. La révision allégée n°4 fera l'objet d'une enquête publique ultérieure (1er trimestre 2026).

Les dossiers de modifications simplifiées n°2 et 3 ne sont pas soumis à enquête publique mais font l'objet d'une mise à disposition du public, également du 8 décembre au 9 janvier 2026.

Le conseil municipal est invité à :

- **DONNER un avis favorable** sur les projets de révisions allégées n°2, 4 et sur les projets de modifications simplifiées n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés ;

Le Maire,
Jean-Marc BERNARD

La Secrétaire de séance,
Mélanie MORIN

MAIRIE de GEAY
79 (Deux Sèvres)

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 079-217901313-20251205-802025-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département des Deux –Sèvres
Arrondissement de BRESSUIRE
Commune de **GEAY**

Le cinq décembre deux-mille-vingt-cinq à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de GEAY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur BERNARD Jean-Marc, Maire.

PRESENTS : BERNARD Jean-Marc, QUINTY Tony, RENAULT Sylvie, CLOCHARD Anthony, ROY Nicolas , BAIN Caroline, MORIN Mélanie et Frédéric CHAUVÉ.

ABSENTS / EXCUSES : VINCENT Sylvia.

POUVOIRS : Annie ROTUREAU a donné pouvoir à Jean-Marc BERNARD.

SECRETAIRE DE SEANCE :
Mélanie MORIN est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Nombre de Conseillers Municipaux	:	10
Nombre de Conseillers Municipaux présents	:	08
Nombre de pouvoir	:	01
Nombre d'absents	:	01

Date de l'avis de convocation et de son affichage : **28 novembre 2025**

N°80-2025 PRODUCTION GITES AUX ROCHES-BAUDIN MME DECANTER

Le Conseil municipal de GEAY donne un avis favorable à l'unanimité au projet de Mme DECANTER pour la production de gîtes aux Roches-Baudin à Geay.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer et à :

- Adopter cette délibération à l'unanimité à l'investissement des gîtes pour accueillir des évènements.

Le Maire
Jean-Marc BERNARD,

La Secrétaire de séance
Mélanie MORIN,

MAIRIE de GEAY 79 (Deux Sèvres)

REVISION ALLEGEE N°2, 3 et 4 du du PLUi DU BOCAGE BRESSUIRAIS
Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
Procès-verbal de la réunion
Mardi 4 novembre 2025 – Siège de la Communauté d'agglomération – 09h30

Présents : Sonia BARON (Chargée d'étude Planification de l'urbanisme à la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres –), Sylvie RAYMOND (Chambre de Commerces et d'Industrie des Deux-Sèvres), Jocelyn ADAM (Animateur du SAGE Thouet), Nora GUENDOUZI (Chargée de mission urbanisme et planification - Communauté de Communes du Thouarsais), Claude POUSIN (Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en charge de l'Aménagement de l'espace), Fabrice THEVENET (Chargé de mission PLUI et observatoire territorial à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais), Anne-Lise BROUARD (Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais)
Excusés : Christine GESSON (INAO), Armelle CASSIN (Maire d'Argentonnay), Gérard BONNIN (1e adjoint d'Argentonnay)

M. POUSIN et M. THEVENET introduisent cette réunion portant sur l'examen conjoint des projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais. Ils rappellent les objectifs de ces 3 procédures :

-Révision allégée n°2 / Accompagner une quinzaine de porteurs de projets pour développer l'offre d'hébergements touristiques (habitations légères de loisirs, gîtes, salle de réception).

-Révision allégée n°3 / extension de la zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory.

-Révision allégée n°4 / adaptation de zonage pour 5 entreprises isolées.

Des études environnementales ont été menées sur tous les sites concernés pour prendre en compte les enjeux environnementaux et s'inscrire dans l'évitement. Les révisions allégées n°2 et 3 ont recueilli un avis conforme de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale. Une évaluation environnementale a été conduite pour la révision allégée n°4 dont l'instruction est en cours par la MRAE.

M. THEVENET poursuit par la présentation des dossiers et notamment chaque site concerné.

Révision allégée n°2

1. St Pierre des Echaubrognes – La moyenne Saunerie

M. THEVENET précise que le site est en proximité d'un site agricole en exploitation, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Le projet touristique se situe en limite du périmètre de réciprocité sans empiéter sur celui-ci.
Néanmoins compte-tenu d'un conflit connu entre le porteur de projet et l'exploitant, la Chambre d'agriculture a émis un avis négatif et la CDPENAF une réserve sur ce dossier.
Il est rappelé en réunion que le cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en œuvre du projet. L'avis de l'Etat ne suivra pas ces réserves si le cadre légal est respecté.

2. Le Temple – Les Landes
Mme BARON rappelle ce qui a été mentionné en CDPENAF à savoir que ce projet nécessite un encadrement particulier. Le secteur n'étant pas artificialisé en toute rigueur il faudrait envisager un zonage de type 1AUt au lieu du zonage Ut proposé et l'accompagner d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
M. THEVENET précise que ce choix a été fait en raison de l'absence de zonage 1AUt dans le PLUi. Il propose de maintenir ce zonage Ut et d'assortir ce secteur d'une OAP comme demandé. Cela aura la même portée réglementaire vis-à-vis d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sans avoir à créer un nouveau type de secteur dans le PLUI.

3. Montravers - Moulin du Guy
Mme BARON rappelle ce qui a été mentionné en CDPENAF : l'aléa fort à très fort d'inondation relevé sur ce site lors de l'élaboration du Plan de Prévention Inondation sur le département de la Vendée ne permet pas ce projet. Ce projet recueille une réserve de la CDPENAF et un avis défavorable de la DDT.
Ce projet sera retiré du dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire.

4. Combrand – Rue du Stade
M. THEVENET informe que la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur ce projet en raison de l'existence d'une déclaration PAC portant sur la parcelle, d'une interrogation sur la qualité du projet touristique ainsi que sur la supposition que cela amène à la création d'un habitat déguisé.

Les représentants de la Communauté d'Agglomération soulignent que l'usage agricole ne peut être un point qui empêche la création de projet d'autant que le porteur de projet est propriétaire du terrain, que ce terrain se situe dans le bourg et qu'il n'y a aucun bâtiment d'élevage à proximité. Quant à la "solidité" du projet touristique, il s'agit d'un argument qui ne semble pas relever des compétences de la Chambre d'agriculture.

Pour Mme BARON, il s'agit d'un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) plutôt réduit et qui s'inscrit dans le respect de l'enveloppe foncière global du dossier de révision allégée n°2. Elle précise d'ailleurs que la sobriété foncière des révisions allégées n°2 et 4 mériterait d'être développée pour une meilleure mise en avant au sein des notices explicatives.

5. Nueil Les Aubiers -Le Lineau
Aucune remarque sur le dossier

6. Argentonnay (Breuil-sous-Argenton) – Les Brissonnières
Il s'agit d'un site agro-touristique également appelé ferme des Alpaga. M. THEVENET informe que la CDPENAF et la Chambre d'agriculture demandent à repositionner le projet afin de l'éloigner de l'exploitation agricole de type ICPE, située au sud du site.
Même si ce projet peut être vu commune une diversification de l'activité agricole existante, le repositionnement sera étudié par les services de la Communauté d'agglomération, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux relevés sur le site et les contraintes du porteur de projet.

7. Bressuire (Beaulieu-sous-Bressuire) – La Roulière
Aucune remarque sur le dossier

8. Bressuire - La Ferrière
M. THEVENET précise que le porteur de projet souhaite demander l'identification d'une grange supplémentaire comme pouvant changer de destination lors de l'enquête publique.

9. Bretignolles - la Haute Robinière
Aucune remarque sur le dossier

10. Geay - Les Roches Baudin
M. THEVENET énonce les avis de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF qui demandent à vérifier la typologie des bâtiments agricoles situés autour du site, pour s'assurer du respect des périmètres de réciprocité. Le diagnostic agricole de 2019 ne mentionnait pas de contraintes particulières.

Cette demande est prise en compte et une vérification sera faite.

M.THEVENET précise également que le règlement du PLUI pour zonage NLC2 évolue pour autoriser la création de salle de réception sur les bâtiments existants car actuellement il n'existe aucune disposition permettant ce genre de changement de destination en dehors de zones U et AU.

11. Clessé - Les Fréaux
M. THEVENET présente l'avis de la CDPENAF qui demande que l'inventaire des zones humides du secteur soit complété. Il est rappelé que le positionnement des deux STECAL sur ce secteur s'est fait en évitant les zones humides et les principaux enjeux environnementaux liées aux habitats, à la faune, flore et paysage, identifiés par le bureau d'étude missionné à cet effet.
Mme BROUARD tient à préciser que cela a d'ailleurs conduit à retenir des sites différents de ceux envisagés par le propriétaire.

12. La Chapelle St Laurent – Le Chiron (ouest)
M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au regard du mitage que génèrerait la construction d'un HLL (Habitat Léger de Loisirs) "sans projet touristique abouti".

Mme BROUARD rebondit sur le fait qu'appuyer un avis sur l'aspect de la pertinence touristique semble éloigné des prérogatives de la Chambre d'agriculture.

13. Moncoutant-sur-Sèvre - Gîte de la Loge
M. THEVENET présente l'avis de la Chambre d'agriculture qui sollicite la réalisation d'une bande tampon entre l'hébergement touristique et les espaces agricoles attenants.
Ce bien immobilier appartenant à la Communauté d'Agglomération, la remarque sera prise en compte.

14. L'Absie- Rue Fernand Gougeard
M. THEVENET décrit les deux avis reçus sur le dossier. La CDPENAF demande un positionnement du projet en continuité immédiate de l'habitat existant. Quant à l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture, il est à nouveau fait mention qu'un projet touristique inabouti ne justifie pas le mitage agricole. Et s'il devait être abouti, une zone 1AUt avec OAP serait plus indiquée.

Mme BROUARD rappelle que le site est enclavé au regard de l'exploitation agricole. Les inventaires zones humides, habitat, faune, flore, paysage ont été conduit, ce qui a amené à positionner le STECAL sur la partie nord pour une logique d'évitement. L'emprise limitée du projet, en dehors des espaces à enjeux environnementaux, en proximité du tissu urbain et à l'appui des nouvelles protections de haies et d'arbres proposées, sont de nature à maintenir la position de la Communauté d'agglomération dans l'adaptation du PLUI pour ce site.

15. L'Absie - La Prévézalière

M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture a également émis un avis défavorable au motif que le terrain impacté par le projet est déclaré à la PAC, que le projet touristique n'est pas abouti, qu'il y a une exploitation agricole à proximité…

Mme BROUARD intervient pour rappeler que le STECAL est situé au plus près des habitations des tiers non-agriculteurs, sur le jardin potager des propriétaires du terrain : son emplacement n'apporte pas de contrainte supplémentaire pour l'exploitation existante et évite le mitage agricole.

Pour conclure sur la présentation du projet de révision allégée n°2, M. THEVENET présente les 3 sites qui seront reclassés en zone A ou N afin de rester à l'équilibre de la consommation foncière pour les projets touristiques à l'échelle du PLUI. Il indique également que cette procédure a permis d'identifier 2 213 m de haies et 52 arbres supplémentaires à protéger, qui seront identifiés comme tels au sein des documents graphiques du PLUI.

Mme BARON a relevé une contradiction dans le tableau des superficies NLC2 de la page 73 qu'il conviendra de vérifier et corriger.

Révision allégée n°3

M. THEVENET présente le dossier en mentionnant l'avis de la MRAE qui demande à renforcer la protection d'une haie identifiée au sein des études environnementales et sur les OAP, par une inscription sur les documents graphiques. Cette remarque sera suivie.

Mme BARON intervient pour préciser que le dossier n'amène pas de remarque particulière de la part de l'Etat sur le changement de zonage. En revanche, la création de seuils relatifs à la densité et au pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) relève d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets.

M. THEVENET précise que cet ajout dans les OAP est lié à une forte pression de promoteurs sur ce secteur qui inquiète la commune de CERIZAY. Une réflexion plus globale sur la densité et les taux de LLS sur chaque secteur d'OAP a été menée par la commune et sera intégrée dans une procédure ultérieure.

Révision allégée n°4

M. THEVENET poursuit la présentation par le projet de révision allégée n°4 en décrivant chaque site.

1. Chiché – Restaurant ZALAMAKÉ

Aucune remarque sur le dossier

2. Geay - ancienne fromagerie
Aucune remarque sur le dossier

3. La Chapelle St Laurent – BNE
M. THEVENET présente l'avis de la CDPNAF qui demande un rappel règlementaire auprès de l'exploitant sur la gestion des eaux de ruissellement.

4. Le Pin – EKO-BOIS
M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture a demandé que le découpage puisse être revu afin d'optimiser la surface de production agricole restante. Quant à l'avis de la CDPENAF, il souligne que l'extension nécessite davantage de justification et que le règlement Nhx est insuffisamment encadré.

Mme BARON propose que le règlement Nhx intègre une notion de distance d'éloignement afin que les nouveaux bâtiments soient édifiés dans la continuité du bâti existant.

M. THEVENET répond que cette remarque sera prise en compte.

5. Mauléon-Bois St Laurentais
Aucune remarque sur le dossier

Pour conclure sur la présentation du projet de révision allégée n°4, M. THEVENET présente les espaces bordant le site de l'aérodrome de Rorthais qui seront reclasser en zone A, afin de rester à l'équilibre de la consommation foncière pour les activités économiques à l'échelle du PLUi. Il indique également que cette procédure a permis d'identifier 732m de haies et 38 arbres supplémentaires à protéger, qui seront identifiés comme tels au sein des documents graphiques du PLUI.

M. ADAM intervenant pour le compte du SAGE THOUET indique qu'il n'y pas de remarque particulière et qu'une information sur les révision allégée n°2 et 4 sera apportée en Commission Locale de l'Eau. Le dossier de révision allégée n°3 est en dehors du périmètre du SAGE THOUET.

Mme RAYMOND précise que les dossiers seront présentés en bureau de la CCI prochainement et que les avis seront transmis par la suite.

Les personnes présentes n'ayant pas d'autres remarques, la séance est levée à 11h45.

Cécilia ROCHEFORT – Commissaire enquêteure
(Décision E25000197/86 en date du 29 octobre 2025 du TA de Poitiers)

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

« Révisions allégées n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais » en Deux-Sèvres (79)





Version : 1 Edition initiale

NOM - Prénom	Date	Fonction	Visa
Cécilia ROCHEFORT	16 janvier 2026	Commissaire Enquêteure	

SOMMAIRE

Partie 1 : Rapport de la Commissaire Enquêteure 4

Section 1 : Contexte général des projets 4
1.1 Objets de l'enquête 4
1.1.1 Révision allégée n°2 portant évolution du maillage d'hébergements touristiques 4
1.1.2 Révision allégée n°3 portant extension de la zone d'activités de la Gourre d'Or à Cerizay 5
1.2 Cadre juridique de l'enquête 7

Section 2 : Procédure administrative préalable à l'enquête publique 7

Section 3 : Organisation de l'enquête 8
3.1 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant 8
3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête 8
3.3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet 9
3.4 Mesures de publicité 9

Section 4 : Déroulement et climat de l'enquête 10
4.1 Déroulement de l'enquête 10
4.1.1 Ouverture de l'enquête 10
4.1.2 Dossier mis à disposition du public 10
4.1.3 Accessibilité du dossier par le public 11
4.1.4 Organisation des permanences 11
4.1.5 Comptabilisation des observations 11
4.1.6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres 11
4.1.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse 12
4.2 Climat de l'enquête 12

Section 5 : Analyse et traitement des observations 12
5.1 Observations du public 12
5.2 Observations des Personnes Publiques Associées 13
5.3 Procès-verbal de synthèse 14
5.4 Mémoire en réponse du responsable du projet 14

PIECES ANNEXES 17
- Arrêté du 6 novembre 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais prescrivant l'enquête publique
- Décision E25000197/86 du Président du tribunal administratif de Poitiers désignant la commissaire enquêteure
- Avis d'enquête publique parus dans la presse

- Avis d'enquête publique affiché en mairies et sur les lieux concernés
- Avis sur le site internet de l'Agglo2B
- Avis conforme de la MRAe pour la révision allégée n°2
- Avis conforme de la MRAe pour la révision allégée n°3
- Procès-Verbal de Synthèse remis le 24 décembre 2025
- Mémoire en réponse du porteur de projet

Partie 2 : Conclusions et avis motivés de la Commissaire enquêteure..... 69

Partie 1 : LE RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Section 1 : Contexte général des projets

1.1 Objets de l'enquête :

L'enquête publique, prescrite du 1er au 17 décembre 2025 par Arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, comporte deux axes en révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal initialement approuvé le 9 novembre 2021 :

1.1.1 Révision allégée n°2 portant évolution du maillage d'hébergements touristiques

Cette révision allégée intègre donc une évolution du maillage de 19 hébergements touristiques, notamment des habitations légères de loisirs (suppression et création) sur les communes de Bressuire, Argentonnay, Mauléon, Moncoutant, La Chapelle St Laurent, L'Absie, St Pierre des Echaubrognes, Montravers, Combrand, Nueil Les Aubiers, Geay, Brétignolles, Clessé, La Petite Boissière, St André sur Sèvre et St Paul en Gâtine.

- **Saint Pierre des Echaubrognes**, la moyenne Saunerie : site privé dédié à l'art avec une exposition de sculptures en pleine nature ; projet de salle de réception dans bâti existant et aire naturelle de camping pour les occupants de la salle de réception.

- **Mauléon, Le Temple** (Les Landes), modification du zonage d'une aire de camping propriété de la commune à proximité d'un étang afin de permettre à un porteur de projet d'en assurer l'exploitation.

- **Montravers**, Le Moulin du Guy, projet privé de 4 unités d'habitations légères de loisirs sur des parcelles situées en bord de Sèvre. Le risque d'inondation, avéré, a été évalué à travers une étude réalisée par Flow Concept.

- **Combrand**, rue du stade, projet privé d'une habitation légère de loisirs (HLL) et un local technique à proximité d'un étang et d'un jardin en permaculture.

- **Nueil Les Aubiers**, le Lineau, la commune souhaite développer l'offre d'hébergements sous forme d'habitations légères de loisirs à proximité immédiate du Parc de Val de Scie.

- **Argentonnay, Breuil sous Argenton**, Les Brissonnières. L'éleveur d'alpagas « Argentonnay Alpaca Farm » dispose déjà d'un gîte et souhaite développer son offre touristique avec l'implantation de 5 HLL. Un bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle seraient créés dans un bâti existant.

- **Bressuire, Beaulieu sous Bressuire**, lieudit La Roulière. Il s'agit de repositionner deux STECAL NLc2 (à périmètre constant) déjà inscrits dans le PLUI afin de répondre à une évolution du projet et de profiter de l'opportunité d'effacement d'une bâche incendie.

- **Bressuire, La Ferrière**. Le projet consiste à transformer deux bâtiments en gîte et à implanter des HLL sur une zone Uxa1 du PLUI, ce qui devra entrainer une évolution du zonage en N et positionner deux STECAL NLc2.

- **Brétignolles, La Haute Roblinière**, implantation de deux HLL et création d'un bâtiment d'accueil et bloc sanitaire en parallèle d'une activité de médiation équine.

- **Geay, Les Roches Baudin**, salle de réception, gîtes et terrasse sur bâti existant privé.

- **Clessé, Les Fréaux**, installation de deux HLL dans un domaine de pêche afin de renforcer l'offre touristique déjà significative.

- **La Chapelle Saint Laurent, Le Chiron ouest**, implantation d'une HLL (tente avec structure bois) sur parcelle privée pour une offre de tourisme vert.

- **Moncoutant sur Sèvre, La Loge**, positionner deux STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique sur un site propriété de l'Agglo2b, en vente, qui comprend déjà un gîte de groupe.

- **L'Absie, rue Fernand Gougeard**, implantation de 5 chalets sur pilotis avec terrasse sur parcelle située en zone agricole.

- **L'Absie, La Prévezalière**, implantation de 6 kerterres et d'un bloc sanitaire sur zone agricole.

- **St André sur Sèvre, La Beurrerie**, projet initialement voué à être abandonné mais le propriétaire souhaite qu'il soit réactivé suite à l'impossibilité de réaliser celui du Moulin du Guy. Il s'agit de conserver un STECAL NLc2 sur la propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant depuis 2010.

- **Suppression de STECAL** positionnés lors de l'approbation du PLUI en 2021 – mais non utilisés - et leur repositionnement en zone agricole sur les communes de La Petite Boissière, au Breuil sous Argenton et à St Paul en Gâtine.

1.1.2 Révision allégée n°3 portant extension de la zone d'activités de la Gourre d'Or à Cerizay

Le projet porte sur un changement de zonage sur la Zone d'activités de la Gourre d'Or sur la commune de Cerizay afin de répondre à la croissance de l'entreprise 50 Factory, PME créée en 2009 dans le domaine de la vente en ligne de pièces détachées neuves et

d'occasion de véhicules motorisés en deux roues, quads, motoculture et cycles tant en France qu'à l'international. L'entreprise emploie 90 personnes et son activité nécessite une capacité de stockage et d'accueil logistique croissante.
Il est donc envisagé de rendre accessible à une nouvelle implantation un terrain situé en face de l'entreprise, rue Jean Giraud grâce à :

- L'extension de la zone Uxb (11984m^2) sur les parcelles cadastrées section CI 198 et 201p
- La réduction du secteur 1Auh destiné à l'habitat (-9328m^2)
- La suppression d'un secteur Nj (-2656m^2) prévu initialement pour créer des jardins familiaux.



Le terrain visé est situé en face de l'entreprise.



1.2 Cadre juridique :

Révision allégée n°2 : La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, créée en 2014, englobe 33 communes. Elle bénéficie d'un attrait touristique certain en raison de sa proximité avec des sites à forte notoriété dont notamment le Puy du Fou, ce qui a pour conséquence de doper la création d'hébergements touristiques. Une offre d'habitations légères de loisirs (HLL) qui, selon l'article R111-37 du code de l'urbanisme, sont « des constructions démontables ou transportables », émerge.
Dans le PLUI, certains secteurs (NLc1 et NLc2) de taille et de capacité limités (STECAL) sont dédiés à ces projets touristiques. Afin de répondre à la demande des porteurs de projets touristiques, la collectivité a engagé la procédure de révision n°2 pour :

- Supprimer certains STECAL suite à l'abandon de projets
- En créer de nouveaux pour répondre à la demande
- Modifier le règlement écrit du PLUI afin de « clarifier l'interdiction d'implanter des HLL en secteur NLc1 pour les réserver au secteur NLc2 et ouvrir les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2.

« Modification mineure » du PLUI, au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la directive 2001/42/CE (article R104-11,II), **cette révision allégée est dispensée d'une évaluation environnementale**. Une dérogation possible grâce à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 27 août 2025 (jointe en annexe).
Ce projet de révision allégée a fait l'objet d'une étude naturaliste et paysagère dans le cadre d'une UTN (Unité touristique nouvelle) conduite par le bureau d'études BIOTOPE.
Cette procédure a permis d'identifier 2213m de haies et 52 arbres supplémentaires à protéger.

Révision allégée n°3 : portant sur un objet unique et ne portant pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cette révision du PLUI entre dans le cadre des articles L153-34 et suivants du Code de l'urbanisme.
De plus, qualifiée de « modification mineure », elle ne nécessite pas, au regard de l'article R104-11,II du Code de l'urbanisme, d'évaluation environnementale. Une dérogation possible grâce à l'avis conforme de la MRAe en date du 1er octobre 2025 (lire en annexe).
Ce projet a fait l'objet d'une étude naturaliste et paysagère menée par le bureau d'études BIOTOPE.

Section 2 : Procédure administrative préalable à l'enquête publique

Dans le cadre des articles L103-3 et L103-6 du Code de l'environnement, une **concertation** a été menée sur ces deux révisions allégées du PLUI du Bocage Bressuirais.
Les modalités de cette concertation ont été fixées par une délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2024, à savoir :

- mise à disposition du public des informations utiles sur les projets sur le site Internet de la collectivité www.agglo2b.fr
- publication d'articles dans la presse locale,

- organisation d'une **réunion publique** d'information le 21 mai 2025 à Bressuire (Révision allégée n°2), une trentaine de participants et une autre le 9 juillet 2025 (Révision allégée n°3), une quinzaine de participants,
- création d'une adresse email permettant de recueillir les remarques des habitants.

Pas de remarques significatives des habitants sur cette phase.

En complément de cette concertation, en date du 13 mai 2025 pour la révision allégée n°2 et en date du 19 juin 2025 pour la révision allégée n°3, un **courrier postal** a été adressé par la Communauté d'agglomération aux propriétaires riverains des sites concernés.

Une **réunion d'examen conjoint** avec les personnes publiques associées s'est tenue le 4 novembre 2025 au siège de la collectivité.
L'avis de certaines **personnes publiques associées** (PPA), notamment la Chambre d'Agriculture et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été réaffirmé sur certains projets et les services de la collectivité y ont apporté des réponses (à lire infra section 5.2).

Section 3 : Organisation de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant

Par courrier enregistré le 21 octobre 2025 au Tribunal administratif de Poitiers, le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête publique.

Par décision n°E25000197/36 en date du 29 octobre 2025 (Lire en annexe), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Madame Cécilia Rochefort Commissaire enquêteure titulaire pour conduire l'enquête publique prévue notamment par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement. Madame Annie Turpaud-Gouband a été désignée Commissaire enquêteure suppléante.

3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, Monsieur Pierre-Yves Marolleau a, par arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025 (Lire en annexe), prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur les révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Bocage Bressuirais.
Cet arrêté contient notamment :

- Les dates d'enquête du 1er au 17 décembre 2025, soit une durée de dix-sept jours consécutifs,
- Les lieux et conditions de mise à disposition du public du dossier d'enquête publique et des registres d'enquête (papier et dématérialisé)

- Les modalités de publication de l'avis d'enquête publique : quatre publications règlementaires de cet avis dans deux journaux régionaux, un affichage au siège de la Communauté d'agglomération ainsi que dans chaque commune concernée par voie d'affiche et sur le site internet de la Communauté d'agglomération
- La désignation de la Commissaire enquêteure ainsi que ses lieux, dates et heures de permanence.

3.3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet

Une réunion préparatoire a eu lieu au siège de la collectivité le 21 novembre 2025 en matinée avec Madame Anne-Lise Brouard, Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à l'Agglo2b, Monsieur Fabrice Thévenet, Chargé de mission PLUI. La Commissaire enquêteure a visité l'après-midi les sites suivants : à Bressuire, lieudit La Ferrière ; à Saint Pierre des Echaubrognes, lieudit La Moyenne Saunerie et en mairie ; à La Petite Boissière en mairie ; à Cerizay en mairie et rue Jean Giraud ; à Saint André sur Sèvre à La Beurrerie ; à Moncoutant sur Sèvre à La Loge et à L'Absie à La Prévezalière.

3.4 Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique (Lire en annexe) a été publié dans les deux quotidiens départementaux : La Nouvelle République et Le Courrier de l'Ouest Deux-Sèvres le mercredi 12 novembre 2025 et le mardi 2 décembre.

L'avis d'enquête publique (Lire en annexe) répondant aux dispositions de l'Arrêté du 24 avril 2012 (fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement), a bien été affiché dans toutes les mairies de la Communauté d'agglomération (déclaration de Fabrice Thévenet après contrôle du 21 novembre) ainsi que sur les lieux concernés à partir des 13 et 14 novembre 2025.
Une seule exception : à la Mairie de St Pierre des Echaubrognes où l'affichage a été mis en place le 21 novembre 2025 suite au passage de la Commissaire enquêteure.
Aucun certificat d'affichage n'a été fourni par les mairies. Fabrice Thévenet a fourni à la Commissaire enquêteure des photos de l'affichage sur chaque site concerné.


Affichage en mairie de Cerizay

Section 4 : Déroulement et climat de l'enquête

4.1 Déroulement de l'enquête

4.1.1 Ouverture de l'enquête

Conformément aux prescriptions de l'Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, en date du 6 novembre 2025, l'enquête publique a été ouverte le 1er décembre 2025 à 09H00.
Le registre d'enquête en version papier a été ouvert et paraphé par la Commissaire enquêteure le 21 novembre 2025 tandis que le registre dématérialisé l'a été le jeudi 27 novembre 2025.
Ils ont été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête.

4.1.2 Dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public au siège du lieu de l'enquête, en version papier, était composé des éléments suivants :

- Le registre d'enquête
- Copie de l'arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUI
- Copie des insertions presse parues le 12 novembre 2025
- Copie de l'avis d'enquête publique sur fond jaune posé sur sites et en mairies
- Décision du Tribunal administratif portant désignation de la Commissaire enquêteure
- L'évaluation du risque d'inondations et des incidences du projet de révision allégée n°2
- Etudes naturalistes et paysagères concernant les deux projets de révisions allégées.
- Notices explicatives aux deux révisions allégées
- Un panorama photo des affichages sur sites de l'enquête publique
- Pièces administratives (extraits du registre des délibérations concernant les Conseils communautaires du 2 juillet 2024, du 13 mai 2025, du 23 septembre 2025 et du 4 novembre 2025, avis parus dans la presse les 2 septembre 2024 et 30 mai 2025, avis conforme de la Mission régionale d'Autorité environnementale, extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Moncoutant sur Sèvre en date du 3 novembre 2025, bilan de concertation sur les deux révisions allégées et Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 4 novembre 2025).
- Avis des personnes publiques associées et des communes membres (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la révision allégée n°2, Institut national de l'origine et de la qualité pour les deux révisions allégées, SAGE Thouet, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres sur la révision allégée n°2, Chambre de Commerce et d'Industrie et Direction départementale des territoires sur la révision allégée n°2).

4.1.3 Accessibilité du dossier par le public

L'ensemble des pièces du dossier tel qu'il a été détaillé au point précédent a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire) aux jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique a également été mis à la disposition du public sur le site internet de la collectivité, donnant accès au registre dématérialisé indépendant et sécurisé ouvert à cet effet spécifiquement pour cette enquête.

Les observations pouvaient également être transmises par courrier postal et email aux adresses indiquées dans l'avis d'enquête.

4.1.4 Organisation des permanences

La Commissaire enquêteure s'est tenue à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais :

- le lundi 1er décembre 2025 de 09H00 à 12H00
- le mercredi 17 décembre 2025 de 13H30 à 17H00

Aucun incident n'a été relevé, deux personnes ont été reçues lors de la première vacation, aucune lors de la seconde.

4.1.5 Comptabilisation des observations

Sur le registre dématérialisé, 27 contributions ont été recensées dont 8 anonymes.
6 contributions ont été consignées dans le registre papier à disposition au siège de l'enquête. Elles ont été scannées et intégrées au registre dématérialisé.

1426 visiteurs uniques ont parcouru le site web dédié à l'enquête et il y a eu 976 téléchargements de documents.

8 contributions ont été adressées par email ; elles ont été intégrées au registre dématérialisé qui globalise toutes les observations reçues.

A noter que 2 contributions ont été déposées en double (vigilance de la plateforme quant aux adresses IP collectées) et qu'un contributeur a posté 3 contributions pour un même sujet ; de surcroît hors champ de l'enquête publique.
9 contributions sont en dehors du champ de l'enquête publique ; elles concernent majoritairement ce sujet des hébergements touristiques en STECAL mais ne se situent pas dans les périmètres ciblés par l'enquête.

4.1.6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Les registres d'enquête ont été clos le mercredi 17 décembre 2025 à 17H00. Ouverte le 1er décembre 2025 à 09H00, l'enquête publique sur les révisions allégées n°2 et 3 du PLUI

de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a bien été ouverte au public sur une durée de 17 jours consécutifs.
Le dossier d'enquête publique qui avait été mis à disposition du public a été remis à Fabrice Thévenet, chargé de mission PLUI pour la collectivité. Le registre papier ainsi qu'une extraction des contributions entrant dans le champ de l'enquête et issues du registre dématérialisé lui ont été remis en même temps que le Procès-verbal de synthèse le 24 décembre 2025.

4.1.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Le Procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à Fabrice Thévenet, représentant l'Agglo2B le 24 décembre 2025 à Parthenay. Deux exemplaires avaient été édités ; ils ont été signés par la Commissaire enquêteure et le représentant de la collectivité, chacun en conservant un exemplaire.

Le mémoire en réponse a été adressé à la Commissaire enquêteure par email le 7 janvier 2026 par Fabrice Thévenet.

4.2 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat apaisé. Les contributions du public n'ont pas demandé de modération.
Le porteur de projet a répondu à chaque question de la Commissaire enquêteure au fil de l'enquête et s'est montré réactif et à l'écoute.

Section 5 : Analyse et traitement des observations

5.1 Observations du public

Voici le classement proposé par la Commissaire enquêteure pour mieux comprendre la répartition des 27 observations du public comptabilisées :

Classement	**Nombre**	**Projets**				
		St Pierre des Echaubrognes (R2)	St André / Sèvre (R2)	Le Temple (R2)	Combrand (R2)	Bressuire, La Ferrière (R2)
Favorable	4	1	1	/	1	1
Défavorable	10	/	4	6	/	/
Doublons	6	/	1	2	1	/
Hors enquête	7					
TOTAL :	**27**	1	6	8	2	2

R2 : Révision allégée n°2 et R3 : Révision allégée n°3

Parmi les contributions du public reçues sur registre dématérialisé, par email et sur le registre papier, 19 concernaient l'enquête publique mais se répartissent sur 5 projets seulement. Aucune contribution pour la révision allégée n°3.
Sur les 5 projets évoqués, 3 se sont révélés plus « sensibles ».
A St Pierre des Echaubrognes, à la Moyenne Saunerie, il y a un conflit latent entre le porteur de projet, Monsieur Bossard et l'agriculteur voisin. Lors de la première permanence, Monsieur Bossard est venu présenter à la Commissaire enquêteure les éléments de permis de construire du bâtiment agricole voisin de sa parcelle afin de prouver que celui-ci était destiné à du stockage et non à accueillir des animaux en stabulation. Les nuisances évoquées dans l'opposition au projet étant, pour lui, sans objet.
A St André sur Sèvre, c'est à peu près la même configuration : un conflit entre l'exploitant agricole voisin et le porteur de projet. Celui-ci a repositionné sa demande sur ce secteur en raison de l'abandon très probable du projet du Moulin du Guy à Montravers compromis pour cause de risque inondation.
Enfin, le projet, porté par la municipalité de Mauléon - Le Temple, d'accueillir un camping sur un terrain communal attenant à un étang propice aux balades et aux rassemblements des habitants a accueilli le plus d'avis défavorables, notamment de l'association du Comité des Fêtes.
Dans le mémoire en réponse, les collectivités (commune et communauté d'agglomération) entendent maintenir le projet tout en l'encadrant, notamment dans une OAP et en « *conservant un accès aux abords de l'étang pour les habitants* ». (Lire infra 5.4)

5.2 Observations des Personnes Publiques Associées

Les observations des personnes publiques associées ont été reçues par la collectivité par courrier et évoquées lors de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025.

- La **Préfecture des Deux-Sèvres**, par courrier en date du 13 novembre 2025, s'est exprimée sur la Révision allégée n°3 et surtout sur l'aspect logements sociaux sur la commune de Cerizay puisque l'extension envisagée de la zone d'activités de la Gourre d'or implique la suppression d'une zone Nj et la diminution d'une zone 1Auh. Elle n'apporte pas d'autres remarques sur le projet et précise bien que cet aspect logements sociaux « *relève d'un objet distinct de celui de la révision allégée.* »
- La **Chambre de commerce et d'industrie des Deux-Sèvres** a émis un avis favorable aux deux révisions allégées par courrier en date du 19 novembre.
- La **Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres** par courrier en date du 27 octobre a émis un avis défavorable sur les projets de la Moyenne Saunerie à St Pierre des Echaubrognes, Combrand, La Chapelle St Laurent et les deux projets de l'Absie évoquant une proximité trop importante des projets avec l'activité agricole, un « *mitage du foncier* », voire « *une absence de projet touristique abouti* ». Sur les projets d'Argentonnay et Geay, elle préconise davantage de distance entre le projet touristique et les activités agricoles.
- La **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**, par courrier en date du 29 octobre, a émis un avis favorable au projet arrêté de Révision allégée n°2 avec quelques réserves

relatives à la proximité avec les activités agricoles (projets de St Pierre des Echaubrognes, Argentonnay, Geay et Moncoutant). Une autre réserve concernant le projet du Temple a été émise, elle concerne le zonage « *Ut pas adapté, 1AUt plus approprié* ». Le Moulin du Guy « *situé en zone d'aléa fort à très fort par rapport au risque inondation.* » La nécessité de « *recenser l'ensemble des zones humides* » sur le site de Clessé. Enfin, le souhait que le projet d'HLL rue Ferdinand Gougeard à L'Absie soit « *positionné en continuité immédiate de l'habitat existant.* »

- La **Direction départementale des territoires,** par courrier en date du 13 novembre, a rappelé le risque très important en zone inondable pour le Moulin du Guy, souhaite que le projet du Temple soit dans un zonage « *à urbaniser à vocation touristique* » (AUt), encadré par une OAP et que les arbres de la parcelle soient protégés.
- **L'INAO** (Institut national de l'origine et de la qualité) par courrier en date du 5 novembre 2025 n'a pas apporté de remarques.
- **Le SAGE Thouet** par courriel en date du 20 novembre a indiqué ne pas avoir de remarques à formuler sur ces deux projets.

En parallèle, les Conseils municipaux des communes de Geay et Moncoutant sur Sèvre ont émis un avis favorable aux révisions allégées objets de l'enquête publique.

5.3 Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, la Commissaire enquêteure a établi, en deux exemplaires, en date du 24 décembre 2025 le procès-verbal de synthèse joint en annexe, remis le même jour en mains propres à Monsieur Fabrice Thévenet contre signature. Chacun en conservant un original.
Un échange a eu lieu concernant les 13 questions de la Commissaire enquêteure et celle-ci a informé le responsable du projet qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour transmettre son mémoire en réponse.

5.4 Mémoire en réponse du responsable du projet

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a transmis à la Commissaire enquêteure son mémoire en réponse par email le 7 janvier 2026.
Une réponse a été apportée à chacune des 13 questions de celle-ci, portant essentiellement sur le positionnement de la collectivité face aux oppositions relevées dans les contributions et aux demandes des PPA.

Question 1 : Contributions hors champ de l'enquête
La collectivité porteuse de projet indique que 8 des 9 contributions à l'enquête concernant des périmètres et projets hors champ de l'enquête seront intégrés à une prochaine révision courant 2026. La contribution n°1 apportée à la Commissaire enquêteure lors de la première permanence et concernant une demande de classement de terrain en zone constructible sur la commune de Cerizay, sans projet défini, ne sera pas suivie.

Question 2 : St Pierre des Echaubrognes

La collectivité estime que le projet de M. Bossard est à distance règlementaire des bâtiments d'exploitation agricole et maintient le projet de zonage prévu dans la Révision allégée n°2.

Question 3 : Mauléon, Le Temple
Le site étant un ancien camping municipal et les collectivités (commune et communauté d'agglomération) souhaitant répondre à un besoin de développement de l'offre touristique à proximité du parc du Puy du Fou, entendent maintenir leur projet d'accueillir un hébergement touristique sur ce site tout en conservant un accès aux abords de l'étang pour les habitants. Une OAP sera définie sur ce site afin d'encadrer le projet et le zonage Ut sera maintenu.

Question 4 : Montravers
Le projet sera retiré du dossier soumis à approbation.

Question 5 : Combrand
Le projet est maintenu mais la préconisation du diagnostic écologique et zones humides de laisser une bande de quelques mètres en friche dans la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare sera transmise au propriétaire.

Question 6 : Argentonnay
Le secteur d'implantation du projet reste maintenu car le déplacement plus au nord pour répondre aux demandes de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF est impossible en raison de la présence de zones humides.

Question 7 : Bressuire, La Ferrière
La collectivité maintient les adaptations proposées dans le projet arrêté de révision allégée n°2 et propose l'ajout des nouveaux bâtiments demandés par Mme Delhomme pour qu'ils puissent changer de destination.

Question 8 : La Chapelle St Laurent
Le projet est maintenu car il ne porte pas atteinte aux exploitations agricoles avoisinantes ni aux enjeux environnementaux et est compensé par un retour en zone agricole d'un autre secteur.

Question 9 : Moncoutant sur Sèvre
La CDPENAF souhaitait que soit mise en œuvre une bande tampon en limite de la zone agricole afin de réduire les impacts et le bureau d'études BIOTOPE souhaitait le maintien de zones de friche pour la faune et la préservation des arbres âgés à proximité des zones d'habitation. La collectivité y consent dans sa gestion du site et s'engage à l'intégrer aux actes de vente.

Question 10 : L'Absie, rue Fernand Gougeard
La collectivité maintient le projet de zonage tel qu'envisagé estimant que les diverses règlementations et recommandations du BE BIOTOPE sont respectées.

Question 11 : L'Absie, La Prévezalière

La collectivité maintien le zonage envisagé situé à plus de 50m des bâtiments d'élevage.

Question 12 : Projets abandonnés :
La collectivité souhaite tenir compte de l'abandon forcé par le risque inondation du projet sur le Moulin du Guy. Elle inscrira donc en régularisation et en compensation la présence d'un HLL implanté depuis 15 ans sur le site de la Beurrerie, appartenant au même propriétaire. Les deux autres STECAL Nlc2 seront supprimés.

Question 13 : Révision allégée n°3
La MRAE avait demandé la protection renforcée de la haie au nord de la parcelle concernée en raison d'un enjeu fort pour l'avifaune identifié par BIOTOPE. La collectivité y répond favorablement.
Sur la question des densités minimales et maximales de logements sociaux, la collectivité répond favorablement à la demande de la DDT et introduira ces modifications dans une prochaine procédure en modification du PLUI.

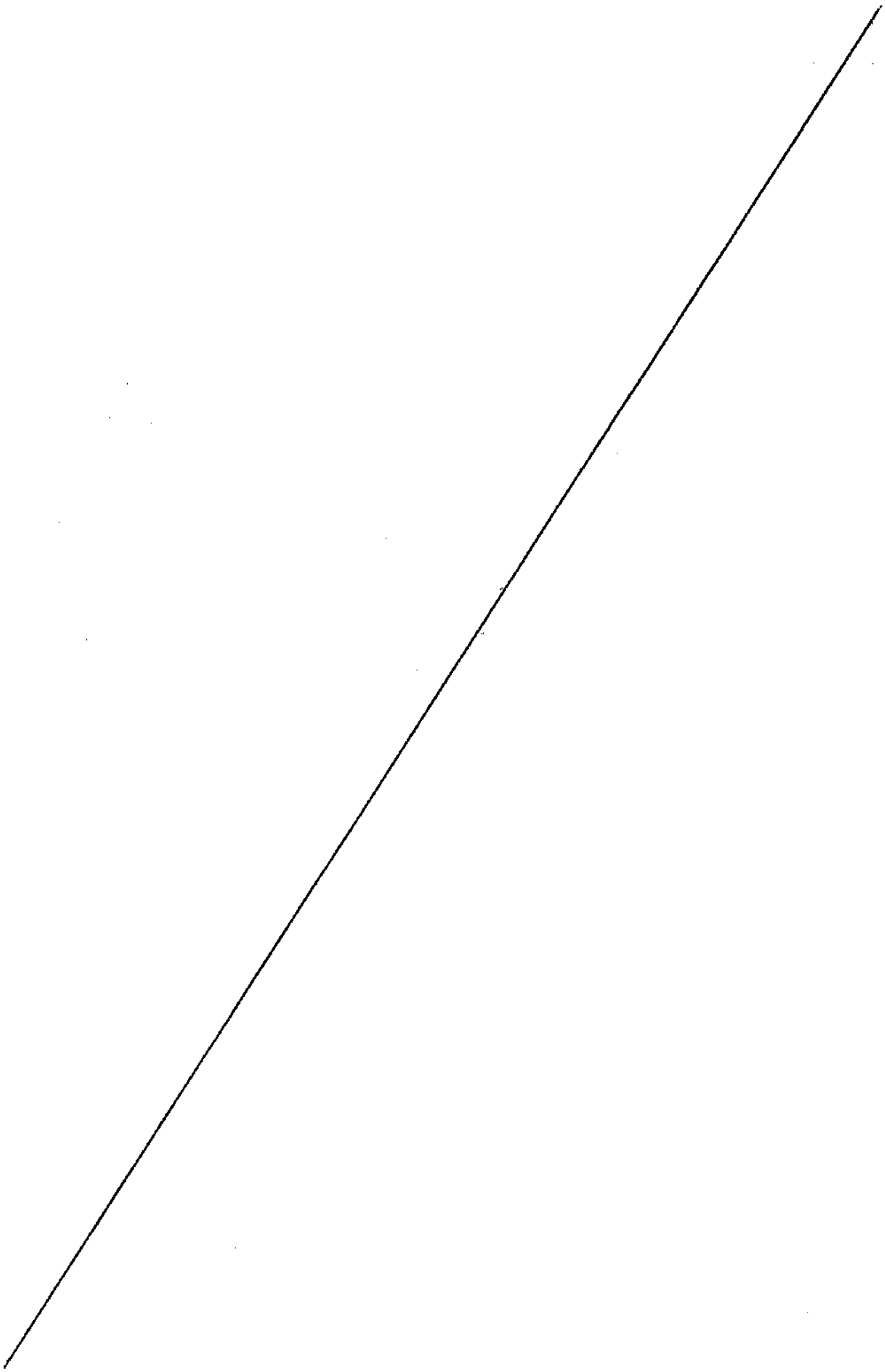
Fait à Verruyes le vendredi 16 janvier 2026,

La Commissaire enquêteure

Cécilia Rochefort



ANNEXES



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

BOCAGE BRESSUIRAIS

ARRETE DU PRESIDENT

Arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

Arrêté A-2025-58

Le Président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais,

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n° 2 et 3 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 du 2 juillet 2024 et DEL-CC-2025-139 du 23 septembre 2025 relative à la prescription et l'arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLUi du Bocage Bressuirais;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 du 13 mai 2025 et DEL-CC-2025-140 du 23 septembre 2025 relative à la prescription et l'arrêt du projet de révision allégée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais;
Vu les pièces des dossiers de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi soumis à l'enquête publique ;
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu la décision n° E25000197/86 en date du 29 octobre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, désignant Madame Cécilia ROCHEFORT en qualité de Commissaire-enquêteur pour l'enquête publique conjointe des révisions allégées n°2 et 3 du PLUi du Bocage Bressuirais

ARRETE

Article 1 :
Il sera procédé à une enquête publique portant sur les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais, à compter du 01 décembre 2025.

Article 2 :
L'enquête publique se déroulera durant 17 jours consécutifs du lundi 01 décembre à 9h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 (heure de Paris).

Article 3 :

Pour mener l'enquête publique, Madame Cécilia ROCHEFORT est désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Article 4 :

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :

- Du lundi au jeudi de 8h30h à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site Internet de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais : https://www.agglo2b.fr

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé et courriel accessibles depuis la page dédiée du site Internet https://www.agglo2b.fr ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Article 5 :

Le Commissaire enquêteur recevra au Siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :

- Lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

Article 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département - Le Courrier de l'Ouest et la Nouvelle République.
Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et sur les panneaux d'affichage extérieur des mairies des communes membres.
L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - https://agglo2b.fr .

Article 7 :
A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées, au Président de la Communauté d'Agglomération. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers et à Monsieur le Préfet du département des Deux-Sèvres.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en version papier au siège de la communauté d'agglomération du bocage Bressuirais et en version numérique sur le site internet https://www.agglo2b.fr, pendant une durée d'un an.

Article 9 : Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, les Maires des communes concernées, la Commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le

concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont l'ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres, Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires des Deux-Sèvres, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, Madame la Commissaire-enquêteur et à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Article 10 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Fait à Bressuire, le 06/11/2025

Le Président,
Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU



Transmis en préfecture le 10 NOV. 2025

Notifié ou publié le 10 NOV. 2025

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

29/10/2025

N° E25000197 /86

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

Le président du tribunal administratif

E- Désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 21/10/2025, la lettre par laquelle le président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Les révisions allégées n° 2 et 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Cécilia ROCHEFORT est désignée en qualité de commissaire enquêteure pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Annie TURPAUD-GOUBAND est désignée en qualité de commissaire enquêteure suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS, à Madame Cécilia ROCHEFORT et à Madame Annie TURPAUD-GOUBAND.

Fait à Poitiers, le 29/10/2025.

POUR EXPÉDITION CONFORME
Le Greffier en Chef,

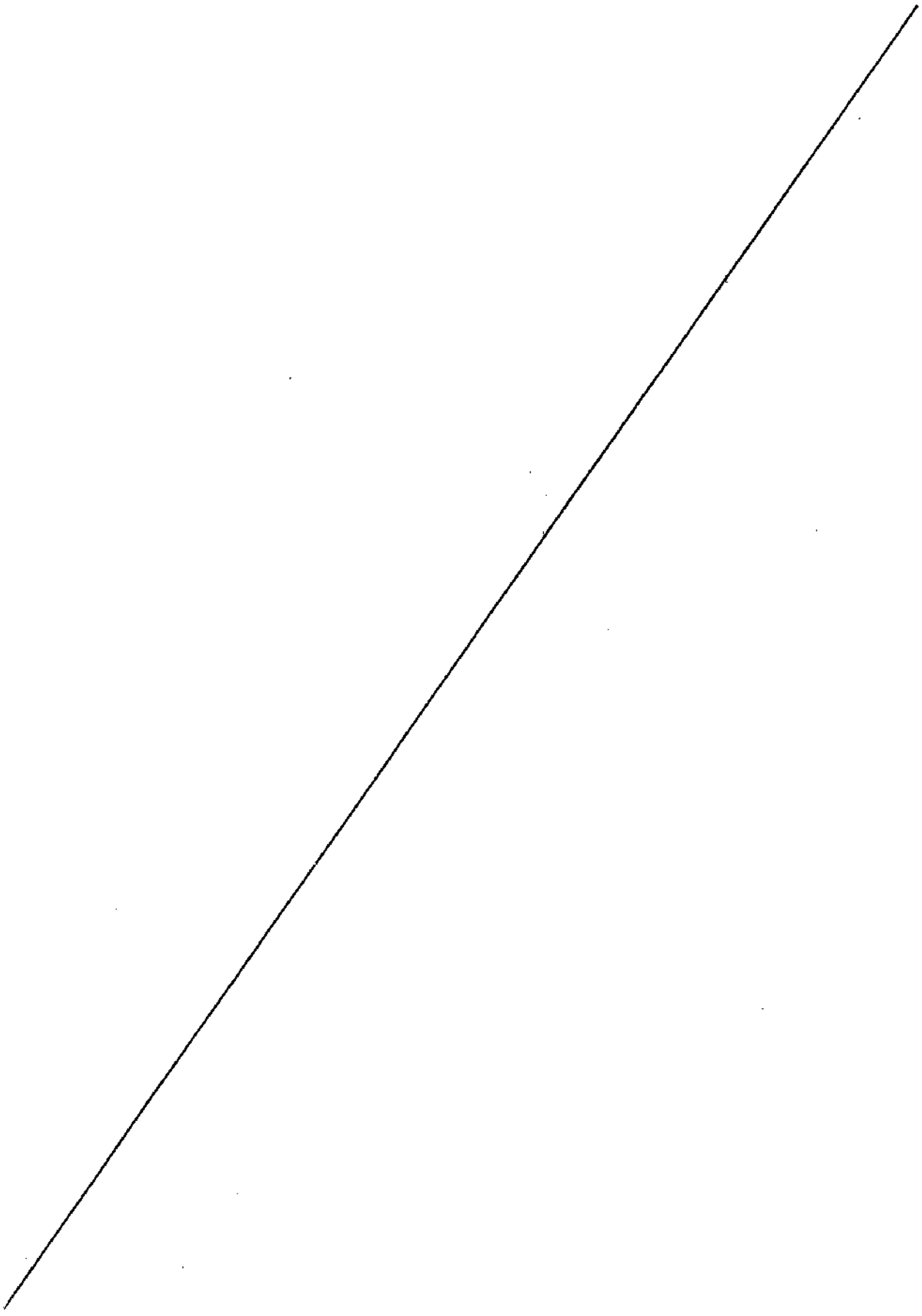
S. GAGNAIRE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

le président,

signé

Antoine JARRIGE



légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : agf@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 25, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

Vie de sociétés

Stéphane LORENZINI
Avocat
170 avenue de Paris – 79000 NIORT
Tél : 06.73.28.16.89

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte sous seings privés en date à NIORT (79) du 20 novembre 2025, il a été constitué une société par actions simplifiée unipersonnelle dénommée « BICYBAGS », dont le siège social se situe à ARCAIS (79210) – 86 route de Saint-Hilaire, d'une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, qui a pour objet « la réalisation de toutes prestations de services dans le domaine de la logistique - le transport de marchandises ou la location de véhicule avec conducteur destinés au transport de marchandises à l'aide de véhicule n'excédant pas 3,5 tonnes - le transport de personnes à l'aide de véhicules n'excédant pas neuf places, conducteur compris – l'achat, la vente, la réparation et la location de vélos, matériels de loisirs, équipements et accessoires - la vente de tous produits et accessoires ainsi que la fourniture de tous services se rapportant à ces activités » - la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques concernant ces activités - et généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement », dont le capital social s'élève à 20.000 €, qui sera immatriculée au RCS de NIORT (79) et dans laquelle :

- l'associé unique a le droit de prendre les décisions dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom,
- l'associé unique a autant de voix qui possède d'actions,
- la cession ou la transmission des actions de l'associée unique est libre,
- la société RESPIRE HOLDING, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 1.500 euros, dont le siège social se situe 39 route de Saint-Hilaire – 79210 ARCAIS, immatriculée au RCS de NIORT (79) sous le n° 884 856 724 a été nommée en qualité de Présidente de la Société.

Pour avis
La Présidence

Enquêtes publiques

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Par arrêté A-2025-58 du 06/11/2025, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo2B) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour une durée de **27 jours consécutifs, du lundi 1 décembre à 8h00, au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 inclus**, concernant les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais portant respectivement sur le développement de l'offre d'hébergements touristiques à l'échelle de l'Agglo2B et l'extension de la zone d'activités de la Gaume d'Air à Cerizay.

En adéquation avec les avis conformes de l'autorité environnementale, ces projets ne comportent pas d'évaluation environnementale.

Madame Cécile ROCHEFORT a été désignée Commissaire-enquêteure titulaire et Mme Annie TURPAUD GOUBAND Commissaire-enquêteure suppléante par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à **BRESSUIRE**, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :

- Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais : https://www.agglo2b.fr

Le public pourra consigner ses observations propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry- BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Le Commissaire enquêteur recevra le public au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais les :

- Lundi 01 décembre 2025 de 8h00 à 12h00
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le Commissaire enquêteur.

Celui-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre son rapport au Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, accompagné de ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - https://agglo2b.fr , pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

A l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur, les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de ses approbations.

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

Nouvelle-Aquitaine — **Région Nouvelle-Aquitaine**

AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE

(TRAVAUX)

Lycée Paul GUERIN (79)
Travaux de mise en conformité de 3 ascenseurs
Bâtiments B5 Internat – B8 Ateliers - B12 Restauration

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : Région Nouvelle-Aquitaine.
N° SIRET : 20005875900011.
Ville : Bordeaux. **Code postal :** 33077.
Groupement de commandes : non.

Section 2 : communication

Moyens d'accès aux documents de la consultation – Lien vers le profil d'acheteur : https://demat-ampa.fr
Identifiant interne de la consultation : 2025P000T054360000
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : DACP - **adresse mail :** commandebatimentaire@nouvelle-aquitaine.fr – **N° tél. :** 05.49.65.77.76.

Section 3 : procédure

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation : capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : se référer au RC. Capacités techniques et professionnelles – conditions / moyens de preuve : se référer au RC.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : le 16 janvier 2026 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.

Section 4 : Identification du marché

Intitulé du marché : lycée Paul GUERIN (79) – travaux de mise en conformité de 3 ascenseurs – bâtiments B5 Internat – B8 Ateliers – B12 Restauration.
Type de marché : travaux
Lieu principal d'exécution : Deux-Sèvres (79).
La consultation comporte des tranches : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.

Section 5 : lots

Marché alloti : non.

Section 6 : informations complémentaires

Visite obligatoire : non.
Autres informations complémentaires : les variantes sont interdites.

SAINTE-SOLINE — **Commune de Sainte-Soline**

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

M. Julien CHASSIN, Maire, 7, chemin de Couhé, 79120 Sainte-Soline, tél. 05.49.29.46.46, fax 05.49.29.43.38, mèl : mairie-stesoline@paysmellois.org
Groupement de commandes : non.
L'avis implique un marché public.
Objet : requalification du bourg de Sainte-Soline.
Type de marché : travaux.
Procédure : procédure adaptée ouverte.
Technique d'achat : sans objet.
Lieu d'exécution : 79120 Sainte-Soline.
Description : voiries et réseaux divers, terrassement, réalisation de réseaux EP, pose de bordures, réalisation des structures de chaussée et des revêtements de chaussée, création de cheminements en terre-pierre et enrobés colorés, aménagement paysager, signalisation verticale et horizontale.
6 mois + 2 mois de préparation de travaux.
Classification CPV : principale : 45200000 - Travaux de construction complète ou partielle et travaux de génie civil.
Forme du marché : prestation divisée en lots : non.
Les variantes sont exigées : oui.
Conditions de participation
Critères : renvoi au R.C.
Marché réservé : non.
Réduction du nombre de candidats : non.
La consultation comporte des tranches : non.
Possibilité d'attribution sans négociation : oui.
Visite obligatoire : non.
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération.
40% : valeur technique. 60% : valeur financière.
Renseignements d'ordre administratifs : auprès du pouvoir adjudicateur (www.pro-marchespublics.com).
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Dépôt dématérialisé : activé.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Remise des offres : 16/01/26 à 16h00 au plus tard.
Renseignements complémentaires :
Délai d'exécution prévisionnel : 6 mois + 2 mois de préparation de travaux.
Une clause sociale d'insertion est prévue - Se référer au DCE.
Envoi à la publication : le 28/11/25.
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.pro-marchespublics.com

CONSOMMATION

AGRICULTURE

Bois de chauffage

Vend bois de chauffage coupé en 50 cm, cause achat pompe à chaleur, 15 km sud Niort, 65 euros le stère. 07.67.16.71.45

Produits agricoles

Vend foin bottes rondes 2024 et 2025 + bottes carrées 2024, bonne qualité. 06.80.21.77.65

Vends foin qualité Françoutte, récolte 2025, à Ligré (37500), prix 5 euros le kilo. 02.47.93.12.49

Matériel agricole

Cherche roundballer 120x120, presse MD, tracteur, épandeur à fumier, cover-crop, semoir à maïs, charrue, rouleau-sonnette-batteuse, herse hydraulique. 07.63.10.20.41

Vend remorque, charrue 3 socs, déchaumeuse. 06.72.36.27.86

Vend pyrobroyeur type forestier, 1 m80, 3 lames en parfait état, 2400 euros. 06.67.71.01.30

Engins agricoles

Achète tracteur de 30 à 100 CH, en épave ou dans l'état, possibilité d'échange, récupère à petit prix vieux matériel agricole et ferraille. 06.37.53.39.76

Vend tracteur Massey-Ferguson 37, année 1964, + divers bon état. 06.31.45.94.47

Divers

Cause surplus, vends petites bottes foin et paille année 2025, + fumier, petit prix. 06.49.70.98.38 ou 06.31.69.74.09, après 20h.

EXTÉRIEUR JARDIN

Piscine et Accessoires



Pour piscine 12x6m, vend bâche à barres toutes saisons, récente (année 2022), accidentée, pour réduire ou réparer. Motifs prix à débattre. 06.31.95.86.01

BRICOLAGE

Vend 600 vieux pavés en pierre de calcaire, plusieurs dimensions, couleur blanche, 1,50 euro pièce, en big-bag possibilité charger avec élévateur ; + cuisinières à bois petits/grands foyers, Rosières, Deville, Godin, cuisinières chauffage central nettoyées, foyer/ joints refaits neuf, 450 euros pièce. Livraison possible. 06.85.85.79.55

Vend barrière PVC, largeur 2m39, hauteur 1m12, couleur blanc, bon état, 150 euros. 06.27.13.33.51

LOISIR-DÉTENTE

Collection

Achète cartes Pokémon de vos enfants et petits-enfants, Ne tardez pas à me contacter, Mr Lebeau : 06.36.94.15.11

Jeux

Achète flipper, babyfoot et jeux de café, peu importe l'état, pour leur donner une seconde vie. Si vous avez cela, n'hésitez pas à me contacter, Mr Lebeau : 06.36.94.15.11

Matériel de musique



Achète violon minimum 1000 euros, violoncelle minimum 3000 euros, même en mauvais état, je déplace gratuitement. 07.80.54.31.51

ANTIQUITÉS BROCANTE

Antiquité Brocante



Urgent, luthier achète très bons prix, violons/violoncelles, contrebasses/archets, tous anciens, dans l'état où ils se trouvent. Donnez-leur une 2ème vie. Estimation gratuite, se déplace. Paiement immédiat. 06.89.46.03.85 / 06.78.86.83.89 ou edmondlagrange@icloud.com



Collectionneur achète grands vins de Bordeaux, Bourgogne, Champagne, etc, même très vieux. Alcools anciens (Cognac, Rhum, Chartreuse,...). Déplacements gratuits. Paiement comptant. Siret N°80061488500021. Tél. 06.74.16.07.78

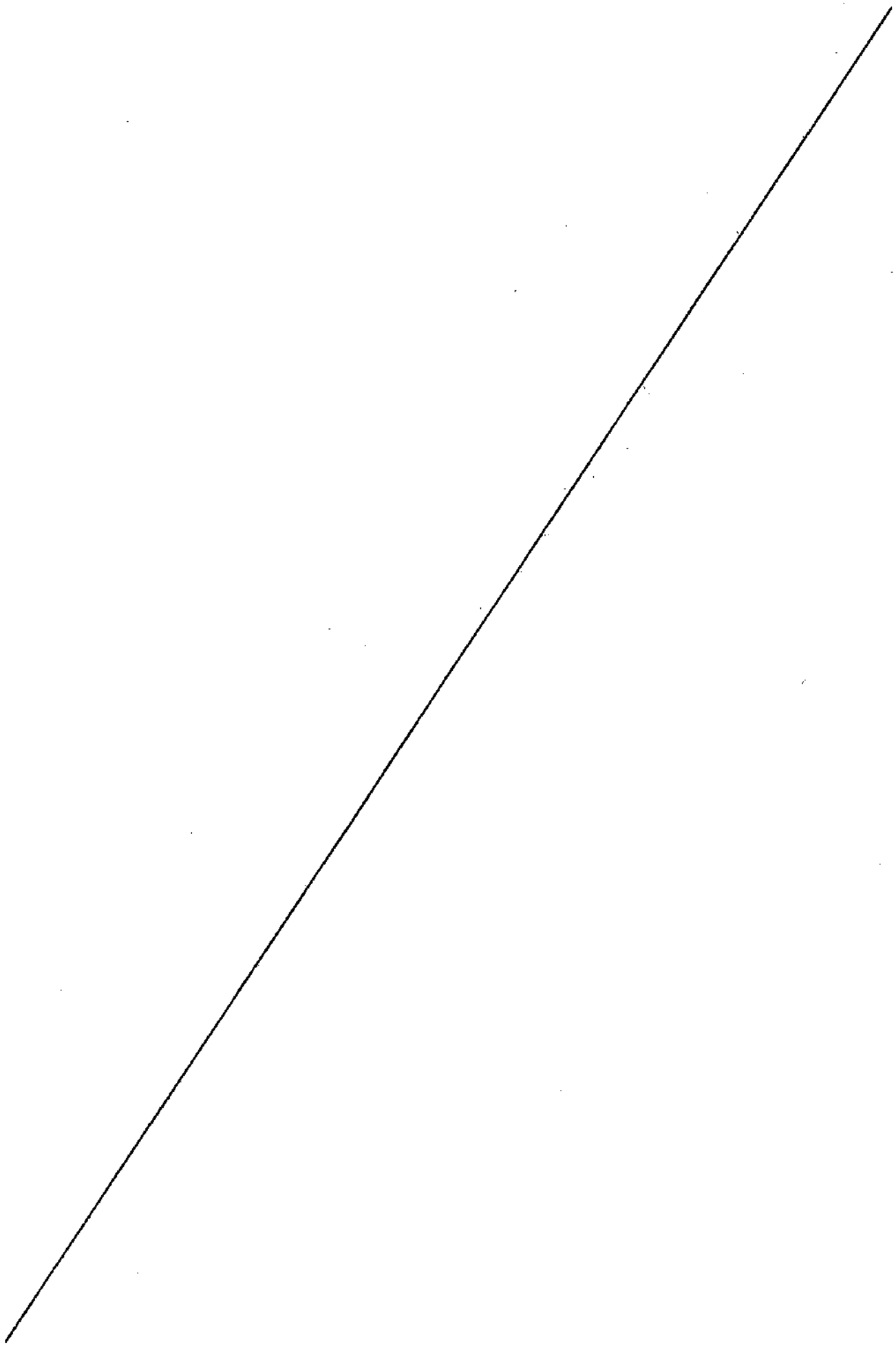
Collection

Médecin positionné achète, au dessus du boute-office, armes et casques de collection pour la conservation de notre patrimoine. Docteur Lancereaux. 06.87.15.12.32

Timbres et monnaies



Collectionneur achète collections de timbres-poste anciens en albums (avant 1990) ou enveloppes anciennes, et cartes postales. 06.30.73.34.10



légales et officielles

AUTOMOBILE

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : actulm-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 61226 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Vie de sociétés

PHILDALI

Société par actions simplifiée au capital de 1000 €
Siège : 15 rue Martin Bouleau - 79360 Niort
Siren 821 404 658 - Greffe du tribunal de commerce de Niort

MODIFICATION DES DIRIGEANTS

Selon délibération du tribunal de commerce de Niort en date du 8 octobre 2025, la société "SELARJ ALTIS", représentée par Me Cédric LAMAIRE, administrateur judiciaire, prise en son établissement situé 19 rue de la Bourse n°CP 79000 Niort a été désignée en qualité d'administrateur provisoire de la société "PHILDALI" dont le siège est 15 rue Martin Bouleau - 79000 Niort.
Mention en sera faite au registre du commerce et des sociétés de Niort.
Pour avis.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NIORT

Le tribunal judiciaire de Niort a, par jugement en date du 05 novembre 2025 prononcé la résolution du plan de redressement et l'ouverture de la liquidation judiciaire concernant :
Monsieur Sébastien FRAUD
1 Maison Blanche 79340 VASLES
Et désigné la SELARL ACTIS, en la personne de Me Stéphane Alexis MARTIN, en qualité de liquidateur judiciaire.
Les déclarations de créances sont à déposer auprès du mandataire judiciaire dans les deux mois de la présente publication

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NIORT

Le tribunal judiciaire de Niort, par jugement en date du 05 novembre 2025, a prononcé l'ouverture du redressement judiciaire concernant :
Eric MONASSIER
3 rue du Martusson
79270 SAINT-GEMME-LA-PLAINE
Ayant pour date de cessation des paiements au 5 mai 2024 et désigné à la SELARL ACTIS en la personne de Me Julie PERROT - 17 rue de la gare - 79000 NIORT - en qualité de mandataire judiciaire. Les déclarations de créances sont à déposer dans les deux mois suivant la publication au BODACC auprès du mandataire judiciaire.

Pro MARCHÉS PUBLICS
Le portail des marchés publics et privés

Enquêtes publiques

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Par arrêté A-2025-68 du 06/11/2025, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo2B) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 1 décembre à 9h00, au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 inclus, concernant les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de Bocage Bressuirais portant respectivement sur le développement de l'offre d'hébergements touristiques à l'échelle de l'Agglo2b et l'extension de la zone d'activités de la Bourre d'or à Cerizay.
En dérogation avec les avis conformes de l'autorité environnementale, ces projets ne comportent pas d'évaluation environnementale.

Madame Cécile ROCHEFORT a été désignée Commissaire-enquêteur titulaire et Mme Annie TURPAUD-BOUEAND Commissaire-enquêteur suppléante par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :
- Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera remise à la disposition du public sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais : https://www.agglo2b.fr

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé et/ou le courriel accessibles depuis la page dédiée du site internet https://www.agglo2b.fr ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90194 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Le Commissaire enquêteur recevra le public au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais les :
- Lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par la Commissaire enquêteur.
Cette dernière disposa d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre son rapport au Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, accompagné de ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - https://agglo2b.fr , pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

A l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur, les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de cas approbations.

Ⓑ

BERLINE

Renault

Laguna 1

Laguna 1, très bon état, année 1997, 290000 KM, 700 euros à débattre. 06.31.69.74.00 après 20h

4X4 - S.U.V

Land Rover



Range Rover SDV6 HSE, 06/2014, 223000 KM, CT OK, roues sport, côte argus 21000 euros. Tél. 06.84.99.39.79

VÉHICULES DE LOISIRS

Camping car Capucine



Achète cash meilleur prix, tous types camping-car, fourgon aménagé, caravane, camion magasin (même avec infiltration), utilitaire, 4x4, cabriolet, avec ou sans CT. Se déplace 7j/7. Paiement sécurisé. 06.59.50.45.26

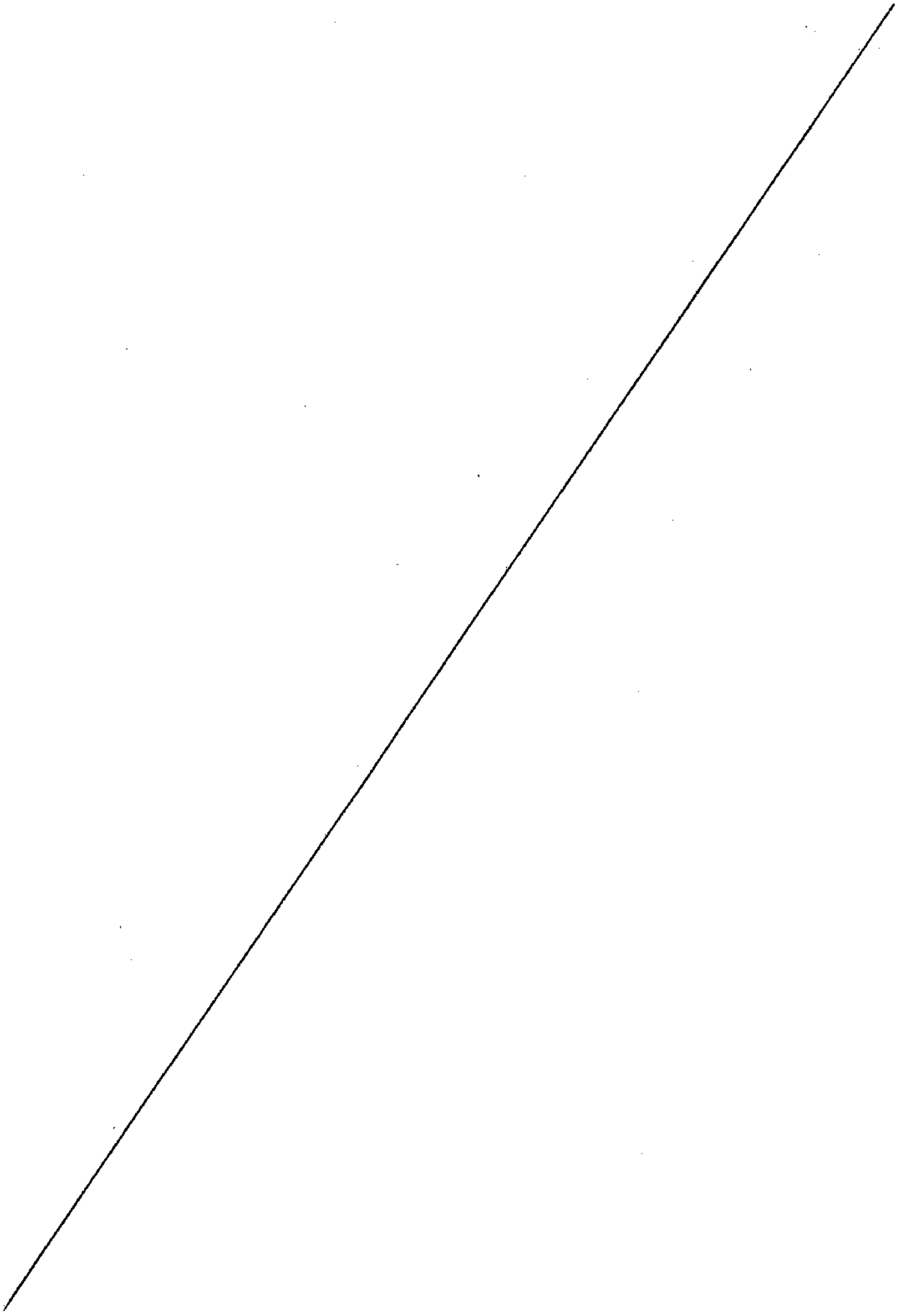
Camping Car Profilé

✗ Recherche camping-car après année 2000, avec ou sans CT, même avec problème mécanique ou carrosserie. 06.50.24.67.19

GARAGE NAULEAU - NIORT
- MERCEDES CLASSE E COUPE 350 CDI DIESEL 2011
- SMART AUTOMATIQUE 38 000 KMS 2013
- MERCEDES CLASSE B200 CDI BVA 2014
- MERCEDES CLASSE B200 CDI BVA 2018
- FORD FOCUS ECOBOOST 2016
www.garage-nauleau.fr
05 49 35 69 30 - 05 49 09 25 25

Vous souhaitez passer une annonce dans votre quotidien ?
Contactez l'un de nos conseillers :
· par mail
petitesannonces@nr-communication.fr
· par téléphone
du lundi au vendredi de 9h à 12h
0 800 19 03 60 service & appel gratuits
la Nouvelle République
Centre Presse





CARNET DU JOUR

Accédez à nos services en ligne :

offrande de fleurs, dons, dépôt gratuit de condoléances

Pour passer un avis : **02 56 26 20 01**

(puis 5 pour être mis en relation avec un opérateur)

Tarifs disponibles sur

avis-de-deces.ouest-france.fr/courrier-de-l-ouest/



Les avis d'obsèques du jour

dans les Deux-Sèvres

Airvault
M. Jean-Pierre GUENECHAUD

Availles-Thouarsais
M. Jean-Michel JEANNEAU

Azay-le-Brûlé
M. Thierry CHEVALIER

Boussais
M. Léopold BESTER

Brioux-sur-Boutonne
Mme Lucette GAILLARD

Niort
M. Ardamn CARLIER

Chantecorps
Mme Hélène POIGNANT

Saint-Hilaire-la-Palud
Mme Géraldine CLAVAUD

Châtillon-sur-Thouet
M. Guy MULLIN

Saint-Varent
M. Gustave RABOUIN

Coulonges-sur-l'Autize
M. Alain PUAUD

Thouars
M. Alain BOISSEAU

dans les autres départements

Le Puy-Notre-Dame
Mme Bernadette BARBAUD

Il n'y a pas de Poitevin dans ces départements pour le moment

Les cérémonies célébrées aujourd'hui dans les Deux-Sèvres

- **Argentonnay**
10 h 30 : M. Alain BECOT, en l'église de Moutiers-sous-Argentonnais. Pompes Funèbres Alb Gendrillon
- **Bressuire**
16 h 00 : Mme Michelle ARAUD, au crématorium. Pompes Funèbres Bigot Bremond
- **Cerizay**
14 h 30 : M. Pierre GATAUD, au funérarium Issoy. Pompes Funèbres Issoy
- **Couhé**
10 h 30 : M. Jean COURTEL, en l'église. Pompes Funèbres Benet
- **Lorets-d'Argenton**
15 h 00 : Mme Marie-Renée GUILLEMIN, en l'église d'Argenton-l'Église. Pompes Funèbres Georget
- **Niort**
13 h 45 : Mme Marinette TABOURDEAU, au crématorium. Pompes Funèbres Terrasson
- **Nueil-les-Aubiers**
10 h 00 : M. Marcel CHARIAU, en l'église Saint-Mahurin. Pompes Funèbres Bigot Bremond
- **Pflaines-Valdes**
10 h 30 : M. Jean-Claude PROFFIT, en l'église de Saint-Jouin-de-Marnes. Pompes Funèbres Croix Saintes
- **Rom**
15 h 00 : M. Jean-Noël MATHAIS, au domicile à La Fiole. Pompes Funèbres Gégoire
- **Thouars**
10 h 00 : M. Willi an MOTHAIS, en l'église Saint-Médard. Pompes Funebres Yves Niort
15 h 00 : Mme Marie-Maurice de BOISSIEUX, en l'église Notre-Dame du Cadran. Pompes Funebres Eglantine

Il y en a peut-être d'autres aujourd'hui aussi

BOUCHE-MAIRE
Michelle, sa femme,
Christelle, Brice et Charline,
ses enfants,
ont la tristesse de vous faire part du décès de
Yvan DIGIN NGOC
survenu à Angers, le 28 novembre 2025, à l'âge de 53 ans.
Les obsèques auront lieu mardi 2 décembre 2025, à 14 h 30, au cimetière paysager de Pouzlère.

MAULÉON
Hervé, son fils,
Anne, sa belle-fille,
Marie, Louise et Fanny,
leurs petites-filles,
ont la tristesse de vous faire part du décès de
Monsieur Léopold BESTER
et
Madame Cyla BESTER
Un dernier hommage leur sera rendu mercredi 3 décembre 2025, à 12 heures, au crématorium de Bressuire, dans l'intimité familiale.
M. et Mme Bester reposeront au funérarium Sevin de Mauléon.
La famille remercie le personnel de l'EHPAD de Mauléon pour sa gentillesse et son dévouement.
Pas de fleurs.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Sevin, Mauléon, 05 49 81 97 31

THOUARS
Pascal, Nathalie, ses enfants,
Clément, Héléna, Lilou,
ses petits-enfants,
Patrick et Claudine,
son frère et sa belle-sœur,
ainsi que toute la famille vous font part du décès de
Monsieur Alain BOISSEAU
survenu à l'âge de 77 ans.
Un dernier hommage lui sera rendu mercredi 3 décembre 2025, à 15 heures, au cimetière de Missé à Thouars.
M. Boisseau repose au funérarium Niort, 10 avenue de La Magdeleine, à Thouars, visites à partir de 14 h de jour.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Yves Niort, Thouars, 05 49 66 76 17

NIORT
La famille Carlier
et la famille Foiret-Chaigne
ont l'immense tristesse de vous faire part du décès accidentel de leur fils et cousin
Ardamn CARLIER
le 28 novembre 2025, en sa 19e année.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Niort, Coulonges-sur-l'Autize, 05 49 64 34 34

AZAY-LE-BRÛLÉ (LA BROUSSE) CHERVEUX LA CRUCHE
Marie-Odile Chevalier,
son épouse,
Ophélie et Florent,
Maxime et Julie,
ses enfants et leurs conjoints,
Colin, Basile, ses petites-filles,
ainsi que l'ensemble de la famille ont l'immense tristesse de vous faire part du décès de
Monsieur Thierry CHEVALIER
survenu à l'âge de 63 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée vendredi 5 décembre 2025, à 14 h 30, en l'église de Sainte-Melaine, suivie de l'inhumation au cimetière de Azay-le-Brûlé.
Thierry repose à la Maison des Obsèques des Ets Dauger, salon Mimosa, zac 84 rue de l'Hommeau, 79400 Azay-le-Brûlé.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
Fleurs naturelles souhaitées.
La famille remercie tout particulièrement le Dr Macevoy.
La Maison des Obsèques PF Dauger, Azay-le-Brûlé, 05 49 25 81 99

SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79) NIORT (79)
Son frère,
Gérard Clavaud et son épouse,
sa sœur,
Marie-Claire Dubois et son époux,
ses neveux et nièces,
vous font part du décès de
Madame Géraldine CLAVAUD
survenu le samedi 29 novembre 2025, à l'âge de 54 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée jeudi 4 décembre 2025, à 14 h 30, en l'église de Saint-Hilaire-la-Palud, suivie de l'inhumation au cimetière de Saint-Hilaire-la-Palud.
Géraldine repose au funérarium Brémond Pauzet de Saint-Hilaire-la-Palud.
La famille remercie l'ensemble du personnel soignant de l'EHPAD Les Lauriers fleuris de Chizé pour sa gentillesse et son dévouement.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Brémond Pauzet, St-Hilaire-la-Palud, 05 49 95 40 24

BIOLAIN
Yves, Yvette, Alain et Jean-Luc,
ses enfants et leurs conjoints,
ses petits-enfants,
ses arrière-petits-enfants,
ainsi que toute la famille
vous font part du décès de
Lucette BAILLARD née GOUIN
survenu à l'âge de 83 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée vendredi 5 décembre 2025, à 14 h 30, en l'église de Bolbiin, salutée de l'inhumation au cimetière communal.
Lucette repose à la Maison funéraire, salon Les Chênes des Pompes Funèbres Geffroy, au 295 route d'Alfiras, 79000 Niort.
La famille remercie le personnel soignant de l'hôpital de Niort et notamment les services 3 dorrido, pour leur gentillesse et leur dévouement.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Geoffroy, Niort, 05 49 28 81 11

AIRVAULT
Micheline Guenechaud,
son épouse,
ses enfants, ses petits-enfants,
ses arrière-petits-enfants,
ainsi que toute la famille vous font part du décès de
Monsieur Jean-Pierre GUENECHAUD
survenu à l'âge de 84 ans.
La cérémonie religieuse aura lieu mercredi 3 décembre 2025, à 15 heures, en l'église d'Airvault.
Fleurs naturelles souhaitées.
M. Guenechaud repose au funérarium Samuel Cyr, n 39 bis rue de la Gendarmerie à Airvault.
Ce avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Samuel Cyr, Sa-Varent, 05 49 07 46 50

CHÂTILLON-SUR-THOUET
Thierry, Valérie, ses enfants,
ses petits-enfants,
ses arrière-petits-enfants et la famille ont la douleur de vous faire part du décès de
Monsieur Guy JAULIN
survenu à l'âge de 91 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée vendredi 5 décembre 2025, à 9 h 30, en l'église de Châtillon-sur-Thouet, suivie de la crémation au crématorium de Bressuire.
Guy repose au funérarium Dangar, la Maison des Obsèques, salon Cyrla à Parthenay.
Ni fleurs, ni plaques.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
La Maison des Obsèques PF Dangar, Parthenay, 05 49 64 10 71

COULONGES-SUR-L'AUTIZE
Monique Jeanneau, son épouse,
Ses enfants,
ses petits-enfants
et toute la famille ont la tristesse de vous faire part du décès de
Monsieur Jean-Michel JEANNEAU
survenu à l'âge de 70 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée jeudi 4 décembre 2025, à 11 heures, en l'église de Coulonges-sur-l'Autize, suivie d'un moment de recueillement, à 15 heures, au crématorium de Fontenay-le-Comte.
M. Jeanneau repose au salon funéraire Verneuil, 11 rue de la Motellerie à Coulonges-sur-l'Autize.
Ni plaques, ni fleurs, mais des dons en faveur de l'Association des Aidants et Malades à Corps de Levy (ASMCL).
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Vergnaud, Coulonges-sur-l'Autize, 05 49 85 09 55

CHANTELOUP, BRESSUIRE
Floriane et Christian Gatard,
ses fils et son gendre,
Constance et Camille,
ses petits-enfants
et leurs conjoints,
Tim, Valentin, Fleur et Maïga,
ses arrière-petits-enfants,
ainsi que ses amis et la famille
vous font part du décès de
Madame Hélène POIGNANT née PLISSON
survenu à l'âge de 81 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée jeudi 4 décembre, à 14 h 30, en l'église Saint-Léger de Chanteloup, suivie de l'inhumation au cimetière de Chanteloup.
Hélène repose au funérarium Asun, 3 rue du Docteur Brillaud à Bressuire.
Visites de 14 h à 18 h.
Pas de fleurs, ni de plaques.
Dons souhaités pour la lutte contre le cancer.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Asun, Bressuire, 05 49 65 19 94

COULONGES-THOUARSAIS (NOIRLIEU, LOUZY)
Daniel Puaud, son frère,
Chantal Poche, sa compagne,
ses neveux et nièces,
ainsi que toute la famille
vous font part du décès de
Monsieur Abel PUAUD
survenu à l'âge de 96 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée jeudi 4 décembre 2025, à 10 h 30, en l'église de Coulonges-Thouarsais.
Abel repose à l'Espace funéraire Goblin Portet à Saint-Varent.
Visites de 14 h 30 à 18 h.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements, en particulier pour le personnel de l'EHPAD de Oiron pour sa gentillesse et son dévouement.
Espace funéraire Goblin Portet, Saint-Varent, 05 49 07 95 45

SAINT-VARENT, BRESSUIRE MOYANT-VILLAGES (CHAVAIGNES) (49)
Mme Jeanine Baboulin (91), son épouse,
Michel et Thierry Baboulin, ses enfants,
Dimitri et Elodie Baboulin, ses petits-enfants,
Chloé-Jade, son petite-petite-fille,
ainsi que toute la famille vous font part du décès de
Monsieur Gustave RABOUIN Ancien AFN
survenu à l'âge de 94 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée jeudi 4 décembre 2025, à 15 heures, en l'église de Saint-Varent.
M. Rabouin repose à l'Espace funéraire Goblin Portet à St-Varent.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements, en particulier pour le personnel de l'EHPAD Le Grand Chêne à Saint-Varent pour sa gentillesse et son dévouement.
Espace funéraire Goblin Portet, Saint-Varent, 05 49 07 95 45

LE PUY-NOTRE-DAME (49) PARCÉ-SUR-SARTHE (72) MARSEILLE (13)
Benoît, son époux,
Philippe, Ghislaine
et Melody Barbaud,
Camille, sa sœur,
Lionel, son frère,
ses neveux et nièces,
ainsi que toute la famille ont la douleur de vous faire part du décès de
Madame Bernadette BARBAUD née SAMINGRET
à l'âge de 81 ans.
Les obsèques religieuses auront lieu vendredi 5 décembre 2025, à 15 heures, en l'église de Puy-Notre-Dame, suivie de l'inhumation au cimetière.
Bernadette repose au funérarium Bidet de Doué-la-Fontaine.
La famille remercie particulièrement le personnel de la maison de retraite La Séquoia.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
PF Bidet, Doué-en-Anjou, 02 41 59 29 90

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Le Courrier de l'Ouest, ou pour tout autre journal, sur notre site **www.medialex.fr**

Pour faire paraître une annonce légale :
Medialex, tél. 02 99 86 42 00 - Fax 0 820 809 009 (0,12€ la minute)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence signalé dans l'arrêté de tarification réglementé du 14 décembre 2022, soit 0,140 € le caractère ou tout barème à titre équivalent pour conditions annexes légales.
Les annonces sont facturées par centimètre au décret n° 2002-1467 du 23 décembre 2002, les agences légales agissant sur les conditions de forme d'annonces exigées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données accessible exclusivement, sur medialex.fr.

Avis administratifs

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS
Révisions allégées n° 2 et 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté A-2025-50 du 6 novembre 2025, M. le Président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo2B) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 1er décembre à 9 h 00, au vendredi 2 décembre 2026 à 17 h 00 inclus, concernant les projets de révisions allégées n° 2 et 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais ayant respectivement pour objet la mise à jour des emplacements réservés, la définition d'un linéaire de centralité et l'extension de la zone d'activités de la Gâtine à Cirière.
En adéquation avec les lois nationales et l'accord environnemental, ces projets ne comportent pas d'évolution des zones urbaines.
Mme Odette Rochelet a été désignée commissaire enquêteur titulaire et Mme Annie Tricaud Gaborit commissaire enquêteur suppléante par M. le Président du tribunal administratif de Poitiers.
Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, dont celles publiées à l'arrêté non publiées, ainsi et un registre pour le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard de Colmar-Auby à Bressuire, aux jours et heures d'ouverture au public habituels, à savoir du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 et le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30.
Les mêmes pièces, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera mise à la disposition du public sur la page internet de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais : https://www.agglo2b.fr/
Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre d'enquête tenu à cet effet durant la période de clôture d'enquête par voie électronique au moyen de l'adresse mail dédiée : enquete-publique@agglo2b.fr, par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, Agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard de Colmar-Auby, BP 60106, 79304 Bressuire cedex.
Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais les :
- lundi 1er décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00,
- mercredi 17 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00.

À l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dans le délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra au président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, accompagné de ses conclusions motivées, un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales consignées dans le registre d'enquête et des observations reçues par courrier, à l'attention de Mme la Commissaire enquêteur, à l'adresse de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard de Colmar-Auby, BP 60106, 79304 Bressuire cedex.
Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture cités que ce fût son intérêt de la communauté d'agglomération, https://www.agglo2b.fr/ pendant la durée de l'enquête et que ce soit par le registre papier, par courrier, à l'attention de Mme la Commissaire enquêteur, à l'adresse de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard de Colmar-Auby, BP 60106, 79304 Bressuire cedex.
Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre d'enquête déposé au siège de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture cités que ce fût son intérêt de la communauté d'agglomération, https://www.agglo2b.fr/ pendant la durée de l'enquête et que ce soit par le registre papier, par courrier, à l'attention de Mme la Commissaire enquêteur, à l'adresse de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard de Colmar-Auby, BP 60106, 79304 Bressuire cedex.
Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.
À l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, les projets de révisions allégées n° 2 et 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal seront soumis à l'approbation du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de leur approbation.

Vie des sociétés

GINE THOUARS
Société en participation d'avocat contrat à responsabilité limitée à capital variable
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 22, rue du Parc-Allard
Mixte
79100 THOUARS
930 060 701 RCS Niort

MODIFICATIONS

Aux termes d'une AGO en date du 10 octobre 2025, la collectivité des associés a pris acte de la décision prise par M. Christophe Gallo de démissionner de ses fonctions de gérant à compter du même jour.
Mme Karine Mallet, demeurant 12, rue Lamartine, 79000 Niort, a été nommée en qualité de gérante à compter du même jour, pour une durée illimitée.
Mention sera faite au RCS de Niort.

BEAUDAL
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 euros
Siège social : 1, rue des Acacias
79260 BEAUVOIR-SUR-NIORT
400 438 664 RCS Niort

CHANGEMENT DE PRÉSIDENT

Aux termes d'une délibération du 31 août 2025, l'associée unique a décidé de ne pas renouveler le mandat de la SAS, à compter du 31 août 2025 et pour une durée illimitée, en remplacement de M. Aurélien Maximilien, démissionnaire à compter de ce même jour, la société Isalis, société à responsabilité limitée au capital de 500 000 euros ayant pour siège social 5 Boulevard Main (79000) 5, Impasse des Acacias, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Niort sous le numéro 948 871 101.
Conformément à l'article 16.3 des statuts, l'exercice général a pris acte, pour la durée de la société, de la cessation des fonctions de directeur général de Mme Angèle Mauclerc, à compter du 31 août 2025.
Pour avis
La Présidence

STEPHANE LORENZINI
Avocat
173, avenue de Paris
79000 NIORT
Tél. 09 70 61 90 66

AESARO CONSEIL
Société à responsabilité limitée à associé unique
Au capital de 5 000 euros
Siège social : 2, rue du Thiney
79000 NIORT
940 345 468 RCS Niort

AVIS DE TRANSFORMATION ET DE TRANSFERT DE SIÈGE

Par décisions en date du 20 novembre 2025, l'associé unique a :
- transformé la société Aesaro Conseil, en matière de responsabilité limitée, en société par actions simplifiée à effet du même jour.
- transféré le siège social à 2, rue du Thiney, 79000 Niort.

Le mandat de gérante de la société de Marie Karine Mallet a pris fin automatiquement à cette date du fait de la transformation de la société.
Mme Karine Mallet, demeurant 12, rue de Belleville, 79000 Niort, a été nommée en qualité de Présidente de la société Aesaro Conseil.
Le capital social, les activités et les lieux qui ont été fixés sont inchangés en conséquence.
Les statuts ont été modifiés en conséquence.
Mention sera faite au RCS de Niort.

Pour avis
La Présidence

Entrepreneurs, maîtres d'ouvrages choisissez pour vos marchés publics et privés

- Les appels d'offres
- Appels publics à la concurrence
- Marchés négociés
- Avis d'attribution

Soyez informés

Toutes vos annonces légales

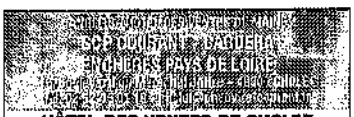
annonces légales

Tous vos marchés

d'enquêtes publiques
avis administratifs

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Ventes aux enchères



HÔTEL DES VENTES DE CHOLET

Jeudi 4 décembre 2025 à partir de 10h

Vente aux enchères Militaria – Chasse – Pêche – Vin :

Armes de collection, tableaux, objets de collection, livres, trophées, moulinets, cannes et divers.

Exposition : mercredi 03/12 de 14h à 19h et de 14h à 18h

Ventes en live - www.interencheres-live.com

Calendrier des ventes, catalogue et photos :
www.interencheres.com/49003
Expertises gratuites à l'étude sur rendez-vous

Statut juridique du chef d'entreprise
Quelques aspects du statut juridique du couple entrepreneur-entreprise

La réflexion sur le statut juridique du couple entrepreneur-entreprise est souvent occultée par la recherche d'un statut fiscal ou social le plus favorable possible au chef d'entreprise.
Pourtant les enjeux sont considérables et l'absence de réflexion en ce domaine est à l'origine de défaillances ou de dysfonctionnements de l'entreprise.

Il faut dépasser le débat sur le choix d'une structure juridique pour l'entreprise, destinée à assurer une protection de l'entrepreneur contre les risques d'exploitation.
Le choix d'une structure juridique pour l'entreprise doit aussi éviter que l'exploitation ne soit menacée par les aléas de la vie privée de l'entrepreneur. Cette précaution doit s'accompagner du choix pour le chef d'entreprise d'un statut personnel approprié.

Les ventes judiciaires immobilières
Pourquoi ?

Les ventes à "la Barre du Tribunal" sont l'aboutissement de procédures judiciaires :
- de saisies immobilières : (un débiteur ne paye pas ses créanciers...)
- de sorties d'indivision : (des héritiers ne s'entendent pas..., des époux ne s'entendent pas sur un partage après divorce)
- de liquidations judiciaires : (ex. faillites).

Un marché immobilier important en découle.
Le rôle de l'Avocat a deux facettes :
- Avocat du créancier,
Il conseille la procédure la plus adaptée pour recouvrer la créance.
- Avocat du débiteur,
Il recourt aux moyens que fournit la loi :
- demande de délais
- application de la législation sur le surendettement
- rééchelonnement de l'amortissement de la dette (réduction du taux d'intérêt...).

Les enchères sont portées par un Avocat. Elles sont publiques, au plus offrant et sous le contrôle du juge.

Le Courrier de l'Ouest
Deux-Sèvres

Siège social : 4, boulevard Alsace-Blanchoin, BP 10128, 49007 ANGERS CEDEX 01.
Société anonyme au capital de 600 000 € constituée le 2 mars 1965 pour une durée de 99 ans, prorogée le 5 mars 2065 pour une durée de 99 ans.
Commission paritaire n° 0620 D 80704 - N° ISSN : 0990-0639
Président du Conseil d'Administration : M. Matthieu ROSIER.
Directeur général : M. Rémi DEJEAN.
Directeur de la publication : M. Rémi DEJEAN.
Rédacteur en chef : M. Frédéric DARILLÉ.
Président d'honneur : M. Jean-Marie DESGRÉES DU LOÛ † 2004.
Principal actionnaire : SIPA (Société d'investissements et de participations), contrôlée par l'Association pour le Soutien des Principes de la Démocratie Humanistes (association loi 1901), présidée par David GUIRAUD.
Conseil d'administration : RUE M., FROMENTIN V., NIRA M., FOUHS, A., LEROY, S., MARTEAU, SIPA, représentée par M. B. BARBEDIENNE.

Fondateurs :
E. Arnaury † 1977 (président), A. Blanchoin † 1988 (directeur général), P. Houzy † 1980 (administrateur général).

IMPRESSION : Ouest-France, parc d'activités de Tournebride – 44 119 La Chevallerais
ABONNEMENT : Pour vos questions sur votre abonnement, contactez-nous par téléphone au 02 41 68 68 68 (prix d'un appel local) ou par mail à abonnement.lecourrier@ouest-france.fr

ACPM 2023 1 9 — 75 132 exemplaires

LE COURRIER DE L'OUEST
Siège social : 4, bd Alsace-Blanchoin - BP 10128 - 49007 Angers Cedex 01 - Tél. 02 41 68 68 80 - Fax 02 41 68 68 24
Service diffusion : Tél. 02 41 68 68 80 (prix d'un appel local) du lundi au vendredi de 8h à 18h
Adresse : Service Clients 35357 Rennes Cedex 7

PUBLICITÉ
- Siège social : 35135 Chantepie, 13, rue Henri Picard, BP 70211 - Tél. 02 99 41 71 71 - Fax 02 99 41 71 72
- Publicité légale : Tél. 02 99 86 42 00 - Fax 0 820 809 009 (0,12 € la minute) - e-mail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr
- Publicité régionale et locale : Ouest-France Publicité, 13, rue Henri Picard, BP 70211, 35135 Chantepie Cedex - Tél. 02 99 32 76 76 - Fax 02 99 32 76 77 - Site : pubpro.ouest-france.fr

Imprimé sur des papiers produits en France, Suède, Belgique, Allemagne, Espagne et Royaume-Uni, avec un taux moyen de fibres recyclées de 60,42 %.
Europe Union : 0,010 kg/tonne.

Code de PEFC : PEFC/10-31-3502

CARNET DU JOUR

Accédez à nos services en ligne :
offrande de fleurs, dons, dépôt gratuit de textes d'avis

Pour passer un avis : **02 56 26 20 01**
(prévoir un appel local, numéro non surtaxé)

Tarifs disponibles sur
avis-de-deces.ouest-france.fr/courrier-de-l-ouest/

Les avis d'obsèques du jour* dans les Deux-Sèvres

Argenton-Château
M. Jojo GODET

La Petite-Boissière
Mme Madeleine GUILLOTEAU

Niort
Mme Madeleine GUILLOTEAU

Villiers-en-Plaine
M. James GAUDIN

Il peut s'agir d'avis parus dans d'autres éditions ou sur d'autres supports que celui-ci.

Les cérémonies célébrées aujourd'hui* dans les Deux-Sèvres

• Beugnon-Thireuil
14 h 30 : Mme Marie-Reine FLEURY, en l'église de La Chapelle-Thireuil, Pompes Funèbres Veignaud

• Chauray
11 h 00 : M. Michel RANCH, au crématorium, Pompes Funèbres Geoffray

• Mauléon
10 h 00 : M. Jonnay GARAUD, en l'église la Trinité, Pompes Funèbres Savin

• Moncoutant-sur-Sèvre
14 h 00 : M. Valentin MARON, en l'église de Moutiers-sous-Chantemerle, Pompes Funèbres David Bernier

• Niort
11 h 15 : Mme Nathalie DEBORDE, au crématorium, Pompes Funèbres Cognaine

• Sauzé-Vaussais
15 h 00 : Mme Claudette VERLON, en l'église, Pompes Funèbres Cognaine

• Val-en-Vignes
9 h 30 : M. Christian GOUIN, en l'église Saint-Hilaire de Melle, Pompes Funèbres Yves Niort

• Échiré
15 h 00 : M. Guy CHAUD, en l'église, Pompes Funèbres Tennesson

Il peut s'agir d'obsèques ayant déjà eu lieu.

Abonnez-vous au Pack famille

✔ Votre journal papier, chez vous, 7 j/7

✔ Vos contenus numériques à partager avec 4 de vos proches :

- Le journal numérique Le Courrier de l'Ouest
- L'accès en illimité aux articles payants sur le site et l'application
- L'édition du soir, les archives, les jeux

35 € / mois le 1er an

✔ L'accès à laplace.courrierdelouest.fr

abo.courrierdelouest.fr

02 41 80 88 80
(prix d'un appel local)
Du lundi au vendredi de 8h à 18h

Le Courrier de l'Ouest

Le Courrier de l'Ouest
Société des Publications de Deux-Sèvres

Siège social : 4, boulevard Albert Ollendorff, BP 10729, 49007 ANGERS CEDEX 01. Société anonyme au capital de 386 736 € constituée le 8 mars 1945 pour une durée de 99 ans, prorogée le 9 mars 2015 pour une durée de 99 ans.
Commission paritaire n° 0530 G 88794 - N° ISSN : 0998-4907
Président du Conseil d'Administration : M. Matthieu FUCHS.
Directeur général : M. Marc DELEAU.
Directeur de la publication : M. Marc DELEAU.
Rédacteur en chef : M. Frédéric BARILLÉ.
Principal actionnaire : SIPA (Société Industrielle et de Participations), contrôlée par l'Association pour le Soutien des Principes de la Démocratie Humanistes (association loi 1901), présidée par Daniel GUERAUD.
Conseil d'administration : MM.N. PERONNAUD et MM. M. HUGHES, A. LENOIR, E. MARTEAU, MM. représenté par M. E. MARMOUCHE.

Fondateurs :
E. Arnaud † 1927 (président), A. Blanchon † 1944 (directeur général), R. Fleury † 1950 (administrateur général)

IMPRESSIONS : Ouest-France, parc d'activités de Tournebride – 44119 La Chevrolière
ABONNEMENT : retrouvez nos offres sur https://login.lepo - Tarif 1 an : 443 €

BCP(1) 2024 TR 730 Imprimé sur papier

LE COURRIER DE L'OUEST
Siège social : 4bd. 02.41.88.88.88 - Fax 02.41.88.88.24
Service Abonnements : 02 72 21 88 88 (prix d'un appel local)
Publicité au verso de la page 10
Adresse : Service Ouest-France 35357 Rennes Cedex 9

PUBLICITÉ
• Ouest-France Multimédia
01, bd Malakoff 44911 Nantes cedex 15
Tél. 01 40 46 48 48 - Site Internet : www.360.fr
• Publihebdos (Hebdomadaires)
Adresse : 44, rue Auguste Boyer - 49000 Angers
Tél. 02 41 80 41 27 - Site Internet : www.publihebdos.fr

Le papier sur du papier provient en France, Suisse, Belgique, Allemagne, Espagne ou Royaume-Uni avec 0,14 kg/m² de rejets de fibres recyclables et 0,42 kg. Certification PEFC : PEFC/29-31-1482
Certifié PEFC – PEFC/29-31-1482

Nos peines

GENNES-VAL-DE-LOIRE (CHÉNEHUTTE)

Malgré tout ce que la tristesse de vous faire part du décès de son mari

Gérard DESPREZ
alias "Bob Prez"

parti alors qu'il venait de s'installer dans sa nouvelle maison à Chénehutte pour la retraite.

Rue Carnot,
Saumur, 07 61 97 36 60

ARGENTONNAY (BREUIL-SOUS-ARGENTON, MOUTIERS-SOUS-ARGENTON) BRESSUIRE (BREUIL-CHAUSSÉE)

Marie-Françoise GODET,
Stéphane et Stéfanie GODET,
Fabienne et Lucas GODET,
Aurélie et Sylvain BONNARD,
ses enfants ;
Lélie, Emma, Jade,
Mathéo, Simon, Enzo,
Arthur, Elsa, Alice,
ses petits-enfants et arrière-petits-enfants ;
ses frères et ses sœurs,
ses beaux-frères et belles-sœurs,
ainsi que les familles Godet,
Vous remercient de vous joindre à leur douleur en vous faisant part du décès de

Jojo GODET

survenu à l'âge de 78 ans.
Le cérémonie religieuse sera célébrée jeudi 13 novembre 2025, à 14 h 30, en l'église d'Argenton-les-Vallées.
La crémation aura lieu vendredi 14 novembre 2025, en cérémonie dans le recueillement, à 10 h, suivie de la dispersion au jardin du souvenir au cimetière d'Argenton-les-Vallées à 13 h 30.
Jojo repose au funérarium de Mothes des Obsèques, Les Gardilloux à Bressuire, Visites de 10h à 12 h et de 14 h à 18 h.
Pas de plaques, pas de fleurs naturelles.
Dons pour la Recherche contre le cancer.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.
Condoléances sur www.pompes-funebres-agendrillon.fr

Les Pompes Funèbres Gendrillon,
Bressuire, 05 49 65 55 80

NIORT (SAINT-LIGUAIRE) MARNÉ, TOURS

M. Robert (†) Gallouin, son époux,
Martine et Jean-Charles Thébault,
Chantal Boutevin-Gallouin et Pierre-Frédéric Gallouin,
Franck Gallouin, ses enfants ;
Antoine et Marie,
Bénédicte et Thomas, Lucas, Joanne, Maxime et Sarah, Flore, Etienne,
ses petits-enfants ;
Paul, Juliette, Clément, Clarisse, Valentine, Margot, Lola, Roxane, Lucas, ses arrière-petits-enfants,
la famille Courjaud,
vous font part du décès de

Madame Madeleine GUILLOREAU née COURJAUD

survenu le 11 novembre 2025, à l'âge de 93 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée vendredi 14 novembre 2025, à 14 h 30, en l'église Saint-Hilaire-Madeleine de Saint-Liguaire, suivie de l'inhumation au cimetière de Saint-Liguaire.
Madeleine repose en son domicile.
Cet avis tient lieu de faire-part et du remerciements.

PF Terrasson,
Niort, 05 49 24 30 69

LA PETITE-BOISSIÈRE

Jean-Marc Lasure
ses filles et son fils Lasure,
Daniel et Hélène Lasure,
Xavier et Marika Lasure,
ses enfants ;
Simon, Romane, Jeanne et Antoine,
ses petits-enfants ;
ainsi que les familles Collard et Lasure,
ont la peine de vous faire part du décès de

Madame Madeleine LEMAIRE née COIFFARD

survenu le samedi 11 novembre 2025, à l'âge de 88 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée samedi 15 novembre 2025, à 14 h 30, en l'église de La Petite-Boissière.
Madeleine repose au funérarium Savin de Mauléon.
La famille remercie le personnel soignant de l'EHPAD Saint-Alexandre de Montagne-sur-Sèvre.
Fleurs naturelles seulement.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Savin,
Mauléon, 05 49 81 97 31

VILLIERS-EN-PLAINE (CHAMPBERTRAND)

Reine Gaudin, son épouse ;
Magalie, Christelle, Cédric,
ses enfants et leurs conjoint ;
ses petits-enfants,
ainsi que toute la famille ont la tristesse de vous faire part du décès de

Monsieur Jamais GAUDIN

survenu à l'âge de 77 ans.
La cérémonie religieuse aura lieu jeudi 13 novembre 2025, à 14 h 30, en l'église de Villiers-en-Plaine, suivie de l'inhumation au cimetière.
M. Gaudin repose au funérarium Martin, route de Niort à Coulonges-sur-l'Autize.
La famille remercie tout particulièrement l'ADMAD de Coulonges-sur-l'Autize ainsi que le service de gériatrie B de l'hôpital de Niort pour leur gentillesse et tous dévouements.
Fleurs naturelles seulement.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Martin,
Coulonges-sur-l'Autize, 05 49 06 31 34

THURÉ SAINT-GERVAIS-LES-TROIS-CLOCHERS PARTHENAY (79) SOISY-SUR-ÉCHE (91)

Nous vous faisons part à regret de la mort de

Madame Marie-Thérèse LEGRAND née BUCHER

Date et lieu de naissance : [illegible]
Adresse mail du contact : [illegible]
Numéro de téléphone du contact : [illegible]
Section 2 : Communication :
Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil d'acheteur :
Identifiant du registre de dématérialisation mis obligatoirement à disposition :
Section 3 : Procédure :
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Critères de sélection des candidatures :
Renseignements relatifs aux marchés réservés : [illegible]
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : 1er décembre 2025 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Négociation du marché de construction : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Section 4 : Identification du marché :
Intitulé du marché : rénovation de la salle Omnisports de Coulonges-sur-l'Autize.
Code CPV principal : 45000000-7.
Type de marché : travaux.
Description succincte du marché :
Les travaux prévus sont essentiellement des travaux de rénovation et de :
- remplacement du revêtement de sol gymnase,
- remplacement du revêtement mural,
- réfection peinture murs et accessoires et vestiaires,
- remplacement des mains courantes et chêneaux par des nouveaux des électriques,
- remplacement de panneaux de façades en aluminium,
- petits travaux d'électricité.
Lieu principal d'exécution du marché : Coulonges-sur-l'Autize.
Durée du marché (en mois) : 6.
Consultation à tranches : non.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots :
Marché alloti : oui.
Description de lot 1 : menuiseries intérieures et extérieures, faux plafonds.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 2 : remplacement de sols sportifs.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 3 : peinture.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 4 : électricité.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 5 : nettoyage.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Section 6 : Renseignements complémentaires :
Visite obligatoire : oui.
Délai de validité : visite obligatoire le lundi 17 novembre de 9 h 00 à 11 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00.
Attestation de visite à joindre à l'offre.

BOUIN, BEAUVOIR-SUR-MER LA CHEVROLIÈRE (PASSAY)

Mme Jacqueline Dorchel-Brisard, son épouse ;
Marie et Mathilde, ses filles ;
Richard et Bertrand, ses beaux-fils ;
Guillaume et Edwina,
ses petits-enfants,
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Monsieur Georges BRISSON

survenu à l'âge de 88 ans.
La cérémonie religieuse aura lieu jeudi 13 novembre, à 15 heures, en l'église Notre-Dame de Bouin.
Le défunt repose à la chambre funéraire de l'EHPAD de Bouin.
Ni fleurs, ni couronnes.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Les Boulis,
Bouin, 02 51 68 81 21

AIZENAY, BELLEVIGNY (BELLEVILLE-SUR-VIE)

Ulliana Loisel, née Chauvin, son épouse,
Jérôme Loisel (†), son fils ;
Maëva et Théo, ses petits-fils ;
son frère et sa sœur,
ses beaux-frères et ses belles-sœurs,
ses neveux et nièces et ainsi que l'ensemble de ses familles et alliées a la douleur de faire part du décès de

Daniel LOISEL

survenu à l'âge de 75 ans.
La cérémonie religieuse sera célébrée vendredi 14 novembre 2025, à 10 h 30, en l'église d'Aizenay.
Daniel repose au funérarium, 105 route de la Roche à Aizenay, Visites de 15 h à 18 h, réservées à la famille et aux amis proches.
La famille remercie sincèrement toutes les personnes qui s'associeront à son épreuve par leur présence, leurs pensées, leurs messages et leurs témoignages de sympathie.
Elle remercie également l'ensemble des soignants du service Médecine Post-Urgences du CHD de La Roche-sur-Yon.
Fleurs naturelles seulement.

Espace Funéraire Loisel Lafond, Aizenay, 02 51 46 12 22

TALMONT-SAINT-HILAIRE LES SABLES-D'OLONNE

Ses enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants ont la tristesse de vous faire part du décès de

Monsieur Jacques ANTONIAZZI

survenu à l'âge de 83 ans.
La célébration religieuse sera célébrée jeudi 13 novembre 2025, à 14 h 30, en l'église de Talmont-Saint-Hilaire.
Jacques repose au funérarium des Cornets, 62 avenue Louis Bréguet aux Sables-d'Olonne.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Maison Funéraire Hérault, Les Sables-d'Olonne, 02 51 21 89 00

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Le Courrier de l'Ouest, ou pour tout autre journal, sur notre site **www.mediatex.fr**

Pour faire paraître une annonce légale :
Mediatex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 809 009 (0,12 € la minute)
e-mail : annonces.legales@mediatex.fr - Internet : www.mediatex.fr

Tarif de référence aligné dans son 2e de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2025, soit 6,74 € le caractère ou son formateur à titre dérogatoire pour certaines annonces légales.

Les annonces sont insérées sur, conformément au décret du 2017-1797 du 28 décembre 2017, les périodes légales portant sur les sociétés et fonds de commerce et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement insérées en ligne dans une base de données numérique nationale, www.telerc.fr.

Marchés publics

Procédure adaptée

SIVOM

Rénovation de la salle Omnisports de Coulonges-sur-l'Autize

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Sivom Coulonges-sur-l'Autize.
Numéro national d'identification : [illegible]
Siret : 25790018400041.
Ville : Coulonges-sur-l'Autize.
Code postal : 79160.
Coordonnées de correspondance : rien.
Section 2 : Communication :
Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil d'acheteur :
Identifiant du registre de dématérialisation mis obligatoirement à disposition : non.
Nom du contact : M. Loïc Meneau.
Adresse mail du contact : sivom.coulonges@wanadoo.fr
Numéro de téléphone du contact : 05 49 06 06 34.
Section 3 : Procédure :
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Critères de sélection des candidatures : voir RC.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : 1er décembre 2025 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Négociation du marché de construction : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Section 4 : Identification du marché :
Intitulé du marché : rénovation de la salle Omnisports de Coulonges-sur-l'Autize.
Code CPV principal : 45000000-7.
Type de marché : travaux.
Description succincte du marché :
Les travaux prévus sont essentiellement des travaux de rénovation et de :
- remplacement du revêtement de sol gymnase,
- remplacement du revêtement mural,
- réfection peinture murs et accessoires et vestiaires,
- remplacement des mains courantes et chêneaux par des nouveaux des électriques,
- remplacement de panneaux de façades en aluminium,
- petits travaux d'électricité.
Lieu principal d'exécution du marché : Coulonges-sur-l'Autize.
Durée du marché (en mois) : 6.
Consultation à tranches : non.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots :
Marché alloti : oui.
Description de lot 1 : menuiseries intérieures et extérieures, faux plafonds.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 2 : remplacement de sols sportifs.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 3 : peinture.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 4 : électricité.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Description de lot 5 : nettoyage.
Lieu d'exécution du lot : Coulonges-sur-l'Autize.
Section 6 : Renseignements complémentaires :
Visite obligatoire : oui.
Délai de validité : visite obligatoire le lundi 17 novembre de 9 h 00 à 11 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00.
Attestation de visite à joindre à l'offre.

Commune de Sèvremont

Programme de voirie 2025

PROCÉDURE ADAPTÉE

Nom et représentant du pouvoir adjudicateur : commune de Sèvremont, 4, rue De La Roche-Jacquelain, La Flocellière, 85700 Sèvremont. Tél. 02 51 57 22 16.
Mail : contact@sevremont.fr
Représentant du pouvoir adjudicateur : le maire, Jean-Louis Roy.
Objet du marché : programme de voirie 2025.
Procédure : la procédure est régie selon les articles L.2123-1, R.2123-1 et R.2123-4 du Code de la commande publique.
1. Tranche ferme : tranche ferme n° 1 et 2 :
- tranche ferme 1 : aménagement de la route de la Lande à la Flocellière ;
- tranche ferme 2 : aménagement de la rue du Pâtis-Breto à la Flocellière.
2. Tranches optionnelles n° 1 et 2 :
- tranche optionnelle 1 : carrefour entre la rue des Tilleuls, des Acacias et de la Cerisaie à Saint-Michel-Mont-Mercure ;
- tranche optionnelle 2 : réfection du tertre, route du Lac à Saint-Michel-Mont-Mercure.
Délai d'exécution :
Syncrotone ferme : 3 mois.
Tranches optionnelles : 2 semaines.
Variantes non autorisées.
Groupement des entreprises : en cas de groupement, le mandataire est solidaire.
Conditions de participation : à justifier à l'article 10 du règlement de la consultation (RC).
Critères d'attribution : offres économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction d'un certain nombre de critères avec une pondération :
1. Prix des prestations pondéré à 40 %.
2. La valeur technique jugée selon les moyens matériels et humains mis à disposition, l'organisation et la réalisation des travaux, les caractéristiques et la qualité des matériaux et fournitures de chantier, les mesures environnementales prises, le délai d'intervention et d'exécution à 60 %.
Contenu du dossier de consultation : acte d'engagement, DQE, CCAP, CCTP, RC, plans.
Demande du dossier de consultation des entreprises (DCE) : les soumissionnaires pourront télécharger le DCE gratuitement sur le profil acheteur : www.marches-securises.fr
Délai maximum de validité des offres : 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.
Transmission des plis : par voie électronique sur le profil acheteur : www.marches-securises.fr
Adresse auprès de laquelle des renseignements d'ordre technique et administratif peuvent être obtenus : par voie électronique sur le profil acheteur : www.marches-securises.fr
Date limite de réception des plis : le vendredi 5 décembre 2025 à 12 h 00.
Date d'envoi au présent avis : le vendredi 7 novembre 2025.

Notre publication adhère aux

dont elle suit les recommandations

Les remarques concernant une publicité parue dans notre publication sont à faire par écrit

auprès de
l'autorité de régulation professionnelle de la publicité
26 rue Auguste Blanqui
75013 Paris
www.arpp.org

Les remarques concernant les petites annonces classées sont à adresser directement au journal

Avis administratifs

Communauté d'agglomération du BOCAGE BRESSUIRAIS

Révisions allégées n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

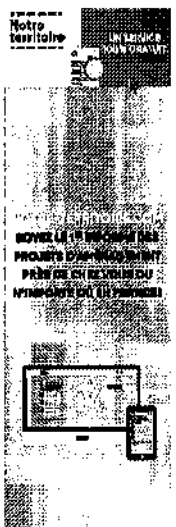
Par arrêté A-2025-66 du 8 novembre 2025, M. le Président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo2B) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour une durée de 37 jours consécutifs, du lundi 1er décembre à 9 h 00, au vendredi 17 décembre 2025 à 17 h 00 inclus, concernant les projets d'révisions allégées n° 2 et 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais portant respectivement sur la création de zones d'activités économiques à la Mainie de l'Agglo2B et l'extension de la zone d'activités de La Beurre d'Or à Cerizay.
En référence avec les avis conformes de l'autorité environnementale, ces projets ne comportent pas d'évaluation environnementale.
Mme Cécile Rochelet, à qui a été déléguée compétence en matière d'urbanisme et Mme Anne-Tiphaine Goubaud commissaire enquêteur suppléante par M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.
Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public, au siège de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard du Colonel-Aubry à Bressuire, aux jours et heures d'ouverture au public habituels : du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 ; le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30.
Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces composant les dossiers sera mise à la disposition du public sur un internet de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais : https://www.agglo2b.fr/
Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions directement sur le registre dématérialisé auquel il pourra accéder sans frais depuis le siège et aux jours et heures d'ouverture au public habituels de la communauté d'agglomération ou les adresser par écrit à Mme la Commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Enquête publique, Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, 27, boulevard du Colonel-Aubry, BP 90184, 79304 Bressuire cedex.
Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais :
- le lundi 1er décembre 2025 de 9 h à 12 h 00,
- le mardi 16 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00.
A l'exception du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Cette dernière disposera d'un délai maximal de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre son rapport au président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, accompagné de ses conclusions motivées.
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture et aux mêmes lieux mis à sa disposition pour consulter le dossier d'enquête. Les rapports seront également consultables sur le site internet de l'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.
A l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, les projets de révision allégée n° 2 et 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de leur approbation.

Commune de VERNOUX
Aliénation d'un chemin rural entre les parcelles cadastrales section ZW n° 48 et n° 49

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du vendredi 28 novembre 2025 à 14 h 00
au vendredi 19 décembre 2025 à 17 h 00

Par délibération en date du 10 septembre 2025, le conseil municipal a voté le principe de la cession du chemin rural reliant les parcelles cadastrales section ZW n° 48 et n° 49.
Mme Bérénice Bidaud a été désignée commissaire enquêteur par arrêté du 7 novembre 2025.
Le public pourra consulter à la mairie de Périgné, située 7, route de Niort, du vendredi 28 novembre 2025 au vendredi 12 décembre 2025, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir les lundi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 et les jeudi de 14 h 00 à 17 h 00.
La commissaire enquêteur recevra le public dans le cadre de permanences à la mairie de Périgné :
- le vendredi 28 novembre 2025 de 14 h 00 à 15 h 30 ;
- le vendredi 12 décembre 2025 de 15 h 00 à 17 h 00.
Pendant la durée de l'enquête publique, les observations pourront être consignées :
- sur le registre d'enquête prévu à cet effet à la mairie de Périgné ;
- également par écrit à la commissaire enquêteur, à l'adresse susmentionnée ;
- par courriel envoyé à l'adresse mail dédiée à cette enquête publique : enquete-publique-chemin-perigne@orange.fr ;
- par courrier adressé à la commissaire enquêteur à l'attention des commissaires enquêteur.



Commissaires-Priseurs CONDITIONS DE VENTE ET GARANTIE

Les ventes aux enchères publiques en France sont réglementées et rigoureusement encadrées, elles ne peuvent être faites que par un Commissaire-Priseur, au dans des cas particuliers par un autre officier ministériel.

• Avant la vente : le commissaire-priseur organise la publicité et selon l'importance et la nature de la vente, prépare le catalogue.
Une exposition préalable à la vente est prévue quelques jours ou quelques heures avant la vente pour permettre aux futurs acquéreurs de se rendre compte des objets mis en vente. Il est possible en outre de demander tous renseignements au Commissaire-Priseur.

• Au moment de la vente : la vente est annoncée à un lieu, une date et heure précises.
Le Commissaire-Priseur dirige la vente et s'assure de son bon déroulement. La vente est faite au plus offrant et dernier enchérisseur. L'adjudicataire est propriétaire du bien dès le prononcé de l'adjudication et ne peut se rétracter. L'acquéreur doit payer au comptant le prix d'adjudication et les frais.

• Après la vente : le Commissaire-Priseur délivre les lots ainsi qu'un bordereau d'adjudication qui atteste de l'adjudication. L'acquéreur doit prendre livraison de ses achats.
A noter que le Commissaire-Priseur se réserve le droit de ne délivrer la marchandise qu'après encaissement du chèque.
La garantie des Commissaires-Priseurs sur les biens mis en vente est de 10 ans. Cette garantie s'entend sur l'authenticité et la nature des biens mis en vente (sauf vente judiciaire) et non pas sur l'état de fonctionnement des biens.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté A-2025-58 du 06/11/2025,

Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo2B) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 1 décembre à 9h00, au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 inclus, **concernant les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais portant respectivement sur le développement de l'offre d'hébergements touristiques à la l'échelle de l'Agglo2b et l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or à Cerizay.**
En adéquation avec les avis conformes de l'autorité environnementale, ces projets ne comportent pas d'évaluation environnementale.

Madame Cécilia ROCHEFORT a été désignée Commissaire-enquêteure titulaire et Mme Annie TURPAUD GOUBAND Commissaire-enquêteure suppléante par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêteure, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :
-Du lundi au jeudi de 8h30h à 12h et de 13h30 à 17h ;
-Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais : https://www.agglo2b.fr

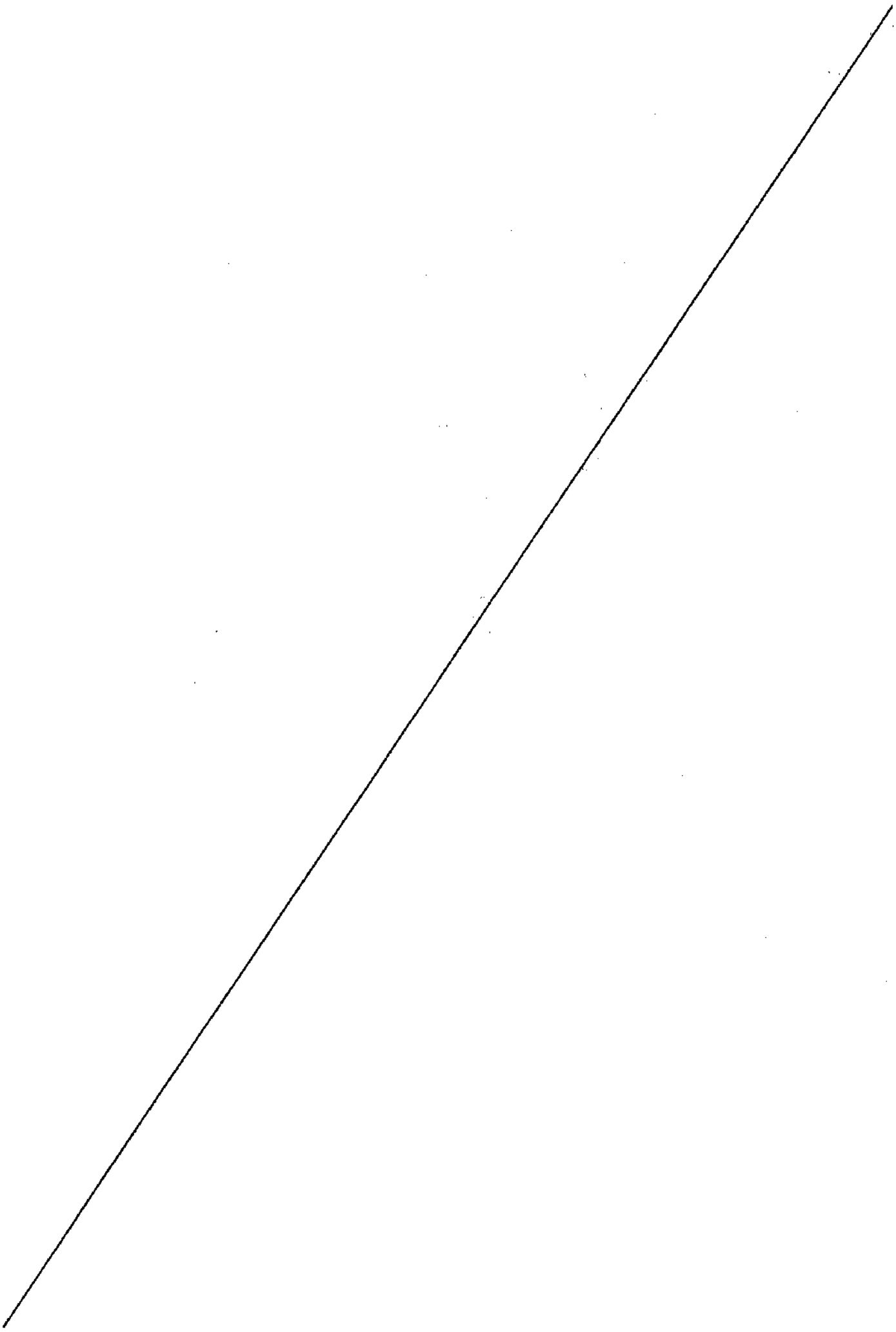
Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé et/ou le courriel accessibles depuis la page dédiée du site Internet https://www.agglo2b.fr ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteure, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

La Commissaire-enquêteure recevra le public au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais les :
-Lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
-Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à17h00.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par la Commissaire-enquêteure. Cette dernière dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre son rapport au Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, accompagné de ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêteure au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - https://agglo2b.fr - pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

A l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêteure, les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de ces approbations.



PLUi du Bocage Bressuirais - Avis d'enquête publique

13 novembre 2025

Avis d'enquête publique sur le projet de Révisions allégées n°2 et 3 du PLUi du Bocage Bressuirais du 1er décembre au 17 décembre 2025



À bientôt quatre ans après son approbation, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais s'apprête à être partiellement révisé pour prendre en compte des orientations en matière de développement des énergies renouvelables. Ce travail s'appuie sur le Schéma directeur des énergies et des récupérations du Bocage Bressuirais validé en juillet 2024 et vise un développement cohérent des installations d'énergies renouvelables. Le travail s'appuie notamment sur le travail réalisé par les communes dans le cadre de la mise en œuvre de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER).
Le défi est de taille puisque qu'il est nécessaire de produire de l'énergie tout en veillant à maîtriser le développement des installations pour le respect des milieux naturels, des paysages et du cadre de vie.

De l'arrêt à l'approbation : une enquête publique

Les projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi, portant respectivement sur le développement de l'offre d'hébergements touristiques à la l'échelle de l'Agglo2b et l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or à Cerizay, sont soumis à enquête publique **conjointe du lundi 1er décembre à 9h au mercredi 17 décembre 2025 à 17h.**

Les dossiers complets seront consultables en version papier au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais au 27 boulevard du Colonel Aubry, 79300 BRESSUIRE aux jours et horaires habituels d'ouverture, ainsi qu'en version numérique sur le site suivant : information disponible à partir du 1er décembre

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Directement sur le registre électronique : information disponible à partir du 1er décembre
- Par courriel à l'adresse : information disponible à partir du 1er décembre
- Sur un registre d'enquête papier au siège de la Communauté d'agglomération
- Par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

La Commissaire-enquêteur sera présente pour recevoir les observations écrites ou orales du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry 79300 BRESSUIRE :

- Lundi 1er décembre 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêteure au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - www.agglo2b.fr - pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

À l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêteure, les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de ces approbations.

Arrêté ouverture enquête publique PLUi - Révision allégée n°2 et 3

Avis d'enquête publique PLUi - Révision allégée n°2 et 3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

N° MRAe 2025ACNA137

Dossier KPPAC-2025-18222

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

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

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

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

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

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

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

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

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79), reçue le 2 juillet 2025, relatif au projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 17 juillet 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (74 029 habitants en 2020 selon l'INSEE pour 132 806 hectares), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une deuxième révision allégée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis[1] de la MRAe en date du 4 septembre 2020 et qu'il a été approuvé le 21 novembre 2021 ;

Considérant que le règlement du PLUi en vigueur identifie les projets touristiques au travers des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) Nlc1 et Nlc2 et d'un zonage Ut pour les projets touristiques de plus grande ampleur ;

Considérant que plusieurs projets touristiques ont été abandonnés et que d'autres projets ont vu le jour depuis l'approbation du PLUi ; que le projet de révision allégée vise ainsi à supprimer du règlement du PLUi des STECAL de projets abandonnés et à en recréer par ailleurs ; que selon le dossier, ces réajustements se font sans consommation foncière supplémentaire ; que le règlement des STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement, aux paysages, ni compromettre l'activité agricole ou les équilibres économiques du secteur touristique ; que les STECAL nouvellement créés en zones agricole A et naturelle N sont au nombre de 27 sur des surfaces comprises entre 100 à 1 600 m² environ ;

Considérant que la révision allégée vise également à :

- reclasser le STECAL NLc1 existant (11 265 m²) en zone Ut sur la commune de Mauléon-Le Temple ;
- reclasser une zone urbaine Uxa1 en zone naturelle N (3 703 m²) sur la commune de Bressuire ;
- apporter des modifications dans le règlement des secteurs NLc1 et NLc2 (interdiction d'implanter des habitats légers de loisirs (HLL) en secteur NLc1 pour les réserver au secteur Nlc2, possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles que l'accueil, les sanitaires, les salles communes et de réceptions, des expositions et des activités de loisirs, adapter l'implantation des HLL dans le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondation) ;
- ajouter trois bâtiments situés en zone agricole A à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sur la commune de Geay ;
- compléter les inventaires des haies à protéger et des arbres remarquables au titre de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, sur les sites concernés ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79) rendra une décision en ce sens.

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

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 27 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_c_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

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

N° MRAe 2025ACNA169

Dossier KPPAC-2025-18519

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79), reçu le 7 août 2025 relatif à la révision allégée n°3 de son PLUi, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 1er septembre 2025 ;

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

Considérant que la révision allégée vise à permettre le développement d'une entreprise existante par l'extension de la zone d'activités économiques de « La Goutte d'or » sur la commune de Cerizay ; qu'elle porte ainsi sur :

- le reclassement d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUh (0,93 hectare) et une zone naturelle de jardin Nj (0,26 hectare) en zone urbaine économique Uxb ;
- le reclassement de 0,93 hectare de zone urbaine Ub2 en zone 1AUh en compensation et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone 1AUh ;

Considérant que les préconisations consistant à préserver les haies caractérisées sur le secteur de projet comme habitats d'espèces d'intérêt ne sont reportées qu'au sein du schéma de l'OAP ; que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver ; que des outils de protection de type espace boisé classé (EBC) ou protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation ;

Attendu que, selon l'article R104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée n°3 du PLUi est transmis à la MRAe à un stade précoce, et au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de révision allégée, avant son approbation, afin de traduire réglementairement les dispositions figurant au sein de l'OAP ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3 du PLUi de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79).

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

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

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 1er octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Patrice Guyot

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

Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

REVISIONS ALLEGEES N°2 ET 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique du 1er au 17 décembre 2025

Commissaire enquêteure : Cécilia ROCHEFORT

Arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025

Sommaire

1 RAPPELS 3

1.1 Objets de l'enquête 3

1.2 Commissaire enquêteure 3

1.3 Organisation de l'enquête 3

1.3.1 Durée 4

1.3.2 Dossiers et Registres 4

1.3.3 Permanences 5

1.3.4 Information du public 5

1.3.5 Concertation et examen conjoint 6

2 SYNTHESE DES OBSERVATIONS 7

2.1 Avis des personnes publiques associées (PPA) 7

2.2 Participation du public 7

2.3 Contributions et questions par projet 7

2.4 Registres d'enquête publique 14

3 REMISE DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS 14

Annexes :

- Copies des contributions sur le registre dématérialisé
- Registre papier

Procès-Verbal de Synthèse

1 Rappels

1.1 Objets de l'enquête

L'enquête publique, prescrite du 1er au 17 décembre 2025 par Arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, comporte deux axes en modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 9 novembre 2021 :

- **Révision allégée n°2** intégrant une évolution du maillage de 19 hébergements touristiques, notamment des habitations légères de loisirs (suppression et création) sur les communes de Bressuire, Argentonnay, Mauléon, Moncoutant, La Chapelle St Laurent, L'Absie, St Pierre des Echaubrognes, Montravers, Combrand, Nueil Les Aubiers, Geay, Brétignolles, Clessé, La Petite Boissière, St André sur Sèvre et St Paul en Gâtine.

- **Révision allégée n°3** proposant un changement de zonage sur la Zone d'activités de la Gourre d'Or sur la commune de Cerizay afin de répondre à la croissance de l'entreprise 50 Factory.

1.2 Commissaire enquêteure

Par décision n°E25000197/36 en date du 29 octobre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers m'a nommée Commissaire enquêteure titulaire pour l'enquête publique portant révisions allégées n°2 et 3 du PLUI de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

1.3 Organisation de l'enquête

Dès le premier contact avec le Tribunal administratif de Poitiers, j'ai pris attache avec Monsieur Fabrice Thévenet, chargé de mission PLUI à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais afin de convenir de l'organisation pratique de l'enquête (dates de permanences et échéances) et de mieux en cerner les enjeux. Celui-ci m'a fait parvenir par email un premier dossier pour chacune des révisions envisagées.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, Monsieur Pierre-Yves Marolleau a, par arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025, prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur les révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Bocage Bressuirais.

Une réunion préparatoire a eu lieu au siège de la collectivité le 21 novembre 2025 en matinée avec Madame Anne-Lise Brouard, Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à l'Agglo2b, Monsieur Fabrice Thévenet, Chargé de mission PLUI et moi-même, commissaire enquêteure.
A cette occasion, un dossier complet m'a été remis. Il comprenait les éléments suivants :

- Copie de l'arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUI
- Copie des insertions presse parues le 12 novembre 2025
- Copie de l'avis d'enquête publique sur fond jaune posé sur sites et en mairies
- Décision du Tribunal administratif portant désignation de la Commissaire enquêteure
- L'évaluation du risque d'inondations et des incidences du projet de révision allégée n°2
- Etudes naturalistes et paysagères concernant les deux projets de révisions allégées.
- Notices explicatives aux deux révisions allégées
- Un panorama photo des affichages sur sites de l'enquête publique
- Pièces administratives (extraits du registre des délibérations concernant les Conseils communautaires du 2 juillet 2024, du 13 mai 2025, du 23 septembre 2025 et du 4 novembre 2025, avis parus dans la presse les 2 septembre 2024 et 30 mai 2025, avis conforme de la Mission régionale d'Autorité environnementale, extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Moncoutant sur Sèvre en date du 3 novembre 2025, bilan de concertation sur les deux révisions allégées et Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 4 novembre 2025).
- Avis des personnes publiques associées et des communes membres (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la révision allégée n°2, Institut national de l'origine et de la qualité pour les deux révisions allégées, SAGE Thouet, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres sur la révision allégée n°2, Chambre de Commerce et d'Industrie et Direction départementale des territoires sur la révision allégée n°2).

1.3.1 Durée

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 1er décembre 2025 à 9h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 dans un climat courtois et serein.

1.3.2 Dossiers et registres

Les dossiers et le registre d'enquête (ouvert par la Commissaire enquêteure le 21 novembre pour la version papier – avec paraphe - et le 27 novembre pour la version dématérialisée) ont été mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire – 79300) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les dossiers papier présentés au public comprenaient les mêmes pièces que ceux qui m'ont été remis.

Ces dossiers étaient consultables dans leur version dématérialisée sur un site internet dédié à l'adresse : https://www.registre-dematerialise.fr/6945 et au siège de l'enquête sur un ordinateur portable mis à disposition du public dans le hall d'entrée du siège de la Communauté d'agglomération.

Le public pouvait également déposer ses observations, propositions et contre-propositions par email à l'adresse : enquete-publique-6945@registre-dematerialise.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante :
Madame la Commissaire-enquêteur
Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry
BP 90184
79304 BRESSUIRE Cedex

Aucun courrier postal n'a été reçu pendant la durée de l'enquête.

1.3.3 Permanences

Je me suis tenue à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais au rez-de-chaussée les jours et horaires suivants :

- Le lundi 1er décembre 2025 de 9h00 à 12h00 : deux personnes reçues
- Le mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00 : aucune visite

1.3.4 Information du public

L'avis d'enquête publique a été publié dans les deux quotidiens départementaux :

- La Nouvelle République et Le Courrier de l'Ouest Deux-Sèvres le mercredi 12 novembre 2025 et le mardi 2 décembre.
- Un article en date du 26 novembre 2025, publié dans le Courrier de l'Ouest faisait état notamment de cette enquête publique et de ses enjeux.

En marge du registre dématérialisé, j'ai fait le choix de conserver la possibilité, pour les internautes, de partager l'information sur les réseaux sociaux X et Facebook.

L'avis au public a été affiché dans toutes les mairies de la Communauté d'agglomération ainsi que sur les lieux concernés à partir des 13 et 14 novembre 2025.

Je me suis déplacée sur certains sites le vendredi 21 novembre 2025 après-midi aux fins de vérification d'affichage public : à Bressuire, lieudit La Ferrière ; à Saint Pierre des Echaubrognes, lieudit La Moyenne Saunerie et en mairie ; à La Petite Boissière en mairie ; à Cerizay en mairie et rue Jean Giraud ; à Saint André sur Sèvre à La Beurerie ; à Moncoutant sur Sèvre à La Loge et à L'Absie à La Prévezalière.

A cette occasion, il a été relevé une absence d'affichage en mairie de Saint Pierre des Echaubrognes, confirmée grâce à un échange verbal avec le secrétariat de mairie à 13h50.
La date d'affichage, annotée sur l'affiche, en mairie de La Petite Boissière, était erronée : 13/10/25 au lieu de 13/11/25.
Les affichages sur les autres sites visités étaient bien conformes à l'article R123-11 du Code de l'environnement.
En outre, la visite sur ces sites m'a permis de mieux aborder le contexte des projets envisagés. Le choix de ces sites a notamment été effectué au regard des remarques de Monsieur Fabrice Thévenet lors de la réunion plus tôt dans la matinée, soulevant quelques difficultés possibles.

1.3.5 Concertation et examen conjoint

Dans le cadre des articles L103-3 et L103-6 du Code de l'environnement, une concertation a été menée sur ces deux révisions allégées du PLUI du Bocage Bressuirais. Les modalités de cette concertation ont été fixées par une délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2024, à savoir : mise à disposition du public des informations utiles sur les projets sur le site Internet de la collectivité, publication d'articles dans la presse locale, organisation d'une réunion publique d'information le 21 mai 2025 à Bressuire (Révision allégée n°2) et une autre le 9 juillet 2025 (Révision allégée n°3) et création d'une adresse email permettant de recueillir les remarques des habitants.

La seule demande significative effectuée au sujet de la révision allégée n°2 concernait l'ajout d'un lexique simplifié à incorporer aux procédures à venir.

En complément de cette concertation, en date du 13 mai 2025 pour la révision allégée n°2 et en date du 19 juin 2025 pour la révision allégée n°3, un courrier postal a été adressé par la Communauté d'agglomération aux propriétaires riverains des sites concernés.

Une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées s'est tenue le 4 novembre 2025. Les remarques significatives sont notées pour chaque projet aux points 2.3 et suivants.

2 Synthèse des observations

2.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis significatifs sont à retrouver aux points 2.3 et suivants pour chaque projet.
A souligner, l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour les deux projets de révision.

2.2 Participation du public

Lors de la permanence du lundi 1er décembre 2025, deux personnes sont venues apporter leur contribution. L'une des deux était hors champ de l'enquête publique (Commune de Cerizay, zonage parcelle, PLUI).
L'autre concernait la révision allégée n°2 sur la commune de Saint-Pierre des Echaubrognes (porteur de projet).

Lors de la permanence du mercredi 17 décembre aucune personne ne s'est présentée.

Sur le registre dématérialisé, 27 contributions ont été recensées dont 8 anonymes.
1426 visiteurs uniques ont parcouru le site web dédié à l'enquête et il y a eu 976 téléchargements de documents.

6 contributions ont été consignées dans le registre papier à disposition au siège de l'enquête. Elles ont été scannées et intégrées au registre dématérialisé.

8 contributions ont été adressées par email.

A noter que 2 contributions ont été déposées en double (vigilance de la plateforme quant aux adresses IP collectées) et qu'un contributeur a posté 3 contributions pour un même sujet ; de surcroît hors champ de l'enquête publique.
9 contributions sont en dehors du champ de l'enquête publique ; elles concernent majoritairement ce sujet des hébergements touristiques en STECAL mais ne se situent pas dans les périmètres ciblés par l'enquête.

Question 1 : Comment la collectivité entend prendre en compte ces demandes ? Contributions 1, 9, 14, 18, 20, 24, 25, 26 et 27 jointes en annexe dans les deux registres ?

2.3 Contributions et questions par projet

Révision allégée n°2 :

2.3.1 **Saint Pierre des Echaubrognes**, la moyenne Saunerie : site dédié à l'art avec une exposition de sculptures en pleine nature ; projet de salle de réception dans bâti existant et aire naturelle de camping pour les occupants de la salle de réception.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier daté du 27 octobre 2025, estime ce projet « *incompatible avec l'activité d'élevage située à proximité immédiate.* » Il est fait notamment référence à une « *stabulation bovine* » située à quelques mètres du projet. La Chambre consulaire estime que la situation déjà conflictuelle entre l'éleveur et le porteur de projet risque d'être exacerbée par la création de ce nouveau projet touristique.
La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a également émis une réserve sur ce projet pour les mêmes raisons.
Ce constat a été relevé lors de l'examen conjoint des PPA le 4 novembre tout en concluant que « *le cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en œuvre du projet* ».

Le porteur de projet, Eric Bossard, a versé au registre d'enquête publique le 1er décembre, en ma présence, des éléments du permis de construire du bâtiment agricole voisin en question. Ce permis de construire ne mentionne pas une stabulation bovine mais un « *hangar à fourrage* ». Monsieur Bossard demande donc que son projet soit autorisé.

Question 2 : Quelle est votre réponse à ce cas précis ?

2.3.2 **Mauléon, Le Temple** (Les Landes), modification du zonage d'une aire de camping propriété de la commune à proximité d'un étang.

C'est le projet qui a mobilisé le plus de contributions (6) à la fois de particuliers et du Président du Comité des Fêtes de la commune, toutes défavorables au projet de modification du zonage de cet espace en vue d'accueillir un projet privatif de camping.
Ces contributeurs font état d'un lieu de promenades, de festivités, de pique-nique, de concours de pêche en lien avec l'association de pêche de Saint Laurent sur Sèvre.
« *Cet étang permet de créer du lien, de se retrouver entre habitants de la commune pour partager des moments conviviaux et mixer les générations.* »
« *Nous souhaitons organiser un concours de pêche cette année ainsi que d'autres activités festives. C'est un lieu de choix pour les riverains, un site naturel et de loisir, le seul qu'il nous reste sur la commune pour promener les enfants en sécurité sans prendre un véhicule.* »

Outre ces remarques de fond, la CDPENAF n'estime pas justifié le passage de zone en Nlc1 à zone Ut en l'absence de projet précis. Elle suggère un zonage en 1AUt, « *plus approprié* ». En réunion d'examen conjoint, Monsieur Thévenet avait suggéré de maintenir ce zonage Ut mais en l'assortissant d'une OAP.

Outre ce point purement technique, se pose ici la question de l'affectation d'un lieu public naturel partagé par les habitants depuis plusieurs décennies.

Question 3 : Quelle est la réponse de la collectivité, propriétaire du foncier et celle du Président de la collectivité porteuse de projet de révision du PLUI ?

2.3.3 **Montravers**, Le Moulin du Guy, 4 unités d'habitations légères de loisirs sur des parcelles situées en bord de Sèvre.

En CDPENAF il a été fait état d'un aléa fort à très fort d'inondation sur ce site. Lors de la réunion d'examen conjoint, il a été proposé de retirer ce projet, par ailleurs frappé d'un avis défavorable de la DDT.

Question 4 : Quelle est votre positionnement ?

2.3.4 **Combrand**, rue du stade, une habitation légère de loisirs (HLL) et un local technique à proximité d'un étang et d'un jardin en permaculture.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier daté du 27 octobre 2025, émet un avis négatif à ce « *projet de création d'un HLL sur une parcelle déclarée à la PAC, sans véritable projet touristique construit.* » La Chambre consulaire évoque une « *volonté individuelle d'habitat ou d'annexe déguisée.* » Elle parle également de « *mitage de foncier agricole.* »

Le porteur de projet, Laurent Morisset, a contribué à l'enquête publique le 3 décembre 2025 en apportant une présentation complète du projet, annexée au registre papier. Il y garantit « *une absence totale d'impact durable sur le foncier agricole* ».

Ce foncier, une prairie, est donnée en bail rural à titre gracieux à Jean-François Fortin, déclarant PAC, qui a apporté une contribution sur le site Internet de l'enquête en mentionnant que « *l'activité d'hébergement touristique n'aura aucun impact sur le pâturage des animaux à proximité.* »

Le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise de laisser une bande de quelques mètres en friche entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare.

Question 5 : Avez-vous une remarque à apporter sur ce projet ?

2.3.5 **Nueil Les Aubiers**, le Lineau, la commune souhaite développer l'offre d'hébergements sous forme d'habitations légères de loisirs à proximité immédiate du Parc de Val de Scie.

Aucune contribution et aucune remarque des PPA sur ce projet.

Le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b relève que le sud de cette zone reste un réservoir de biodiversité et suggère d'éviter la surfréquentation humaine.

2.3.6 **Argentonnay, Breuil sous Argenton**, Les Brissonnières. L'éleveur d'alpagas « Argentonnay Alpaca Farm » dispose déjà d'un gîte et souhaite développer son offre touristique avec l'implantation de 5 HLL. Un bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle seraient créés dans un bâti existant.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier daté du 27 octobre 2025, estime que le projet tel qu'il est présenté est trop proche des bâtiments d'élevage d'une exploitation soumise à ICPE. Elle suggère un éloignement de 100 mètres au minimum.

La CDPENAF suggère de réexaminer le projet afin de le tenir éloigné des bâtiments agricoles existants. Une demande qui semble avoir été prise en compte en réunion d'examen conjoint.

Par ailleurs, le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise d'éviter tout bâti à moins de 8m de la haie nord de la parcelle et de laisser une zone enfrichée de 2m de large le long de cette même haie.

Question 6 : Confirmez-vous ce réexamen et pouvez-vous en préciser les contours ?

2.3.7 **Bressuire, Beaulieu sous Bressuire,** lieudit La Roulière. Il s'agit de repositionner deux STECAL NLc2 (à périmètre constant) déjà inscrits dans le PLUI afin de répondre à une évolution du projet et de profiter de l'opportunité d'effacement d'une bâche incendie.

Aucune contribution et aucune remarque des PPA sur ce projet.

2.3.8 **Bressuire, La Ferrière.** Le projet consiste à transformer deux bâtiments en gîte et à implanter des HLL sur une zone Uxa1 du PLUI, ce qui devra entrainer une évolution du zonage en N et positionner deux STECAL NLc2.

La porteuse de projet, Claire Delhomme, s'est exprimée lors de l'enquête publique : elle fait état d'une évolution de projet. Pour des raisons financières elle souhaite non plus aménager la grange dont elle est propriétaire mais acquérir des bâtiments adjacents à sa propriété et appartenant à l'Agglo2b. S'appuyant sur une étude de marché, elle souhaite y faire un gîte pour 4 personnes, des studios et un local à vélos en s'appuyant sur une dynamique liée au tourisme à vélo.

Question 7 : Quelle est votre réponse à cette réorientation de projet ?

2.3.9 **Brétignolles, La Haute Roblinière**, implantation de deux HLL et création d'un bâtiment d'accueil et bloc sanitaire en parallèle d'une activité de médiation équine.

Aucune contribution et aucune remarque des PPA sur ce projet.

2.3.10 **Geay, Les Roches Baudin**, salle de réception, gîtes et terrasse sur bâti existant privé.

Le Conseil Municipal de la commune a rendu à l'unanimité un avis favorable au projet porté par Mme Decanter lors de sa séance du 5 décembre 2025.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier le 27 octobre 2025, rappelle le nécessaire éloignement entre ce projet et des « *bâtiments de typologie agricole.* » Un avis confirmé par la CDPENAF.

2.3.11 **Clessé, Les Fréaux**, installation de deux HLL dans un domaine de pêche afin de renforcer l'offre touristique déjà significative.

La CDPENAF a relevé que sur ce site « *l'ensemble des zones humides ne semble pas avoir été recensé. Il conviendra, en conséquence, de procéder à un inventaire exhaustif de ces milieux.* »

En réunion d'examen conjoint, cet avis a été évoqué et la collectivité a indiqué que le positionnement des deux STECAL s'est fait en évitant les zones humides et en tenant compte des principaux enjeux environnementaux.

2.3.12 **La Chapelle Saint Laurent, Le Chiron ouest**, implantation d'une HLL (tente avec structure bois) sur parcelle privée pour une offre de tourisme vert.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier du 27 octobre 2025, s'oppose au projet : « *le projet de création d'un HLL sur une parcelle isolée au milieu des parcelles agricoles de production, sans véritable projet touristique abouti, ne semble pas justifier le mitage de foncier agricole.* »

Question 8 : Quelle est votre réponse à cet avis ?

2.3.13 **Moncoutant sur Sèvre, La Loge**, positionner deux STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique sur un site propriété de l'Agglo2b, en vente, qui comprend déjà un gîte de groupe.

La CDPENAF souhaite que soit « *mise en œuvre une bande tampon en limite de la zone agricole, afin de réduire les impacts visuels et fonctionnels sur les espaces agricoles attenants.* »

La municipalité de Moncoutant sur Sèvre a émis un avis favorable au projet par délibération en date du 3 novembre 2025.

Le bureau d'études BIOTOPE a relevé pour ce site de forts intérêts pour la faune et préconise de laisser des zones de friche au niveau des jardins, de préserver les arbres âgés en place près des zones d'habitation.

Question 9 : Quelle est votre réponse à la demande de la CDPENAF et aux remarques du bureau d'études ?

2.3.14 **L'Absie, rue Fernand Gougeard**, implantation de 5 chalets sur pilotis avec terrasse sur parcelle situé en zone agricole.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, émet un avis défavorable par courrier en date du 27 octobre 2025 en reprenant l'argument du « *mitage de foncier agricole sans véritable projet touristique abouti* ». Elle suggère toutefois, si le projet était abouti, d'opter pour une AUt avec OAP pour « *garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole et éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisirs.* »

La CDPENAF a émis le souhait que « *ces constructions soient positionnées en continuité immédiate de l'habitat existant.* »

Question 10 : Quelle est votre réponse à ces remarques ?

2.3.15 **L'Absie, La Prévezalière**, implantation de 6 kerterres et d'un bloc sanitaire sur zone agricole.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, émet un avis défavorable par courrier en date du 27 octobre 2025, en raison de la proximité avec des bâtiments agricoles (moins de 100m) et de l'implantation sur une parcelle déclarée à la PAC. Là aussi, elle suggère, « *en cas de projet économique abouti, le choix d'une zone AUt avec OAP pour garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole.* »

Question 11 : Quelle est votre réponse à cette remarque ?

2.3.16 **Projets abandonnés** : cette révision du PLUI prévoit la suppression de STECAL positionnés lors de l'approbation du PLUI en 2021 – mais non utilisés - et leur repositionnement en zone agricole.

Aucune remarque n'a été formulée pour les suppressions à La Petite Boissière, au Breuil sous Argenton et à St Paul en Gâtine.

Pour le lieudit La Beurrerie à St André sur Sèvre par contre, le projet a généré 6 contributions publiques.

Patrick Geffriaud, porteur de projet au Moulin du Guy à Montravers (voir 2.3.3) voit son projet compromis. Il souhaite donc conserver et même revoir le projet à La Beurrerie : « *Comme le projet du Moulin du Guy n'est pas réalisable, nous souhaiterions conserver un STECAL NLc2 sur notre propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant. Cette HLL de 24 m2 destinée à la location touristique est installée sur le site depuis 2010 et identifiée comme tel auprès de l'Office de Tourisme et de la Commune. Elle complète l'offre d'hébergement en location saisonnière du Domaine de La Beurrerie.*

Ce repositionnement de STECAL permettrait d'identifier cet hébergement pour d'éventuelles évolutions et de continuer à valoriser l'accueil touristique haut de gamme dans ce secteur du bocage. »

Ce projet est contesté par Monsieur François Proust, propriétaire des terrains voisins aux motifs notamment d'une « *construction touristique faite en toute illégalité* » (lire la contribution 21)

Question 12 : Quelle est votre réponse à cette situation ?

Révision allégée n°3 :

Pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory à Cerizay, sur la zone d'activités économiques de la Gourre d'Or, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais souhaite reclasser le terrain à proximité immédiate de l'entreprise en Uxb après avoir diminué une zone 1AUh et supprimé une zone Nj.

La MRAE a demandé le renforcement de la protection de la haie nord de cette parcelle ; en raison d'un enjeu qualifié de fort pour l'avifaune par le bureau d'études Biotope. Le maintien d'une bande naturelle de 15m de large minimum le long de la haie est évoqué.

La plantation de haies est aussi évoquée pour limiter l'impact paysager du projet de construction d'un bâtiment à vocation industrielle.

Par ailleurs, pour le porteur de projet, cette révision allégée semble opportune pour intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage minimum et maximum de locatifs sociaux (LLS) dans l'OAP.

Or, la DDT a, lors de la réunion d'examen conjoint, précisé que « *cette modification doit relever d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets.* »

Lors de la réunion publique du 9 juillet 2025, un participant a posé la question des conséquences de ce projet sur le potentiel de construction à vocation d'habitat. La réponse qui lui a été apportée est la suivante : « *la diminution des possibilités constructibles d'habitations est d'environ 20 logements (sur la base de 16 logements à l'hectare imposée par le PLUI). Or, la première opération conduite sur ce secteur présente*

un excédent de 18 logements ; la diminution de surface constructible dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée. »

Question 13 : Quelles sont vos réponses sur ces deux points : protection de haie et modification de l'OAP ?

2.4 Registres d'enquête publique

Le registre d'enquête publique papier et des copies du registre dématérialisé pour les contributions entrant dans le cadre de l'enquête publique sont joints en annexe au présent document.

3 Remise du Procès-Verbal des observations

Le présent procès-verbal d'enquête publique a été remis en mains propres à Monsieur Fabrice Thévenet, chargé de mission PLUI à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais le mercredi 24 décembre 2025 à Parthenay.

La Commissaire enquêteure invite le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais à produire, dans un délai de quinze jours, prévu à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, son mémoire en réponse au présent procès-verbal de synthèse (questions aux 2.3.1 et suivants + révision allégée 3).

Ce mémoire en réponse sera annexé au rapport d'enquête publique dont la remise est prévue au plus tard le 16 janvier 2026.

Fait à Verruyes le 24 décembre 2025.

En deux exemplaires originaux

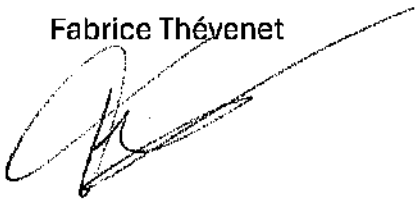
La Commissaire enquêteure

Cécilia Rochefort



Pour la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

Fabrice Thévenet



PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL
PLUi
agglo
BOCAGE BRESSUIRAIS

ENQUETE PUBLIQUE

REVISION ALLEGEE N°2

REVISION ALLEGEE N°3

Prescription	**Arrêt**	**Approbation**
2 juillet 2024 / 13 mai 2025	23 septembre 2025	
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée		

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse

Sommaire

1| Introduction 3

2| Réponses aux questions formulées par la commissaire enquêteure dans son procès-verbal de synthèse 3

Question 1 : Contributions hors champ de l'enquête 4

Question 2 : Saint Pierre des Echaubrognes 5

Question 3 : Mauléon – Le Temple 6

Question 4 : Montravers – Moulin du Guy 7

Question 5 : Combrand-rue du stade 7

Question 6 : Argentonnay -Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières 8

Question 7 : Bressuire – La Ferrière 9

Question 8 : La chapelle Saint Laurent : Le Chiron ouest 9

Question 9 : Moncoutant sur Sèvre, La Loge 10

Question 10 : L'Absie - rue Fernand Gougeard 10

Question 12 : Projets abandonnés 12

Question 13 : Révision allégée n°3 13

1| Introduction

Par courrier en date du mercredi 24 décembre 2025, Mme Cécilia ROCHEFORT - en qualité de commissaire enquêteure - a remis à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, le procès-verbal de synthèse rassemblant les avis des personnes publiques associées ainsi que les observations écrites du public, recueillies lors de l'enquête publique conjointe portant sur les projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations, sous forme d'un mémoire en réponse aux questions posées par la commissaire enquêteure.

Le présent document répond à cette obligation règlementaire en apportant des éclairages techniques, juridiques et politiques aux questions formulées.

2| Réponses aux questions formulées par la commissaire enquêteure dans son procès-verbal de synthèse

Les réponses de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais sont organisées selon la structuration du procès-verbal de synthèse, remis par le commissaire enquêteure. Cette synthèse est organisée par nature des contributeurs (particuliers, développeurs, agriculteurs et élus)

Notice de lecture :

- *Les textes encadrés en italique sont les extraits du procès-verbal de synthèse*
- Les textes en noir qui suivent apportent les éléments de réponse de la collectivité.

Question 1 : Contributions hors champ de l'enquête

9 contributions sont en dehors du champ de l'enquête publique ; elles concernent majoritairement ce sujet des hébergements touristiques en STECAL mais ne se situent pas dans les périmètres ciblés par l'enquête.

Comment la collectivité entend prendre en compte ces demandes ? Contributions 1, 9, 14, 18,20,24,25,26 et 27 jointes en annexe dans les deux registres ?

Comme le souligne le procès-verbal susmentionné, les contributions 1, 9, 14, 18,20,24,25,26 et 27 concernent des sites qui ne font pas partie de ceux présentés dans les dossiers soumis à l'enquête publique.

Les demandes relatives aux projets d'hébergements touristiques (9,14, 18,20,24,25,26 et 27) seront étudiées dans une seconde procédure sur ce thème dès 2026, afin de conserver la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et conserver la sobriété foncière (bilan neutre) de la procédure de révision allégée n°2.

La contribution n°1qui concerne une demande classement de terrain en zone constructible situé en entrée de ville, sans projet défini, ne sera pas suivie. Cette parcelle n'a pas été retenue dans la zone constructible lors de l'élaboration du PLUI car elle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine. Son reclassement en zone constructible sans projet structurant conduirait à poursuivre le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies routières et serait donc contraire aux principes ayant guidé l'élaboration du PLUI.

Question 2 : Saint Pierre des Echaubrognes

Saint Pierre des Echaubrognes, la moyenne Saunerie : site dédié à l'art avec une exposition de sculptures en pleine nature ; projet de salle de réception dans bâti existant et aire naturelle de camping pour les occupants de la salle de réception.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier daté du 27 octobre 2025, estime ce projet « incompatible avec l'activité d'élevage située à proximité immédiate ». Il est fait notamment référence à une « stabulation bovine » située à quelques mètres du projet. La Chambre consulaire estime que la situation déjà conflictuelle entre l'éleveur et le porteur de projet risque d'être exacerbée par la création de ce nouveau projet touristique.
La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a également émis une réserve sur ce projet pour les mêmes raisons.
Ce constat a été relevé lors de l'examen conjoint des PPA le 4 novembre tout en concluant que « /e cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en oeuvre du projet ».
Le porteur de projet, Eric Bossard, a versé au registre d'enquête publique le 1er décembre, en ma présence, des éléments du permis de construire du bâtiment agricole voisin en question. Ce permis de construire ne mentionne pas une stabulation bovine mais un « hangar à fourrage ». Monsieur Bossard demande donc que son projet soit autorisé.

Quelle est votre réponse à ce cas précis ?

Le projet de M. Bossard se situe à une distance règlementaire des bâtiments d'exploitation agricole avoisinants. Les évolutions de zonage prévues dans le projet de révision allégée n°2 sont maintenues.

Question 3 : Mauléon – Le Temple

Mauléon, Le Temple (Les Landes), modification du zonage d'une aire de camping propriété de la commune à proximité d'un étang.

C'est le projet qui a mobilisé le plus de contributions (6) à la fois de particuliers et du Président du Comité des Fêtes de la commune, toutes défavorables au projet de modification du zonage de cet espace en vue d'accueillir un projet privatif de camping.
Ces contributeurs font état d'un lieu de promenades, de festivités, de pique-nique, de concours de pêche en lien avec l'association de pêche de Saint Laurent sur Sèvre.
« Cet étang permet de créer du lien, de se retrouver entre habitants de la commune pour partager des moments conviviaux et mixer les générations. »
« Nous souhaitons organiser un concours de pêche cette année ainsi que d'autres activités festives. C'est un lieu de choix pour les riverains, un site naturel et de loisir, le seul qu'il nous reste sur la commune pour promener les enfants en sécurité sans prendre un véhicule. »

Outre ces remarques de fond, la CDPENAF n'estime pas justifié le passage de zone en Nid à zone Ut en l'absence de projet précis. Elle suggère un zonage en 1AUt, «plus approprié ». En réunion d'examen conjoint, MonsieurThévenet avait suggéré de maintenir ce zonage Ut mais en l'assortissant d'une OAP.
Outre ce point purement technique, se pose ici la question de l'affectation d'un lieu public naturel partagé par les habitants depuis plusieurs décennies.

Quelle est la réponse de la collectivité, propriétaire du foncier et celle du Président de la collectivité porteuse de projet de révision du PLUI ?

Il s'agit d'un site correspondant à un ancien camping municipal. Ce site revêt un intérêt particulier pour le développement de l'offre d'hébergement touristique au regard notamment de son accessibilité et la proximité du parc du Puy du Fou.

Les collectivités (commune et communauté d'agglomération) souhaitent maintenir la possibilité d'accueillir un projet d'hébergement touristique sur ce site tout en conservant un accès aux abords de l'étang pour les habitants, en contractualisant dans ce sens avec les potentiels porteurs de projets qui se présenteront.

Enfin, en réponse aux avis de l'Etat et de la CDPENAF, le zonage Ut sera maintenu pour ne pas créer un nouveau type de secteur 1Aut, qui n'existe pas à ce jour dans le PLUi. En revanche, une OAP sera définie sur le site pour encadrer le projet.

Question 4 : Montravers – Moulin du Guy

Montravers, Le Moulin du Guy, 4 unités d'habitations légères de loisirs sur des parcelles situées en bord de Sèvre.

En CDPENAF il a été fait état d'un aléa fort à très fort d'inondation sur ce site. Lors de la réunion d'examen conjoint, il a été proposé de retirer ce projet, par ailleurs frappé d'un avis défavorable de la DDT.

Quelle est votre positionnement ?

Le projet sera retiré du dossier soumis à approbation.

Question 5 : Combrand-rue du stade

Combrand, rue du stade, une habitation légère de loisirs (HLL) et un local technique à proximité d'un étang et d'un jardin en permaculture.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier daté du 27 octobre 2025, émet un avis négatif à ce « projet de création d'un HLL sur une parcelle déclarée à la PAC, sans véritable projet touristique construit. » La Chambre consulaire évoque une « volonté individuelle d'habitat ou d'annexe déguisée. » Elle parle également de « mitage de foncier agricole. »
Le porteur de projet, Laurent Morisset, a contribué à l'enquête publique le 3 décembre 2025 en apportant une présentation complète du projet, annexée au registre papier. Il y garantit « une absence totale d'impact durable sur le foncier agricole ».
Ce foncier, une prairie, est donnée en bail rural à titre gracieux à Jean-François Fortin, déclarant PAC, qui a apporté une contribution sur le site Internet de l'enquête en mentionnant que « l'activité d'hébergement touristique n'aura aucun impact sur le pâturage des animaux à proximité. »
Le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise de laisser une bande de quelques mètres en friche entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare.

Avez-vous une remarque à apporter sur ce projet ?

La proposition de création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour ce projet est maintenue. Il se situe en continuité du bourg, éloigné de tout bâtiment d'élevage et respecte les enjeux environnementaux relevés sur le site.

Quant à la préconisation "de laisser une bande de quelques mètres en friche entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare", à défaut de pouvoir être intégrée au sein du PLUI, elle sera communiquée au propriétaire.

Question 6 : Argentonnay -Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières

Argentonnay, Breuil sous Argenton, Les Brissonnières. L'éleveur d'alpagas

«Argentonnay Alpaca Farm» dispose déjà d'un gîte et souhaite développer son offre touristique avec l'implantation de 5 HLL. Un bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle seraient créés dans un bâti existant.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier daté du 27 octobre 2025, estime que le projet tel qu'il est présenté est trop proche des bâtiments d'élevage d'une exploitation soumise à ICPE. Elle suggère un éloignement de 100 mètres au minimum.

La CDPENAF suggère de réexaminer le projet afin de le tenir éloigné des bâtiments agricoles existants. Une demande qui semble avoir été prise en compte en réunion d'examen conjoint.

Par ailleurs, le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise d'éviter tout bâti à moins de 8m de la haie nord de la parcelle et de laisser une zone enfrichée de 2m de large le long de cette même haie.

Confirmez-vous ce réexamen et pouvez-vous en préciser les contours ?

La collectivité a étudié le déplacement du projet plus au nord, pour répondre favorablement aux demandes de la chambre d'agriculture et la CDPENAF. Il s'avère que cela n'est pas possible.

En effet, le diagnostic environnemental révèle la présence de zones humides au nord du site initialement retenu.

Il convient par ailleurs de souligner que le porteur de projet possède le statut d'agriculteur. L'hébergement qui sera proposé peut être considéré comme un complément d'activité agro-touristique liée à l'élevage. Dès lors, l'incompatibilité de ce projet avec une l'activité agricole voisine ne semble pas évident.

Le secteur proposé dans le projet arrêté de révision allégée n°2 sera donc maintenu.

Question 7 : Bressuire – La Ferrière

Le projet consiste à transformer deux bâtiments en gîte et à implanter des HLL sur une zone Uxa1 du PLUI, ce qui devra entrainer une évolution du zonage en N et positionner deux STECAL NLc2.

La porteuse de projet, Claire Delhomme, s'est exprimée lors de l'enquête publique : elle fait état d'une évolution de projet. Pour des raisons financières elle souhaite non plus aménager la grange dont elle est propriétaire mais acquérir des bâtiments adjacents à sa propriété et appartenant à l'Agglo2b. S'appuyant sur une étude de marché, elle souhaite y faire un gîte pour 4 personnes, des studios et un local à vélos en s'appuyant sur une dynamique liée au tourisme à vélo.

Quelle est votre réponse à cette réorientation de projet ?

La collectivité maintient les adaptations proposées dans le projet arrêté de révision allégée n°2 pour ce site et propose l'ajout des nouveaux bâtiments demandés par Mme Delhomme pour qu'ils puissent changer de destination.

Question 8 : La chapelle Saint Laurent : Le Chiron ouest

Implantation d'une HLL (tente avec structure bois) sur parcelle privée pour une offre de tourisme vert.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans son courrier du 27 octobre 2025, s'oppose au projet : « le projet de création d'un HLL sur une parcelle isolée au milieu des parcelles agricoles de production, sans véritable projet touristique abouti, ne semble pas justifier le mitage de foncier agricole. »

Quelle est votre réponse à cet avis ?

La collectivité propose de maintenir ce projet car il ne porte pas atteinte aux exploitations agricoles avoisinantes, ni aux enjeux environnementaux identifiés pour le site.

Par ailleurs, il convient de rappeler que seules les structures légères et démontables, donc réversibles, seront autorisées.

Enfin, à travers cette procédure de révision allégée n°2, la collectivité s'est assurée de maintenir une neutralité foncière. La création de ce nouveau STECAL, comme tous ceux proposés au sein de cette procédure, s'accompagne de la suppression de STECAL pour une surface cumulée équivalente. Ainsi, si ce nouveau STECAL semble grever une nouvelle emprise agricole, sa création est compensée par un retour en zone agricole ou naturelle d'un autre secteur.

Question 9 : Moncoutant sur Sèvre, La Loge

Positionner deux STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique sur un site propriété de l'Agglo2b, en vente, qui comprend déjà un gîte de groupe.

La CDPENAF souhaite que soit « mise en œuvre une bande tampon en limite de la zone agricole, afin de réduire les impacts visuels et fonctionnels sur les espaces agricoles attenants».
La municipalité de Moncoutant sur Sèvre a émis un avis favorable au projet par délibération en date du 3 novembre 2025.

Le bureau d'études BIOTOPE a relevé pour ce site de forts intérêts pour la faune et préconise de laisser des zones de friche au niveau des jardins, de préserver les arbres âgés en place près des zones d'habitation.

Quelle est votre réponse à la demande de la CDPENAF et aux remarques du bureau d'études?

A défaut de pouvoir être intégrées au sein du PLUI, les dispositions seront prises pour faire respecter la demande de la CDPENAF et les préconisations de BIOTOPE dans la gestion du site par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, ainsi que dans la rédaction des actes de vente.

Question 10 : L'Absie - rue Fernand Gougeard

Implantation de 5 chalets sur pilotis avec terrasse sur parcelle situé en zone agricole.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, émet un avis défavorable par courrier en date du 27 octobre 2025 en reprenant l'argument du « mitage de foncier agricole sans véritable projet touristique abouti ». Elle suggère toutefois, si le projet était abouti, d'opter pour une AUt avec OAP pour « garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole et éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisirs. »
La CDPENAF a émis le souhait que « ces constructions soient positionnées en continuité immédiate de l'habitat existant. »

Question 10 ; Quelle est votre réponse à ces remarques ?

Le STECAL présenté dans le dossier arrêté est positionné en dehors des contraintes environnementales, notamment à une distance raisonnable de la haie nord comme le préconise le diagnostic réalisé par le bureau d'études BIOTOPE. Il se situe également dans la continuité de la zone Ub1 et donc déjà proche des constructions riveraines.

La création d'un secteur AUt, type de secteur qui n'existe pas au sein du PLUI en vigueur, et une OAP associée n'apporteraient pas de plus-value au projet, ni les

garanties nécessaires attendues par la Chambre d'agriculture pour "éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisirs".

En effet, sur ce dernier point, si aucune construction ou installation ne requiert d'autorisation d'urbanisme, tout propriétaire peut utiliser sa propriété à des fins de loisirs, dans le respect des réglementations divers liées à la sécurité, la salubrité... Ce n'est donc pas le PLUI qui pourrait encadrer un tel usage.

En conclusion pour ce site, la collectivité maintient le projet de zonage initialement présenté.

Question 11 : L'Absie – La Prévezalière

Implantation de 6 kerterres et d'un bloc sanitaire sur la zone agricole.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, émet un avis défavorable par courrier en date du 27 octobre 2025, en raison de la proximité avec des bâtiments agricoles (moins de 100m) et de l'implantation sur une parcelle déclarée à la PAC. Là aussi, elle suggère, « en cas de projet économique abouti, le choix d'une zone AUt avec OAP pour garantir le maintien de zone tampon avec l'activité agricole. »

Quelle est votre réponse à cette remarque ?

La collectivité poursuit sur sa démarche d'accompagner ce projet, à l'emplacement déterminé dans le dossier arrêté.

En effet, celui-ci n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'agriculture au regard de la présence de tiers non-agriculteurs entre les bâtiments d'élevage et le site retenu. En outre, il se situe à plus de 50m des bâtiments d'élevage, donc en dehors des périmètres de réciprocité du RSD.

De surcroit, l'implantation du projet à l'emplacement d'un jardin potager existant, dans la continuité immédiate des autres bâtiments du hameau, évite le mitage qu'entrainerait un plus grand éloignement des bâtiments d'élevage.

Question 12 : Projets abandonnés

Cette révision du PLUI prévoit la suppression de STECAL positionnés lors de l'approbation du PLUI en 2021 - mais non utilisés - et leur repositionnement en zone agricole.

Aucune remarque n'a été formulée pour les suppressions à La Petite Boissière, au Breuil sous Argenton et à St Paul en Gâtine.

Pour le lieudit La Beurrerie à St André sur Sèvre par contre, le projet a généré 6 contributions publiques.
Patrick Geffriaud, porteur de projet au Moulin du Guy à Montravers (voir 2.3.3) voit son projet compromis. Il souhaite donc conserver et même revoir le projet à La Beurrerie :
« Comme le projet du Moulin du Guy n'est pas réalisable, nous souhaiterions conserver un STECAL NLc2 sur notre propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant.
Cette HLL de 24 m2 destinée à la location touristique est installée sur le site depuis 2010 et identifiée comme tel auprès de l'Office de Tourisme et de la Commune. Elle complète l'offre d'hébergement en location saisonnière du Domaine de La Beurrerie.
Ce repositionnement de STECAL permettrait d'identifier cet hébergement pour d'éventuelles évolutions et de continuer à valoriser l'accueil touristique haut de gamme dans ce secteur du bocage. »
Ce projet est contesté par Monsieur François Proust, propriétaire des terrains voisins aux motifs notamment d'une « construction touristique faite en toute illégalité» (lire la contribution 21)

Quelle est votre réponse à cette situation ?

S'agissant du même porteur de projet, la collectivité souhaite tenir compte de suppression du projet du Moulin du Guy à Montravers d'une part, et d'autre part, la présence d'un HLL en exploitation depuis 15 ans et nécessitant à priori une régularisation.

Ainsi, il est décidé de maintenir le STECAL NIc2 déjà existant sur le bâtiment visé dans les différentes observations portant sur le site de la Beurrerie, en le réduisant à l'emprise effective. Les deux autres STECAL NIc2 du site seront supprimés.

Question 13 : Révision allégée n°3

Pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory à Cerizay, sur la zone d'activités économiques de la Gourre d'Or, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais souhaite reclasser le terrain à proximité immédiate de l'entreprise en Uxb après avoir diminué une zone 1 AUh et supprimé une zone Nj.

La MRAE a demandé le renforcement de la protection de la haie nord de cette parcelle ; en raison d'un enjeu qualifié de fort pour l'avifaune par le bureau d'études Biotope. Le maintien d'une bande naturelle de 15m de large minimum le long de la haie est évoqué.
La plantation de haies est aussi évoquée pour limiter l'impact paysager du projet de construction d'un bâtiment à vocation industrielle.
Par ailleurs, pour le porteur de projet, cette révision allégée semble opportune pour intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage minimum et maximum de locatifs sociaux (LLS) dans l'OAP.
Or, la DDT a, lors de la réunion d'examen conjoint, précisé que « cette modification doit relever d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets. »
Lors de la réunion publique du 9 juillet 2025, un participant a posé la question des conséquences de ce projet sur le potentiel de construction à vocation d'habitat. La réponse qui lui a été apportée est la suivante : « la diminution des possibilités constructibles d'habitations est d'environ 20 logements (sur la base de 16 logements à l'hectare imposée parle PLUI). Or, la première opération conduite sur ce secteur présente un excédent de 18 logements; la diminution de surface constructible dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée. »

Quelles sont vos réponses sur ces deux points ; protection de haie et modification de l'OAP ?

La demande de protection supplémentaire d'une haie par un report de celle-ci sur les documents graphiques sera prise en compte.

La collectivité retire également les dispositions concernant les densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage minimum et maximum de locatifs sociaux (LLS) dans l'OAP. Ces dispositions seront introduites dans une autre procédure d'évolution du PLUI.

Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Rappel des objectifs des projets

Approuvé le 9 novembre 2021, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais répond aux obligations légales en matière de développement durable, de lutte contre l'étalement urbain, de solidarité et de mixité sociale. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLUI de l'Agglo2B, établi sur la période 2020-2030, comprend quant à lui 5 axes déployés en plusieurs points dont « **Affirmer l'identité du territoire par le tourisme.** »
Prescrite le 2 juillet 2024, cette **Révision allégée n°2** s'inscrit dans cet objectif avec en ligne de mire l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques notamment les HLL (Habitations Légères de Loisirs) qui ont un impact limité sur l'environnement et l'artificialisation des sols.
En trois ans, certains projets touristiques prévus dans le PLUI initial n'ont pas abouti, d'autres ont émergé ; il convient donc via cette Révision de repositionner en conséquence les STECAL tout en clarifiant le zonage leur étant attribué, exclusivement en NLc2.
Dans cette Révision allégée n°2, 19 hébergements touristiques sont concernés.

La **Révision allégée n°3** a quant à elle un objectif plus restreint mais tout aussi important : celui de permettre à une entreprise, 50 Factory, implantée depuis plus de 10 ans dans la zone d'activités de la Gourre d'Or sur la commune de Cerizay, d'y rester et de disposer des opportunités d'extension nécessaires à son développement dans le domaine du commerce en ligne de pièces pour deux roues, motorisés ou non, et motoculture.

Conclusions de la Commissaire enquêteure

Les documents portés à la connaissance du public, les sessions d'information, la consultation des personnes publiques associées, la procédure mise en place au préalable de l'enquête publique puis tout au long de celle-ci ont permis un large éclairage et un dialogue ouvert sur ces deux projets de révision.

Les avis des personnes publiques associées et les 27 contributions du public ont été étudiés et chacun a obtenu une réponse du porteur de projet, soit lors de la réunion d'examen conjoint, soit à l'issue de l'enquête publique via le mémoire en réponse des 13 questions posées dans le procès-verbal de la Commissaire enquêteure.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté prescriptif du 6 novembre 2025, sans incident et avec une collaboration constructive de la collectivité.
Malgré une faible participation, les permanences de la Commissaire enquêteure se sont déroulées dans un espace clos, propice à la confidentialité des échanges.

La Révision allégée n°2 répond à un besoin d'évolution des projets d'hébergements touristiques de type HLL face à un essor croissant du tourisme « rural » à proximité immédiate du parc du Puy du Fou.
La Révision allégée n°3 quant à elle répond au besoin de bâtiments de stockage d'une PME implantée depuis plus de 10 ans sur la commune de Cerizay et évoluant dans un secteur en forte croissance : celui du commerce en ligne. Une centaine d'emplois sont concernés.
L'intérêt général apparaît dans chacune des deux révisions.

Les études menées sur l'environnement immédiat des projets visés ont par ailleurs permis d'identifier davantage de haies et d'arbres remarquables à protéger : 52 arbres remarquables et 2213,86 mètres linéaires ajoutés aux inventaires précédents pour la Révision allégée n°2.

Au vu de l'engagement formalisé de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais de prendre en compte les recommandations en matière de protection de ces espaces naturels,

J'émets un **AVIS FAVORABLE** sans réserve sur l'intérêt général de ces deux révisions allégées n°2 et 3 du PLUI de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

Fait à Verruyes, le 16 janvier 2026

La Commissaire enquêteure

Cécilia Rochefort



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS : projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

https://www.registre-dematerialise.fr/6945/

Contributions incluant les pièces jointes

Dates
Du lundi 1 décembre 2025 à 09h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif
Décision n° E25000197/86 en date du 29 octobre 2025 - Tribunal Administratif de POITIERS

Arrêté d'ouverture

Arrêté n°A-2025-58 du Président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais en date du 6 novembre 2025

Commissaire enquêteur(rice)
Madame Cécilia ROCHEFORT

Commissaire enquêteur suppléant
Madame Annie TURPAUD GOUBAND

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_17_Web_1.pdf
- contribution_21_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf
- contribution_24_Web_2.pdf
- contribution_27_Email_2.pdf

Contribution n°1 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Gilles BAUCHE
(gillesbauche@sfr.fr)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 12h20
Adresse postale : 11 rue des rosiers 79140 CERIZAY

Contribution rédigée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais. Se référer au document scanné.

1 document associé
contribution_1_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

---

Feuillet n°1 – paraphe | OK

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Mr BAUCHE Gilles né le 26/04/1951
11, rue des roseaux 79 140 CERIZAY
Tel 06-70-02-55-83 gilles.bauche@sfr.fr
Je possède un terrain à Geneay B 5236
en indivision avec ma sœur, un neveu et une nièce.
Ce terrain de 3200 M² dont 2000 M² constructible
a été déclassé le 9/11/2021 en terrain agricole.
Nous avons été surpris par ce changement.
Nous avons été très étonné de cette modification
sachant que ce terrain se trouve sur un rond point que l'on
peut considéré comme un point stratégique
pour un commerce ou autre activité économique
J'ai appris que Madame Prudhomme Simone
qui a construit en 2022 son habitation sur
le terrain voisin parcelle 238 venant de décédé
il est probable que ce terrain soit à vendre
et nos deux terrains permettrait un projet
intéressant pour notre commune.
Je souhaite donc que mon terrain redevienne
constructible.
Gilles BAUCHE le 1/12/2025

Contribution n°2 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Eric BOSSARD

Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 12h26
Adresse postale : La moyenne Saunerie - 79700 Saint Pierre des Echaubrognes

Contribution rédigée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais. Se référer aux documents scannés.

2 documents associés
contribution_2_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf
contribution_2_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_2.pdf

OBSERVATIONS DU PUBLIC

ERIC BOSSARD - LA MOYENNE SAULLENIE
79 700 SAINT PIERRE DES ECHAUBROGNES
PROJET TOURISTIQUE
Suite au retour de la chambre d'agriculture qui est défavorable à mon projet,
Je signale que la stabulation bovine mentionnée ne devrait être qu'un hangar à fourrage conformément au permis de construire délivré en décembre 1999. Document joint à ma remarque.
Je demande donc que mon projet soit accepté.
MERCI Eric BOSSARD

→ Annexe 1 - 4 feuillets - CR -

Annexe 1 - Registre -
page 1 - CR

COMMUNE

ST PIERRE DES ECHAUBROGNE

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 15/11/1999	*Complétée le*	N° PC7928999E0019
Par:	M ONILLON PHILIPPE	Surfaces hors-oeuvre autorisées hauteur : 227 m² autre : 0 m²
Demeurant à :	LA LANDE BERGERE 79700 ST PIERRE DES ECHAUBROGNES	
Représenté par :		
Pour :	AGRANDIR UN BATIMENT AGRICOLE	Destinations : Locaux
Sur un terrain sis :	LA GRANDE SAULNERIE ST PIERRE DES ECHAUBROGNE	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22/04/1996 modifié le 04/06/1998.

VU le règlement de la zone NCa

ARRETE

ARTICLE 1er : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

A l'implantation, une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative de propriété (Sud) devra être observée.

Le bâtiment devra être implanté exactement en limite séparative de propriété et ne présenter aucune saillie, ni dépassement de toiture, sur le fonds voisin.

Le bardage sera soit en tôle laquée soit en bois.

le 02 DEC. 1999

Le Maire

SOUS-PREFECTURE
Reçu le
- 6 DEC. 1999
79302 BRESSUIRE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sous réserve du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de ruissellement ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

Annexe 1 -
page 2 - CR

Mme et M ONILLON Philippe
La Lande Bergère
79700 St Pierre des Echaubrognes

MÉDIA MÈTRE
9, rue du Clocher
79700 St Pierre des Échaubrognes

Le 12 Novembre 1999

NOTICE DESCRIPTIVE

-1-DESCRIPTION DU PAYSAGE

-2-INSERTION DU PROJET DANS LE SITE

-1-DESCRIPTION DU PAYSAGE

Le terrain se situe en bordure du Chemin Rural de la Grande Sauneries en zone NC du plan d'occupation du sol sur la commune de St Pierre des Echaubrognes. Celui-ci fait partie intégrante à la ferme de la Grande Sauneries sur des terres d'exploitation agricole.
Le règlement applicable est celui de la zone NC en particulier pour les implantations en limites séparatives.
De ce fait, les constructions avoisinantes se caractérisent par :
- Un parcellaire très diversifié.
- Des constructions agricoles et de leurs logements avec une uniformité dans les niveaux en majorité à RDC et à RDC + 1. pour les logements.
- Une architecture simple et compacte dans les volumes et les ouvertures, les habitations sont recouvertes en tuiles "canal" de teinte rouge. Et les hangars agricoles en bac acier et fibre de ciment.
Les terrains avoisinants sont des terres agricoles en exploitation et des pâturages.

-2-INSERTION DU PROJET DANS LE SITE.

L'implantation: la construction se fera en RDC et de plain-pied.
Les façades en mitoyenneté sont fermés **soit par un bardage métallique** identique à **l'existant, soit par un mur enduit surélevé d'ubn bardage bois à claire-voie. Les façades** donnant sur la parcelle N° 169 sont largement ouverte sur l'extérieur.
Le choix de la construction a été établi de la façon suivante:
-En volume, la volonté à été de maintenir le prolongement de l'hangar existant situé sur la parcelle N° 167, avec le complément d'un appenti.

-Aspect extérieur, la couverture est en fibre de ciment identique à l'existant **les** bardages sont également en bac acier identique à l'existant et en bardage bois de teinte naturelle.

VISA DU CLIENT

MODIFICATIONS

	Date
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

Novembre 1998

99 06 010

Le Chef de section des T.P.E. Subdivisionnaire
A. BIGGALEIN

Vu pour être annexé à l'arrêté de permis de construire n° 2[illegible]

PC

LA GRANDE SAUNERIES 79700 ST PIERRE DES ECHAUBROGNES

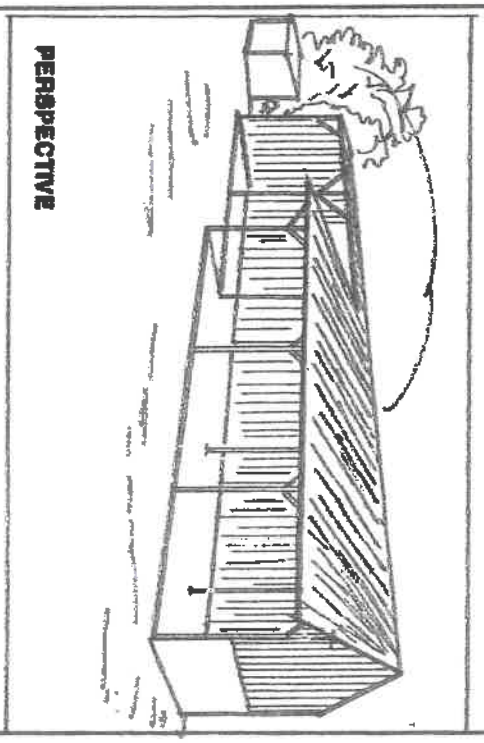
M. Philippe ONILLON

PROJET d'extension d'un Hangar à fourrage
LA GRANDE SAUNERIES
79700 ST PIERRE DES ECHAUBROGNES

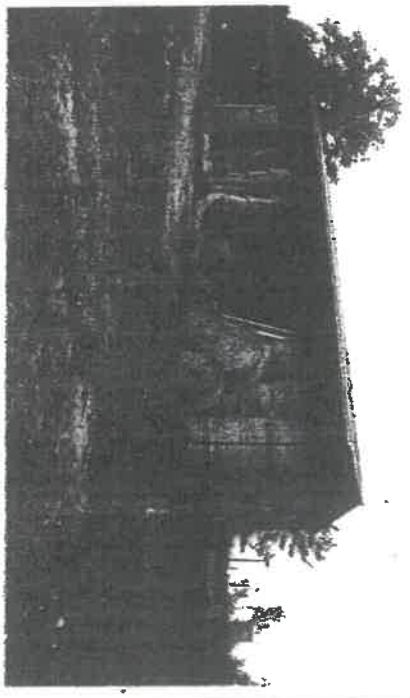
Echelles 1/100 | Plans de Masse et de Situation PLANS - FACADES - COUPES ETAT ACTUEL & ETAT FUTUR | 1

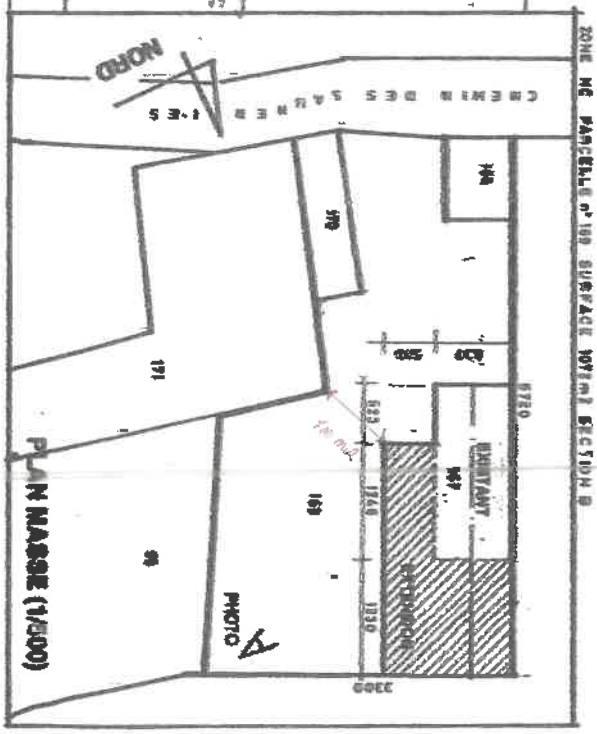
Maîtrise d'Oeuvre [illegible]

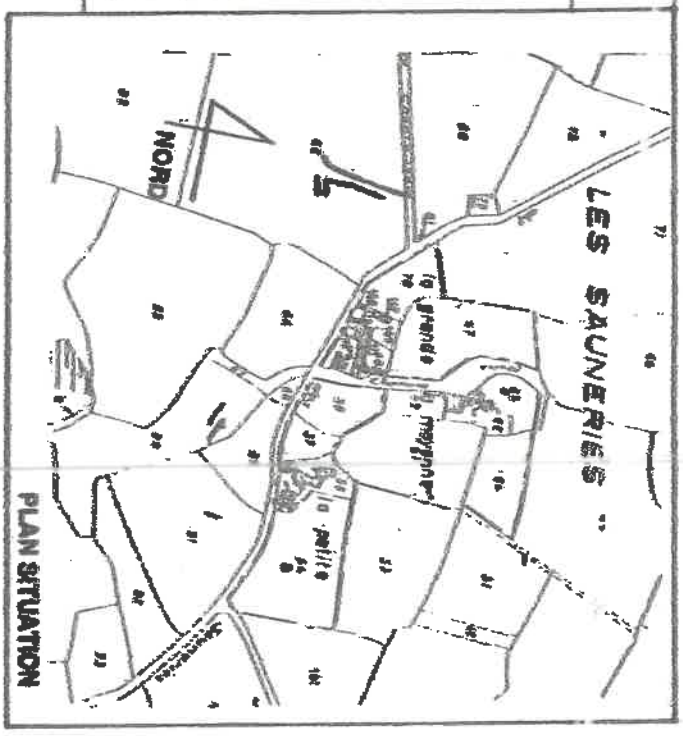
PERSPECTIVE



PHOTO







Annexe 1 - Page 4 - CR -

G.A.E.C. de la Lande Bergère
Place de la Mairie
79700 St Pierre des Echaubrognes
A l'attention de Monsieur le MAIRE

REF: dossier demande de P.C.

St Pierre des Echaubrognes le 12 Novembre 1999.

ATTESTATION

Je soussigné, Monsieur André Girard demeurant la Grande Sauneries, autorise le G.A.E.C. de la Lande Bergère, représenté par Monsieur Philippe Onillon à construire une extension d'un hangar agricole de 228 m², sur la parcelle 169 de la section B.

Monsieur André Girard

Contribution n°3 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 2 décembre 2025 à 16h40

Contribution rédigée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 2/12/2025. Se référer au document scanné.

1 document associé
contribution_3_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

Feuillet n°3 – paraphe CR

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Mon opposition sur la Page n° 63 La Bonnelle
ST André S/S
Je suis favorable à la suppression des Zones AUc2
et un retour en zone agricole le Pourquoi
ça Jamais été déclaré constructible légale jamais emprunt
et la Pollution dans le milieu naturel (machine à
laver douche etc.) de + il y a une arrivée électrique
non Pas Normé comme aucun Zone agricole
donc favorable au retour en Milieu agricole
ses pas un Déclassement une Baisse à + de 100m
2.12.2025

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 2 décembre 2025 à 16h45

Page 63
Beurrerie saint André
Ces une zone non constructible humide en plus
- 500m du château de saint Mesmin
Sans borne à incendie n y étang homologuer sur se lieu
Si il y a un incendie qui sera responsable ?
Je le précise car avec cette déclaration je suis couvert sa sera pas le cas pour ceux qui ferme les yeux depuis de nombreuses années sur ces cabanes non autorisées qui pollue la rivière sevreau en contre bas
De plus installation électrique n est pas au horme ni installations sanitaires
Ni eau
Il y a rien aucune règle et il y a du public et touristes où est la présence de la législation
Je demande donc à ce qui a été demandé
Soit respecter retour à une zone agricole de l ensemble
Ainsi que la piscine qui a été creuser dans une zone humide strictement interdit
Je pense que il y a jamais eu de problème sur ce cité heureusement pour tout le monde
Si il y a un enfant qui se noy à qui la responsabilité

Merci de faire revenir en zone agricole et remettre tout comme sa devrait y avoir été tout le temps
Bonne réception

Contribution n°5 (Email)

Proposée par Véronique MELLADO
(veronique.ange78@gmail.com)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 21h44

Pour la conservation de l'étang de la commune du Temple

Objet : Pour la conservation de l'étang de la commune du Temple

Bonjour Madame,

Je fais suite à l'enquête publique. Je suis attristée qu'un projet de développement touristique soit envisagé aux abords de l'étang du Temple. En effet cet étang est le lieu privilégié de promenade et de rencontre de notre village. Il apporte du lien et rend le village un peu plus attractif qu'un simple village dortoir

Je réside au Temple et notre comité des fêtes qui vient de s'étoffer est très attaché à cet étang, créé de leurs mains par des anciens du village. Le comité des fêtes qui y a organisé avec succès un concours il y a deux ans, envisage d'y développer d'autres activités. Outre cet aspect, l'étang permet à nos jeunes, au-delà d'un simple foyer, de se rencontrer à l'écart des habitations, au calme, dans lieu de nature.

Aussi je m'oppose à ce projet qui depouillerait la commune d'un lieu qui lui est cher. Je m'oppose également à l'extension de la zone d'activité de la Goulle d'or à notre étang.

Espérant avoir retenu toute votre attention, je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêteuse, l'expression de ma considération,

Véronique Mellado

Contribution n°6 (Email)

Proposée par anonyme
(adrien.spad@gmail.com)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 21h09

Enquête publique étang du temple

Objet : Enquête publique étang du temple

Bonjour
Je trouve ça inadmissible de vouloir mettre un camping sur un tel endroit . Cette un lieu de pique nique , de pêche , de rassemblement pour les jeunes de notre commune. Il serait inacceptable qu'un camping ou autre vienne salir ce paysage et ce lieu de partage .
Je vous prie d'agréer une bonne réception de ce mail madame .

Contribution n°7 (Email)

Proposée par anonyme
(drouet_sandra@outlook.fr)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 21h06

Demande pour garder l'étang

Objet : Demande pour garder l'étang

Bonsoir,
Suite à cette enquête publique , je voudrai vous signaler que l'étang et son environnement est important pour notre commune. Notre comité des fêtes organisent des concours de pêche là bas , les jeunes s'y retrouvent l'été pour manger ensemble et c'est un lieu où les gens de tous les environs se retrouvent pour pique niquer. C'est aussi un lieu de promenade où les gens aiment venir. Par conséquent je suis contre le projet de développement touristique ainsi que l'extension de la zone d'activité de la gourre d'or à l'étang du Temple. En espérant une bonne réception de mon mail. Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire-enquêteure mes salutations sincères .

Contribution n°8 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Laurent MORISSET
(laurentmorisset97@gmail.com)
Déposée le mercredi 3 décembre 2025 à 11h03
Adresse postale : 5 allée du Patis Neuf 79300 Bressuire

Contribution déposée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 3/12/2025. Se référer au document scanné.

1 document associé
contribution_8_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

Laurent MORISSET
5 allée du Pâtis Neuf
79300 BRESSUIRE
Laurentmorisset79@gmail.com
06 14 58 89 38

Bressuire, le 19 novembre 2025

À l'attention de Monsieur THEVENET

Objet : Informations complémentaires et éléments de justification dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur,

Suite à votre demande, je vous communique ci-dessous les informations relatives à la parcelle concernée :

- **Exploitant actuel :** M. Jean-François FORTIN, domicilié au lieu-dit « La Guérenne » à Combrand (79140), également gérant de l'EARL *Les Mousquetaires*.
- **Début d'exploitation :** 1er janvier 2009.
- **Statut d'occupation :** Bail rural verbal incluant une mise à disposition gracieuse.
- **Type de culture :** Prairie destinée à l'élevage.
- **Déclarant PAC :** M. Jean-François FORTIN.

Conformément à votre recommandation, je rencontrerai personnellement le commissaire-enquêteur afin de lui exposer mon projet, mes motivations et les garanties d'intégration respectueuse dans son environnement.

Éléments renforcés pour l'enquête publique

1. Un projet sobre, limité et parfaitement réversible

L'installation envisagée représente **100 m²**, soit seulement **1,22 %** des **8 150 m²** de prairies existantes.
Elle consiste en un container aménagé **posé sur plots**, sans dalle béton, sans terrassement lourd et sans imperméabilisation des sols.
Ce choix technique :

- garantit une **absence totale d'impact durable sur le foncier agricole**,
- préserve la **perméabilité des sols**,
- permet un **retrait rapide** en laissant le terrain dans son état initial.

2. Une parfaite compatibilité avec l'usage agricole actuel

L'ensemble de la parcelle restera en prairie et intégralement utilisable pour l'élevage.
Le projet :

- n'interrompt aucune continuité d'exploitation,
- ne réduit pas la capacité agricole effective,
- et ne modifie ni les pratiques de pâturage ni l'organisation du travail agricole.

M. Jean-François FORTIN, exploitant et déclarant PAC, **a été informé** de manière transparente et connaît précisément la nature et l'emplacement de cette installation.

3. Un projet respectueux de l'environnement et de la biodiversité

L'aménagement est guidé par une démarche volontairement écologique :

- aucune artificialisation,
- aucune coupe d'arbres,
- pas de pollution lumineuse significative,
- pas d'atteinte à la faune ou à la flore présentes.

Mon jardin en permaculture, déjà en place, s'intègre dans une logique de **gestion naturelle**.

4. Un projet contribuant à la vitalité du territoire rural

L'hébergement proposé est conçu pour favoriser un tourisme **doux, naturel** et **à faible impact**, en cohérence avec les attentes actuelles.
Il offrira :

- une valorisation du patrimoine naturel local,
- une diversification de l'offre d'accueil sur un secteur rural attractif,
- des retombées positives pour les commerces et services de proximité.

L'activité viendra compléter mes revenus au moment de la retraite (prévue fin 2028), **sans solliciter d'aide publique**, ce qui témoigne d'une démarche économiquement responsable et autonome.

5. Un projet d'intérêt local, ouvert et explicatif

L'aménagement permettra au public de découvrir :

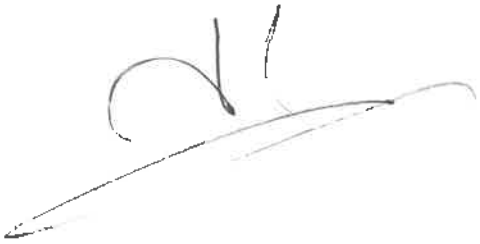
- la permaculture,
- la pêche de loisir à l'étang,
- la marche et la découverte en milieu rural,
- un mode d'hébergement intégré, sobre et respectueux de l'environnement.

Le site offre un cadre calme, propice à la détente, situé **au carrefour de zones touristiques majeures** du sud Deux-Sèvres et du nord Vendée.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information et pour fournir au commissaire-enquêteur tout document utile à l'instruction.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Laurent MORISSET





Projet Gîte – Rue du Stade Combrand (79140)

Laurent MORISSET

Le 12-09-2024

Sommaire

- Localisation
- Situation actuelle
- Présentation du projet
- Exemple et schéma
- …





Localisation

1- Le Terrain :

- Le terrain est situé rue du Stade – 79140 à Combrand, cadastré section AL n°0001 et AL n°0003
- Superficie totale de 10 550 m2 dont :
  - 400 m2 de chemin d'accès, 2000 m2 pour l'étang et 8150 m2 en herbage.
- Accès réseaux proche (eaux, électricité, eaux usées)

2- Atout de l'emplacement :

- Terrain à proximité du bourg (150 m) offrant des services qui complètent les commodités de villégiature :
  - Boulangerie, boucherie, épicerie, bar restaurant).
  - Supermarchés : Cerizay 5 km et Bressuire 20 km.
  - Installations sportives de la commune (terrain multisport...) .
- Situé dans une commune de caractère avec son histoire, à proximité du Puy du fou 25 km, 100 km du Futuroscope et du Marais Poitevin.



Situation actuelle

1- Un jardin en permaculture :

- « Système de culture intégré et évolutif s'inspirant des écosystèmes naturels. C'est également une démarche éthique et une philosophie qui s'appuient sur trois piliers : « prendre soin de la Terre, prendre soin des humains et partager équitablement les ressources ».
- Le jardin est couvert en permanence de déchets de végétaux (foins, paille, résidus de bois etc..), ce sol est appelé paillis.
- Le sol est composé de lombrics et ne nécessite pas d'engrais chimique.
- **Avantages :** Pas de pollution des sols, Le paillis nécessite moins d'eau et permet d'optimiser les ressources en eaux en cas de sécheresse. Technique qui offre une qualité de légumes et de fruits (*Voir photo production 2024*)

2- Un étang de pêche :

- 2000 m2 de surface aquatique
- Espèces présentes : Gardons, Carpes, Carpeaux, .
- **Avantages :** Des postes de pêche existent tout autour de l'étang. Intérêt pour la faune et la flore perçu comme un lieu de refuge.





Présentation du projet

Mon projet :

- Mise à disposition d'un habitat atypique de loisirs dans un environnement naturel préservé. La construction sera réalisée dans la structure d'un container maritime recyclé .
- Elle se situera proche de l' étang et du jardin en permaculture.(voir plan de situation)
- Le container sera posé sur 8 plots en pierre permettant d'avoir une faible implantation au sol et de poursuivre la philosophie de préservation de la nature sur le terrain.
- Un logement de plain-pied pour 4 personnes (à définir) offrant : un séjour ,cuisine, toilette sèche, salle d'eau, local technique). Une végétation pourra être implantée autour du container (ex: haie bocagère aux abords).
- On peut imaginer une totale autonomie : panneaux solaires et récupération d'eau
- **Caractéristiques techniques :**
- Implantation construite de 100 m² comprenant (matérialisée par un rectangle jaune sur le plan) :
    - 30 m² de container (Dimensions container standard soit : 12.20 m de long, 2.45 m de large et 2.90 m de hauteur. Poids à vide 3,90 tonnes)
    - 30 m² de terrasse
    - 40 m² de local technique
- Il sera aménagé de fenêtres et de portes. Idéalement exposé il sera isolé à l'intérieur et partiellement à l' extérieur. Il pourra être recouvert de bois en partie avec un toit de faible pente . Un raccordement des eaux usées est possible sur le réseau communal des eaux, l'accès à l'eau et l'électricité étant proche.





Exemples et schéma



Contribution n°9 (Web)

Proposée par HERVOUET Laëtitia et Valéry
(hervouet.valery@orange.fr)
Déposée le mercredi 3 décembre 2025 à 14h16
Adresse postale : 12 Route des Châteliers 79250 Nueil-les-Aubiers

Création d'un petit domaine avec 6 logements insolites, une salle commune (composée d'une cuisine, toilette, douches, un coin laverie, table et chaise), des espaces de loisirs (tel que terrain de pétanque, table de ping-pong, tyrolienne...

On souhaiterais également faire un accueil vélo.

Proposer des paniers garnis avec des produits locaux.

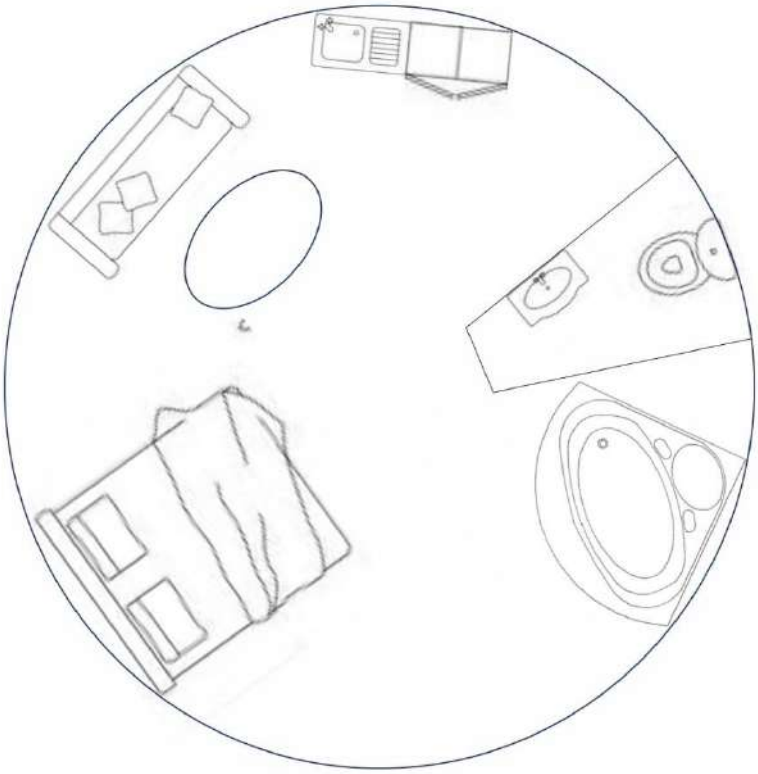
2 documents associés
contribution_9_Web_1.pdf
contribution_9_Web_2.pdf

AU DOMAINE DE L'INSOLITE

Goutte d'O :

Superficie : 20 m²





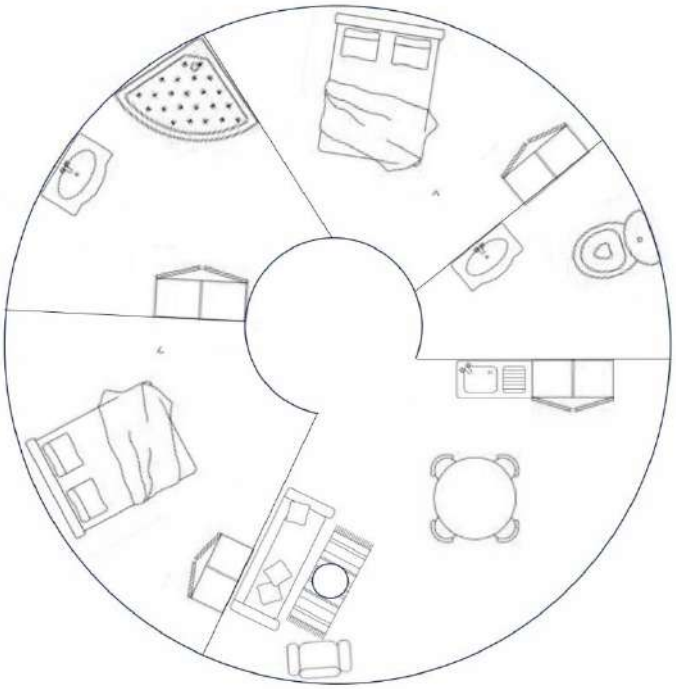
Logement pour 2 personnes avec :

- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- un wc,
- un lit King Size,
- et une balnéo

Champignon en toit de chaume :

Superficie : Environ 30 m^2





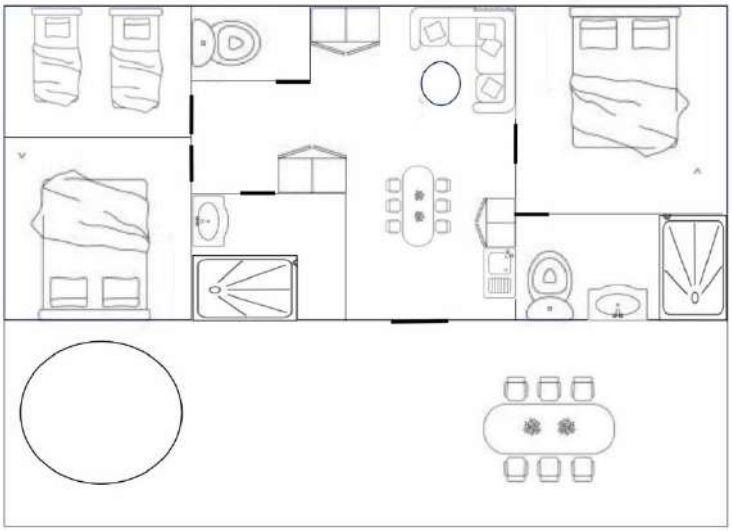
Logement pour 4 personnes avec :

- 2 chambres avec lit double,
- une salle d’eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- un espace salon (canapé, fauteuil et table basse),
- et une petite terrasse avec un bain finlandais

Mobilhome Taos :

Superficie : Environ 45 m²





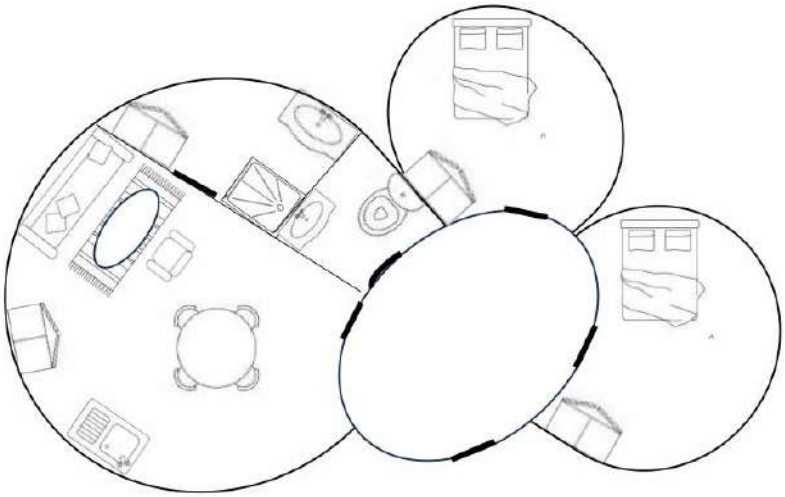
Logement pour 6 personnes avec :

- 1 chambre avec un lit double,
- 1 chambre avec 2 lits simple,
- 1 suite parentale (lit double, salle d'eau et toilette privatifs)
- une salle d'eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde, table et petit frigo),
- un espace salon (canapé d'angle et table basse),
- et une petite terrasse avec un bain finlandais.

Maison hobbit :

Superficie : 30 m²





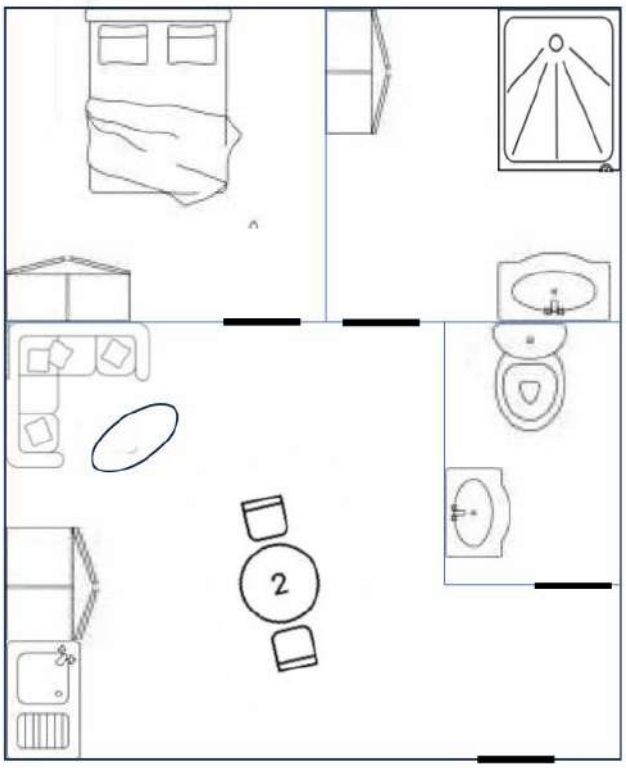
Logement pour 4 personnes avec :

- 2 chambres avec lits double,
- une salle d’eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- et un espace salon

Hutte en toit de chaume :

Superficie : 20 m²





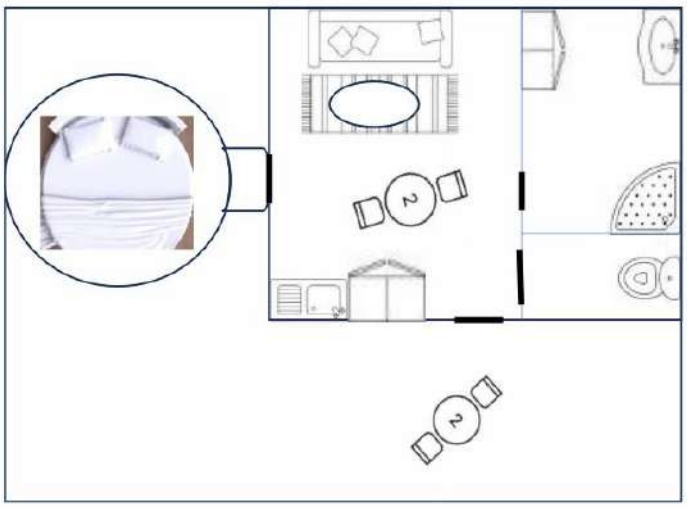
Logement pour 2 personnes avec :

- 1 chambre avec un lit double,
- une salle d’eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- et un sauna

Cabane en bois avec chambre bulle :

Superficie : 20 m²





Logement pour 2 personnes avec :

- 1 chambre avec un lit double dans une bulle,
- une salle d’eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- et un sauna

Pin / Chêne Vert

Entrée

291

Haie Bocagère
Charme
Noisetier
Arbousier
Laurier du Portugal
Laurier Thym

304

Accueil

Parking

Aire de jeux

Chêne / Pin / Charme

Erable
Liquidambar

Clôture grillagée Avec Lisse Dessus

Tyrolienne

285

OB

Eclairage

Haie Bocagère

305

289

Clôture

Piquet Chataignier et fils de clôture agricole

208

LE PETIT

Contribution n°10 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 6 décembre 2025 à 11h16

J’apporte mon témoignage pour le site de la beurrerie saint André sur sèvre
Page 63 pour les zone nlc2

Tout d’abord il est dans une zone agricole depuis toujours, dans le rayon du château bâtiment de France. Rien n’a jamais été déclarer ni mise au norme pour les bâtiments mises en cause dans les zones nlc2.
-la fosse septique (les douches, lave vaisselle, évier, lave linge, il vont où pas dans des copeaux de bois ?!) NON dans la zone humide OU IL SE SITUE donc POLLUTION des sols et des espèces qui si trouve!!
-installation électrique sur le sol avec des fils apparents non gainer que des enfants pourrai toucher très facilement et s’électrocuter
- alimentation en eau avec des tuyaux de jardin type gardena poser sur le sol pour l’alimentation des locations qui sont pour tous un risque de santé
- piscine faite en zone humide !! avec des ragondins et écrevisse qui vont à
l’intérieur sa peu causer plus de risque de maladie et ou de blessure si pincement des écrevisses.
les bambous en bordure de route qui empiète énormément sur le terrain public, qui gêne la circulation et vont causer tôt ou tard des accidents grave mais les propriétaires et les personnes en charge de la voirie laisse faire et ne taille pas.
Bizarrement les abris de jardin de seulement quelques mètres carré non cellier au sol juste poser sur la commune sont démonter s’il ne sont pas déclarer. La des installations importantes avec des fondations béton BEAUCOUP plus grande qu’un simple abri de jardin et à la connaissance DE TOUT LE MONDE non jamais inquiété personne ni fait l’objet d’aucun contrôle. Je pense que l’accueil de tourisme depuis temps d’année dans des installations comme ça n’aurai jamais dû voir le jour dans les conditions et les lieux qui sont proposer.
Le risque incendie aussi qui n’est pas gérer avec une installation qui devrait être mise à disposition par les personnes qui en sont charger mais aujourd’hui rien n’est fait .

En conclusion, je suis pour la remise en état du site en zone agricole comme cela aurait du le rester.

Je pense qu’il est temps de remettre les choses à leur place et faire respecter les droits et les devoirs de chacun pour le bien de tous.

Merci

Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 7 décembre 2025 à 16h51

Contribution – Opposition à la transformation de l'étang communal en camping

En tant qu'habitant(e) de la commune et usager régulier de l'étang communal, je souhaite exprimer mon avis défavorable concernant le projet de transformation de ce site naturel en camping.

1. Préservation de la biodiversité

L'étang communal constitue un écosystème riche et fragile. Il abrite de nombreuses espèces végétales et animales, dont certaines sont sensibles aux perturbations humaines : oiseaux nicheurs, amphibiens, insectes pollinisateurs, flore des zones humides…
La création d'un camping entraînerait inévitablement :

une augmentation de la fréquentation humaine,

des nuisances sonores et lumineuses,

une pression accrue sur les milieux naturels (piétinement, déchets, pollution),

une perturbation de la faune, en particulier dans les périodes sensibles de reproduction.

Ces éléments sont incompatibles avec la conservation d'un habitat naturel de qualité. L'étang joue également un rôle essentiel dans la régulation de l'eau et la lutte contre l'érosion, rôle qu'il faut préserver.

2. Maintien d'un lieu de promenade accessible à tous

Aujourd'hui, l'étang est un espace de détente, de respiration et de promenade accessible librement à l'ensemble de la population. Il offre un cadre paisible, apprécié des familles, des marcheurs, des pêcheurs, des promeneurs et des personnes recherchant un contact direct avec la nature.

Transformer ce lieu en camping modifierait profondément son usage :

limitation potentielle de l'accès libre au public,

privatisation partielle ou totale de l'espace,

perte du caractère naturel et paisible du site.

Le maintien de ce cadre naturel contribue au bien-être des habitants, à l'attrait du village et à la qualité de vie locale.

3. Un projet non compatible avec l'identité du site

L'étang communal n'a pas été conçu pour accueillir un équipement touristique intensif. Son aménagement en camping nécessiterait des infrastructures (voirie, stationnement, sanitaires, éclairage, réseaux) qui dénatureraient profondément l'équilibre du site et entraîneraient des coûts importants, sans garantie de bénéfices réels pour la commune.

Conclusion

Pour toutes ces raisons – préservation de la biodiversité, maintien d'un espace naturel public, respect de l'identité du lieu – je demande que la commune renonce à ce projet de camping et engage plutôt une réflexion sur la valorisation douce et durable de l'étang, respectueuse de la nature et du bien-être des habitants.

Contribution n°12 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 7 décembre 2025 à 16h56

Objet : Avis défavorable au projet de création d'un camping sur un espace naturel de promenade, de pêche et de biodiversité

Madame, Monsieur,

Par la présente, je souhaite apporter ma contribution à l'enquête publique concernant le projet de transformation du site de l'étang communal du TEMPLE en camping.

1. Importance actuelle du site pour les habitants

Le lieu concerné constitue aujourd'hui :

un espace de promenade apprécié par les riverains pour son calme, sa qualité paysagère et son accessibilité,

un site de pêche utilisé régulièrement par les habitants et associations locales,

un espace naturel à forte valeur écologique, servant de refuge à de nombreuses espèces animales et végétales.

Ce site est l'un des rares espaces encore préservés et gratuits à disposition du public.

2. Impacts environnementaux préoccupants

La création d'un camping entraînerait :

une artificialisation des sols (voiries, emplacements, infrastructures),

une augmentation des nuisances sonores et lumineuses, perturbant la faune,

une pression accrue sur les ressources en eau et des risques de pollution,

une dégradation probable des zones humides et des habitats naturels présents.

Ces modifications sont incompatibles avec les objectifs nationaux de protection de la biodiversité et de réduction de l'artificialisation (ZAN).

3. Risques pour la biodiversité

Le site abrite une diversité d'espèces, notamment :

des espèces protégées / sensibles (à préciser si connues),

des oiseaux nichant dans les haies et berges,

une faune aquatique fragile liée à la qualité du cours d'eau / étang.

La fréquentation touristique accrue, la circulation automobile et l'aménagement des berges pourraient entraîner la disparition progressive de ces milieux.

4. Atteinte au cadre de vie et au patrimoine commun

Le projet risque de :

réduire un lieu naturel accessible à tous,

dénaturer un espace apprécié pour son calme et son authenticité,

concentrer les usages au profit d'une activité privée au détriment de l'intérêt collectif.

La transformation en camping modifierait profondément l'identité du lieu.

5. Alternatives possibles

Je suggère d'étudier des alternatives plus respectueuses du site, telles que :

un aménagement léger de promenade nature,

une mise en valeur pédagogique de la biodiversité,

un développement touristique doux (sentiers, observatoire, panneaux informatifs),

la création d’une zone protégée ou d’un Espace Naturel Sensible.

Ces solutions préserveraient l’attractivité du site sans le compromettre.

6. Conclusion

Au regard des enjeux environnementaux, sociaux et paysagers, j’émets un avis défavorable au projet de camping.
Je demande que soit préservé ce lieu naturel, essentiel pour la biodiversité et pour la qualité de vie des habitants.

Je vous remercie de prendre en considération cette contribution.

Contribution n°13 (Web)

Proposée par Quentin IZARD
(quentt89@hotmail.fr)
Déposée le dimanche 7 décembre 2025 à 18h16
Adresse postale : 18 rue des tisserands 79700 Le temple

CONTRE!!!
L’étang du temple doit rester pour les habitants du temple et des alentours !!

Contribution n°14 (Email)

Proposée par Berthelot Vincent et Vanessa
(vinz_vanes@live.fr)
Déposée le jeudi 4 décembre 2025 à 22h19
Adresse postale : 19 bis rue du colombier – 79300 Bressuire

Transmission de notre demande relative à la création d'un STECAL – Enquête publique PLUi (révision allégée n°2)

Objet : Transmission de notre demande relative à la création d'un STECAL – Enquête publique PLUi (révision allégée n°2)

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Veuillez trouver ci-joint / ci-dessous le message que nous avons adressé à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais concernant notre demande d'intégration d'un STECAL sur la parcelle cadastrée CB 141, située au lieu-dit Riparfond – 79300 Bressuire.

Cette démarche s'inscrit dans le but de régulariser notre situation, comme cela nous a été conseillé par les services de l'Agglomération, qui nous ont indiqué que la création d'un STECAL devait être demandée dans le cadre de la révision du PLUi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre demande dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire-enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr et Mme Berthelot
19 bis rue du colombier
79300 Bressuire
06 23 17 05 46

Envoyé à partir de Outlook pour Android

_____
De : Vincent Berthelot
Envoyé : samedi, octobre 25, 2025 10:24:58 AM
À : revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr
Objet : Demande d'intégration d'un STECAL sur la parcelle 000 CB 141 – Révision allégée n°2 du PLUi du Bocage Bressuirais

Madame, Monsieur,

Nous, Berthelot Vincent et Vanessa , propriétaires de la parcelle cadastrée section CB n°141, située au lieu-dit Riparfond – 79300 Bressuire, souhaitons formuler la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais.

Nous sollicitons la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sur notre parcelle, afin de régulariser la présence d'une cabane flottante existante, utilisée pour de la location saisonnière à vocation touristique.

Cette cabane a été installée avec l'accord écrit du service urbanisme. Toutefois, lors d'échanges ultérieurs, il nous a été indiqué que nous aurions dû formuler une demande de création de STECAL lors de l'élaboration du premier PLUi en 2021.
La présente révision constitue donc, conformément à ces indications, le moment approprié pour régulariser notre situation.

Notre projet correspond pleinement aux objectifs affichés de la révision allégée n°2, tels que présentés par l'Agglomération du Bocage Bressuirais, à savoir :

Intégrer une nouvelle offre d'hébergement touristique.

Favoriser les hébergements légers de loisirs.

Assurer une bonne insertion paysagère et environnementale.

Et soutenir les projets cohérents avec l'identité et l'attractivité du territoire.

La cabane flottante constitue un hébergement léger et respectueux de l'environnement, situé dans un cadre naturel, sans impact notable sur les milieux environnants.
Elle répond à une demande réelle pour des hébergements touristiques insolites et écoresponsables, contribuant au rayonnement du Bocage Bressuirais tout en respectant les critères environnementaux, paysagers et de localisation fixée par la collectivité.

Pour toutes ces raisons, nous sollicitons respectueusement que la parcelle CB 141, au lieu-dit Riparfond à Bressuire, soit identifiée comme STECAL dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi, afin de permettre la pérennisation réglementaire de

cette activité touristique, en parfaite cohérence avec les objectifs de la démarche engagée.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information ou visite sur site.

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

Berthelot Vincent et Vanessa
19 bis rue du colombier – 79300 Bressuire
Tél : 0684634031
Courriel : vinz_vanes@live.fr

Contribution n°15 (Email)

Proposée par Met Mme Sourisseau
(gt.sourisseau@orange.fr)
Déposée le vendredi 5 décembre 2025 à 20h29

Suite à l enquête publique étang du Temple

Objet : Suite à l enquête publique étang du Temple

Bonsoir
Suite a l enquête publique et par ce mail nous vous faisons savoir que nous nous opposons au projet touristique de l étang de notre commune du Temple. C'est le seul lieu ressourçant et calme qu'offre notre petite commune. Nous y passons très régulièrement que ce soit à pied ou pour un footing matinal, petit tour à vélo avec nos enfants, petits pique-nique en famille l été ou même balade quotidienne des chiens accompagnés de leurs maîtres. De plus des projets sont en cours pour faire vivre ce petit coin paisible aux habitants de la commune. Nous sommes contre le projet d un camping ! Ou toute autre activité touristique sur ce lieu. En espérant que notre avis sera pris en considération. Cordialement Mr et Mme Sourisseau

Contribution n°16 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 8 décembre 2025 à 10h42

Suite à la parution D'une enquête publique concernant un hébergement. Se situant à Saint-André-sur-Sèvre. Au lieu-dit La beurrerie, j'aimerais vous faire par de certaines constatations sur site. Il y a un mobile home en bois (gite) pour Y séjourné, il y a pas eu de permis de construire d'établi. Le raccordement électrique câble Non conforme poser à même le sol et raccordements d'eau fait avec un tuyau d'arrosage de jardin Poser à même le sol. Il est étonnant que le propriétaire des lieux (profession architecte d'intérieur) ne connaisse pas les règles de sécurité. En cas d'incendie, pas de lieu de pompage pour les pompiers ? Qui sera responsable ? Également autres constatations sur la propriété, une haie de bambou, plantée très proche de la route communale. Qui rend celle-ci très dangereuse a utiliser. Si on va à la campagne pour faire de l'agrotourisme, on s'adapte à la campagne qui preexiste et non l,inverse , et on respecte les règles du plan d'urbanisme., je vous prie de faire le nécessaire. Pour que la situation soit régularisée. En cas de sinistre ou d accident, de la voie publique.

Contribution n°17 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 8 décembre 2025 à 13h21

pièce complémentaire pour la contribution n°8 concernant le site de la rue du Stade à Combrand.

1 document associé
contribution_17_Web_1.pdf

Fortin Jean -François

Laurent MORISSET

le 1 décembre 2025

Bonjour

Après lecture de ton projet activité d'hébergement touristique sur le terrain que j'exploite actuellement, celui ci est plutôt intéressant sur la partie écologie et environnementale et n'aura aucun impacte particulier sur le pâturage des animaux approximer,

Cordialement



Contribution n°18 (Web)

Proposée par lafontaine Pauline
(pauline.dadot19@gmail.com)
Déposée le vendredi 12 décembre 2025 à 16h46

Je souhaite faire une demande de modification de classement d'une zone en NLc1 vers une zone en NLc2 afin d'envisager un projet de 5 HLL.
En fichier vous trouverez la parcelle concernée, ainsi que le projet envisagé.
Merci pour votre attention.
cordialement

5 documents associés
contribution_18_Web_1.pdf
contribution_18_Web_2.png
contribution_18_Web_3.pdf
contribution_18_Web_4.pdf
contribution_18_Web_5.png

DEMANDE DE CHANGEMENT DE CLASSIFICATION DE PARCELLES / MONCOUTANT SUR SEVRE

Pour :

Communauté de commune du bocage Bressuirais / Enquête publique PLUI
Madame la Commissaire-enquêteur,
27 boulevard du Colonel Aubry – BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Madame la commissaire-enquêteur,

Nous demandons une **modification de classification** d'une partie de la parcelle numérotée : AC 0372 (voir fichier ci-joint) de la **zone de Pescalis,** basée sur la commune de **Moncoutant sur sèvre 79320**, actuellement classée en **NLc1**, nous demandons à ce qu'elle soit classée **NLc2** afin de pouvoir envisager :

-La réalisation d'hébergements insolites avec **3/4 cabanes sur pilotis** autour du plan d'eau et **1/2 cabanes flottantes** sur le plan d'eau.

Actuellement ce classement NLc1 ne permet pas la construction de HLL comme le stipule le PLU actuel ainsi que le futur PLUi révisé (ci-joint les documents).

Notre hébergement insolite sera destiné à accueillir des touristes de passage dans la région et généralement à la nuitée car les tarifs sont plus élevés de par son exception et ses diverses prestations. Ce type d'hébergement ne s'adresse pas aux clients cherchant une location à la semaine, on laisse ce type de clientèle aux campings, gîtes et notamment à Pescalis. Le but n'étant pas de jouer la concurrence mais de diversifier l'offre dans la commune en proposant autre chose.

L'idée est de créer des hébergements type cabane en bois en hauteur mais sans utiliser les arbres (sur pilotis), utiliser aussi l'eau avec des cabanes flottantes, avec une vue sur la nature tout en gardant de bonnes commodités, prestations et services (cuisine, sanitaires, électricité, lits faits, cadeaux d'accueil, vélo à disposition etc.…).

Nous souhaitons travailler avec le maximum de commerces et artisans de Moncoutant pour la nourriture (panier garni avec saveur de gâtine), les fleuristes (flor et lys), les journaux (maison de la presse), les restaurants, les bars etc.

Nous voulons que les clients profitent de la commune à travers ses balades en forêt, autour des étangs, des différents commerces, de la piscine, des restaurants, des bars etc...

Aussi, nous travaillons actuellement dans un espace boisé de 4 hectares depuis plus de 20 ans et avons su protéger notre forêt et l'utiliser en bonne intelligence.

Restant à votre disposition,

Bien Cordialement,

Mme Lafontaine 06-87-39-72-38 / Mr Lafontaine 06-81-00-15-34


NLc1
NLc1
NLc1
NLc1
NLc1
NLc1
NLc1
Ut
NL

1.4. Objets de la procédure

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur, certains secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) sont dédiés aux projets touristiques : Il s'agit des secteurs NLc1 et NLc2. Bien qu'isolés en zone A ou N, des projets touristiques d'ampleurs plus importantes ont bénéficié d'un zonage Ut.

Certains de ces projets ont été abandonnés. Ces STECAL peuvent être supprimés et leur enveloppe foncière associée repositionnée pour accompagner une nouvelle offre dès lors que cette dernière ne porte pas atteinte à l'environnement, aux paysages, ne génère pas une consommation foncière supplémentaire, ne compromet pas l'activité agricole ou les équilibres économiques du secteur touristique.

En parallèle, une quinzaine de porteurs de projets privés se sont manifestés auprès de services de l'office de tourisme entre janvier 2022 et juin 2023 pour développer une offre d'hébergement touristique, principalement sous forme de HLL (Habitations Légères de Loisirs).

Au sens de l'article R111-37 du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs sont « des constructions démontables ou transportables ». En ce sens, elles ne nécessitent pas de fondations pour leur implantation et n'ont qu'un faible impact sur le sol. Ces hébergements ne sont pas artificialisants et le sol conserve ses fonctions.

Afin d'autoriser ces projets, il convient de réaliser dans le cadre d'une même procédure et sous le même objet, le repositionnement des surfaces des STECAL associées aux projets touristiques abandonnés et encore identifiés dans le PLU.

Ces évolutions seront accompagnées de l'identification de plusieurs bâtiments comme bâtiments pouvant changer de destination ainsi qu'une adaptation du règlement des secteurs NLc1 et NLc2 afin de :

- Clarifier l'interdiction d'implanter des HLL en secteur NLc1 pour les réserver au secteur NLc2 en restant ainsi dans l'esprit de la création de ces secteurs lors de l'élaboration du PLUI ;
- Ouvrir les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs ;
- Adapter des règles d'implantation des HLL sur le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondations.

3. Evolution du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

L'émergences de ces nouveaux projets touristiques et l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour ce type de projet, après 3 ans d'application du PLUI, ont conduit à proposer une adaptation du règlement des secteurs NLc1 et NLc2 afin de :

- Clarifier l'interdiction d'implanter des HLL en secteur NLc1 pour les réserver au secteur NLc2 en restant ainsi dans l'esprit de la création de ces secteurs lors de l'élaboration du PLUI ;
- Ouvrir les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs. Cette possibilité permet de faciliter le réaménagement de bâtiments existants et limiter l'artificialisation par de nouvelles constructions.
- Adapter des règles d'implantation des HLL sur le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondations.

3.1 Evolution pour le secteur NLc1:

Il est proposé une nouvelle rédaction des dispositions propres au secteur NLc1 pour renforcer la distinction entre secteur NLc1 et NLc2 voulue lors de l'élaboration du PLUI. Au regard de la règlementation, la rédaction actuelle de la zone NLc1 permet les Habitation Légères de Loisirs (HLL), qu'elles soient implantées dans une structure d'accueil ou non ; et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) – autorisables au sein des campings soumis à Déclaration préalable. Il s'agit en ce sens de satisfaire la volonté initiale, qui était de ne pas autoriser les HLL et les RML en NLC1, pour les réserver au secteur NLC2).

Article N2.1 (extrait de la version en vigueur)

Dans le secteur NLc (sous-secteurs NLc1, NLc2) uniquement :

- « Hébergement touristique » :
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Article N2.2 (extrait de la version en vigueur)

Dans le sous-secteur NLc1 uniquement :

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

Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLc1 uniquement :

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

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLc1 uniquement :

- Sont uniquement autorisées, les aires naturelles de camping ».

3.2 Evolution pour le secteur NLc2

L'évolution de règlement proposé permet de répondre aux conséquences de modifications des dispositions propre au secteur NLc1permettre les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs ;
- Adapter des règles d'implantation des HLL sur le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondations.

Article N2.1 (extrait de la version en vigueur)

Dans le secteur NLc (sous-secteurs NLc1, NLc2) uniquement :

- •« Hébergement touristique » :
  - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Article N2.2 (extrait de la version en vigueur)

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.

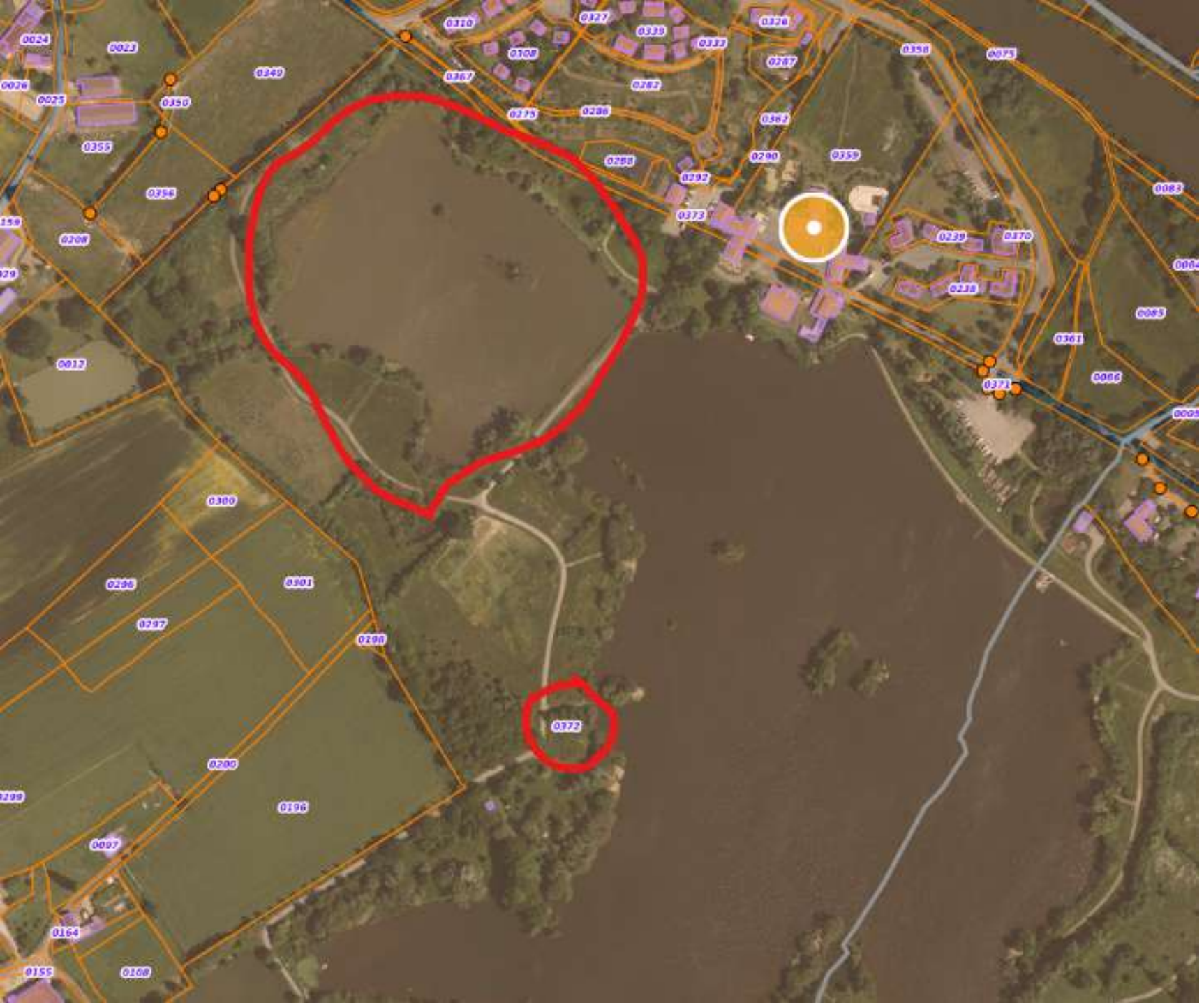
Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLC2 uniquement :

- Hébergement touristique, sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que celles-ci soient implantées dans ou en dehors de l'une des structures d'accueil autorisées à l'article N2.2,
    - De créer un rez-de-chaussée situé à une hauteur minimale de 1.5 mètre au-dessus du terrain naturel et permettant la libre circulation des eaux. Cette disposition s'applique uniquement aux hébergements à implanter au sein du secteur NLC2 localisé au lieu-dit « Le Moulin du Guy », commune de Montravers.

- Activités liées à l'activité touristique autorisée dans le secteur :
    - Uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant dans le secteur, repéré ou non au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme),
    - Et uniquement à des fins d'accueil, de sanitaires, de salle commune, salle de réceptions, d'expositions, d'animations, d'activités de bien-être et de loisirs.

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)
« Dans le secteur NLC2 uniquement :

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


0024
0023
0026
0025
0249
0350
0355
0356
0208
0012
0300
0296
0301
0297
0198
0200
0196
0097
0164
0155
0168
0372
0310
0327
0329
0328
0333
0108
0287
0358
0075
0367
0282
0275
0286
0362
0288
0290
0359
0292
0373
0083
0239
0370
0238
0085
0361
0371
0086
0064

Contribution n°19 (Email)

Proposée par Patrick GEFFRIAUD
(patrickgeffriaud@gmail.com)
Déposée le lundi 15 décembre 2025 à 10h39

Demande de repositionnement de STECAL NLc2 La Beurrerie Saint André sur Sèvre

Objet : Demande de repositionnement de STECAL NLc2 La Beurrerie Saint André sur Sèvre

Madame la Commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance à regret de l'avis défavorable de l'Etat à propos de notre projet d'hébergement type HLL au Moulin du Guy à Montravers.

Pour mémoire, avant de déclencher le projet du Moulin du Guy, notre intention première était de compléter l'offre d'hébergement de notre propriété actuelle de La Beurrerie (St André sur Sèvre) d'où la présence de STECAL NLc2 sur ce site. Avec le projet du Moulin du Guy, nous avions fait une demande sous forme « d'échange » de STECAL entre les deux sites.

Comme le projet du Moulin du Guy n'est pas réalisable, nous souhaiterions conserver un STECAL NLc2 sur notre propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant.

Cette HLL de 24 m2 destinée à la location touristique est installée sur le site depuis 2010 et identifiée comme tel auprès de l'Office de Tourisme et de la Commune. Elle complète l'offre d'hébergement en location saisonnière du Domaine de La Beurrerie.

Ce repositionnement de STECAL permettrait d'identifier cet hébergement pour d'éventuelles évolutions et de continuer à valoriser l'accueil touristique haut de gamme dans ce secteur du bocage.

Afin de faciliter le traitement de notre demande, vous trouverez ci-joint des photos de cette HLL ainsi qu'un plan de localisation.

Restant à votre disposition pour de plus amples informations.

Merci pour votre attention.

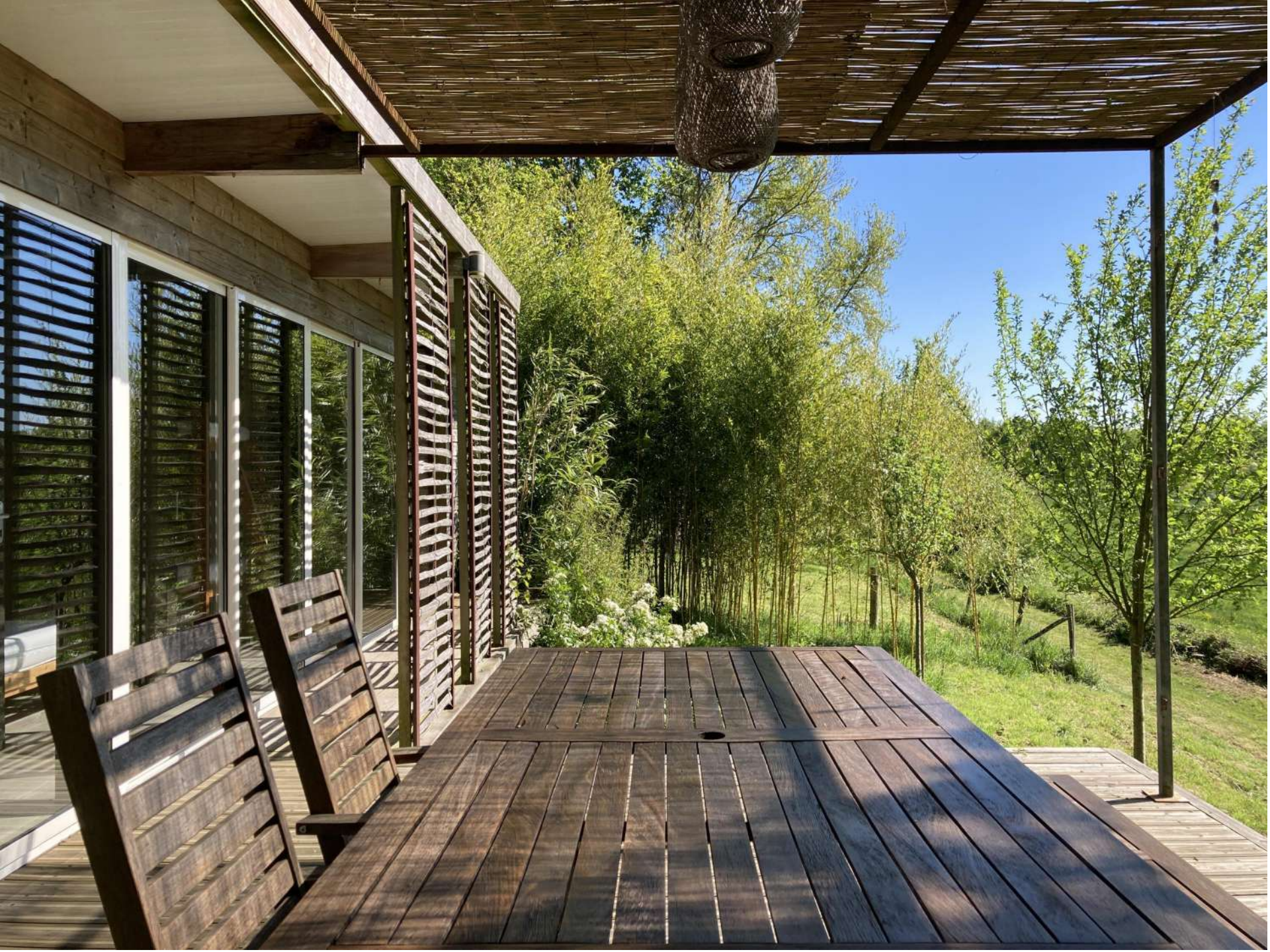
Cordialement

Patrick GEFFRIAUD

5 documents associés
contribution_19_Email_1.jpeg
contribution_19_Email_2.jpeg
contribution_19_Email_3.jpeg
contribution_19_Email_4.jpeg
contribution_19_Email_5.jpeg


Ruisseau du Sevreau
0
15
30
45









Contribution n°20 (Web)

Proposée par Jessica
(jessica.queruel@hotmail.fr)
Déposée le lundi 15 décembre 2025 à 14h20
Adresse postale : La Parisiere 79240 Moncoutant sur sèvre

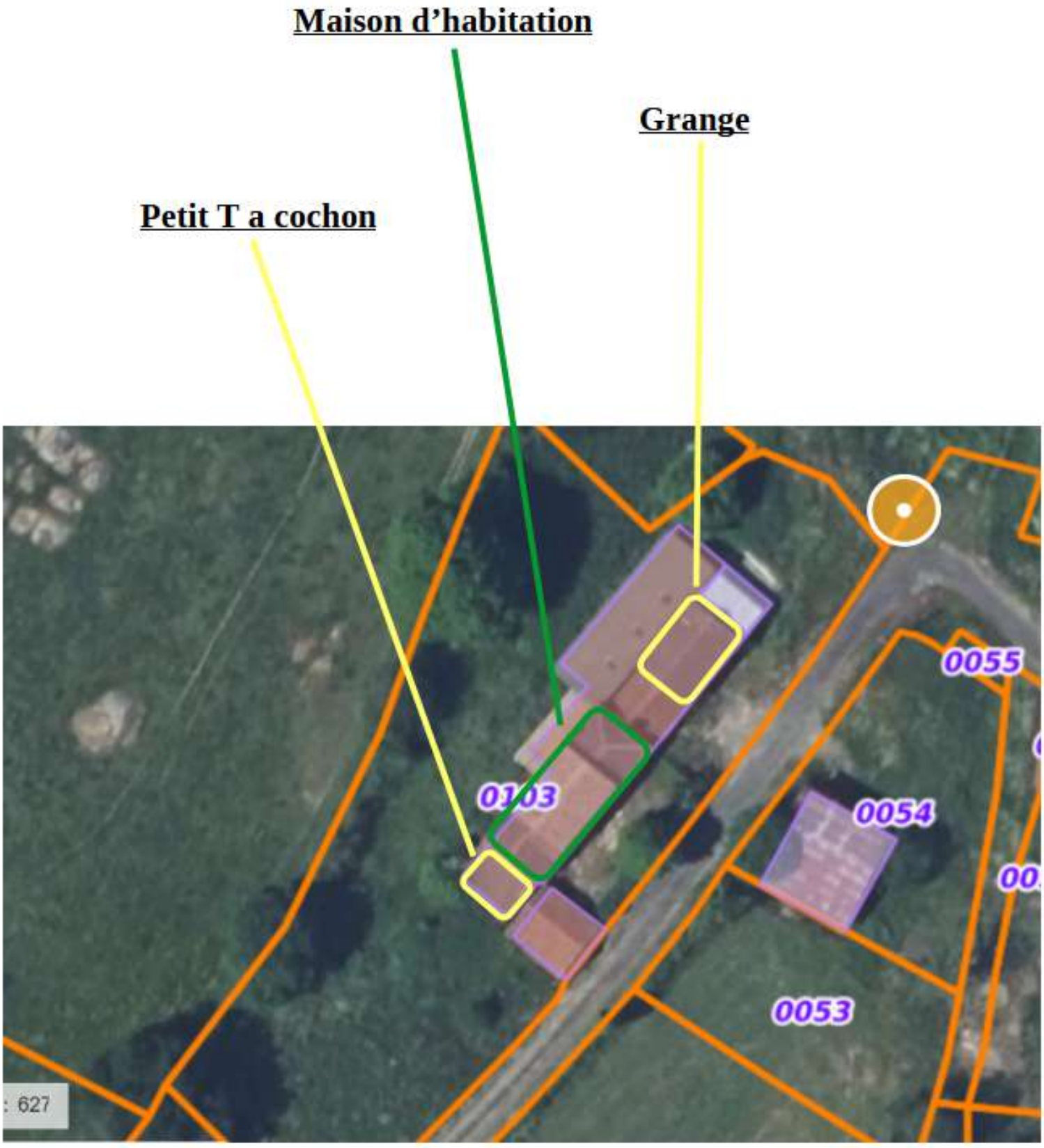
Madame, Monsieur bonjour,

Je souhaiterais faire une demande de changement de destination sur une grange et un T à cochon (coller à ma maison d'habitation) de bâtiment agricole en bâtiment d'habitation afin de réaliser mon projet de gîte rural au lieu dit La Parisiere à La chapelle Saint Etienne.
Vous trouverez ci-joint les plans de situation de mon projet.

Merci de votre attention.

Bien cordialement Jessica Queruel

2 documents associés
contribution_20_Web_1.PNG
contribution_20_Web_2.PNG



Section : AE, parcelle n°0103, n° INSEE 075


0103
0054
0055
0053
: 627

Contribution n°21 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par PROUST François

Déposée le lundi 15 décembre 2025 à 16h55
Adresse postale : 13 rue Raoul Ardent 79300 Bressuire

Contribution déposée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 15/12/2025. Se référer aux documents scannés.

1 document associé
contribution_21_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

Le 16.12.2025.

La Construction bourrabique élevée par [illegible] il y a quelques années, a été faite en toute illégalité ; de plus ce chalet a été créé dans un but financier et de rapport. Il se situe pour la part à moins de 500m d'un site historique, et je pense que les Monuments Historiques ont leur mot à dire.
Ce dernier a pourvu le lieu jusqu'à faire passer l'eau et l'électricité sur ces propres Terrains, afin d'en éloigner l'exploitation du terrain les Sites électriques n'étant pas protégés par une grille quelconque et entrées à la hauteur d'un poteau de chantier ce qui aurait pu apporter un accident au niveau de l'exploitant. Je demande également qu'il soit procédé à des analyses de sol autour et surtout en dessous de cette cabane, car la prairie dédié le chalet est dédiée à l'habitat d'animaux tels Canards et l'on pourrait supposer que les eaux usées se déversent directement dans la prairie de l'agriculteur des Terrains [illegible].

Et nous

Commune de St ANDRÉ sur SÈVRE

Le Maire de Saint-André-Sur-Sèvre

A

Monsieur PROUST François
Gérant société civil Proust
13 Rue Raoul Ardent
79300 BRESSUIRE

Objet : Réponse à votre courrier du 21 Octobre 2024

Monsieur PROUST,

Je fais suite à votre courrier du 21 octobre 2024, relatif à la présence d'un chalet sur la parcelle AY 50, située à la Beurerie, et aux diverses problématiques que vous soulevez concernant cette construction, ainsi que les installations associées.

Je vous remercie pour les informations que vous m'avez transmises et je prends bonne note de vos préoccupations concernant le respect des réglementations en matière d'urbanisme, ainsi que des conditions d'évacuation des eaux usées et des installations non concertées. Vous soulevez en effet des points importants, et il est essentiel que la situation soit clarifiée pour éviter tout litige futur, notamment dans le cadre de la vente de la propriété en question.

Concernant la construction du chalet, je vais m'assurer que les services compétents procéderont à une vérification auprès du cadastre, ainsi qu'une inspection sur le terrain afin de vérifier la conformité de cette construction avec les règles d'urbanisme en vigueur. Si des irrégularités sont constatées, nous prendrons les mesures nécessaires pour y remédier.

Pour ce qui est des installations concernant le tuyau d'eau et le fil électrique traversant votre terrain, cela relève d'un problème de voisinage qui nécessite une régularisation. Je vous encourage à prendre contact avec M. GEFFRIAUD afin d'apporter une solution à ce problème. Si le dialogue avec votre voisin s'avère compliqué, vous pourrez me solliciter pour une médiation.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées et la présence d'un éventuel cloaque, il est en effet préoccupant que cette situation n'ait pas été abordée de manière officielle. Là encore, nous veillerons à ce qu'une inspection soit menée pour s'assurer que les installations respectent les normes environnementales et d'assainissement.

Je suis néanmoins surpris de votre intérêt pour l'environnement, vu le nombre important d'hectares, de prairie naturelle et de zone humide, que vous avez détruit.

Je vous remercie de m'avoir alerté sur ces différents points. Soyez assuré que nous mettrons tout en œuvre pour que la situation soit régularisée et qu'aucun problème ne survienne pour le futur acquéreur de la propriété. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et pour organiser une rencontre si vous le souhaitez.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur PROUST, l'expression de mes salutations distinguées.

A Saint-André-Sur-Sèvre,
Le 25 Novembre 2024

Le Maire, Dany GRELLIER

Mairie - 4, rue Marie Millasseau - 79380 - SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE - Tél. 05 49 80 87 68
Courriel : mairie-saint-andre-sur-sevre@wanadoo.fr
Site internet : saintandresursevre.fr

Monsieur PROUST FRANCOIS

Gérant société civile Proust

13 RUE RAOUL ARDENT

79300 BRESSUIRE

Le 21/10/2024

OBJET : information sur la présence d'un chalet

Monsieur le Maire de St André sur sèvre,

Je viens par la présente porter à votre connaissance la présence d'un chalet construit il y a quelques années par un certain M. Geffriaux ;

Je me manifeste à ce jour car j'ai ouïe dire que l'habitation sise à la « Beurerie » était en vente et sans vouloir jouer le « chevalier blanc » je ne voudrais pas que le nouvel acquéreur soit confronté à de futurs problèmes avec le voisinage représenté par la Sté Civile Proust.

Pourquoi je me manifeste si tard :

- Si je regarde le cadastre il n'est stipulé nulle part la présence d'une habitation sur la parcelle AY 50.

- Lors d'une nième discussion avec les propriétaires représentés par Mme Destailleur et M Geffriaux

Propriétaires de la « Beurerie » ; soit disant ils avaient subi une inondation dans leur habitation due à la pente naturelle de la prairie ; ne voulant pas faire de vagues nous avons procédé à creuser un fossé d'écoulement sur notre terrain et au-dessus de leur propriété où nous avons respecté la limite des 5 mètres par rapport à la séparation des propriétés.

Quel fut notre étonnement dans le creusage de ce fossé par la présence d'un tuyau d'eau (type tuyau d'arrosage) partant de la résidence principale vers le chalet et cerise sur le gâteau la présence d'un fil électrique (non protégé) venant de la même provenance et le tout traversant la prairie AY 51 donc chez moi. (Je rappelle qu'il n'y a jamais eu de concertation pour cette installation plus que précaire).

Enfin dernière chose qui me semble très importante : nous pensons très fortement que les eaux usées de ce chalet s'évacuent très probablement dans la prairie AY 45 en contrebas via le cours d'eau « le Sevreau », présence d'un cloaque juste en face de ce pavillon.

Je vous laisse seul juge des principes écologiques sinon extrémistes de ces gens-là qui voudraient faire appliquer aux autres ce qu'ils sont incapables d'appliquer à eux-mêmes.

Je me tiens à votre disposition pour vous prouver tout ce que je viens de vous mentionner ci-dessus.

Cordialement

Pour la Sté Civile Proust

Le gérant F. Proust

Contribution n°22 (Web)

Proposée par Claire Delhomme
(delhommeclaire6@gmail.com)
Déposée le mardi 16 décembre 2025 à 09h40
Adresse postale : La Ferrière 79300 Bressuire

Mon projet initial était de créer un gîte de groupe dans la grange de notre propriété sur une surface de 250m². Malheureusement, le projet semble inaccessible financièrement pour le moment.
Quand j'ai eu connaissance de la potentielle disponibilité des bâtiments adjacents à notre propriété (aujourd'hui propriété de l'Agglo2b), mon projet a évolué.

Comme indiqué dans la présentation ci-jointe, mon projet comprend 3 étapes, chacune avec des échéances différentes. Les voici :
1. Le gîte 4 personnes dans la maison : travaux nécessaires : cuisine, changement des ouvertures à l'étage, décoration, création d'une terrasse extérieure, mise aux normes de la fosse sceptique
2. Aménagement de l'ancienne cave en abris vélo sécurisé
3. Création de 3 studios dans les anciens toits et aménagement de la grange avec la création d’un 4ème studio et d’une salle commune pour les studios : cuisine/salon : travaux de rénovation complète, création d'ouvertures, huisseries, isolation, assainissement, terrasses extérieures, aménagement et décoration

Dans les documents joints, vous trouverez un plan des bâtiments ainsi qu'une étude de marché. L'idée avec ce nouveau projet étant également de capitaliser sur la dynamique lancée par l'agglomération avec le développement du cyclotourisme.

2 documents associés
contribution_22_Web_1.pdf
contribution_22_Web_2.PNG

Projet gîtes La Ferrière

Les gîtes de Gisèle

Projets de gîtes La Ferrière



Etude de marché





AU NIVEAU NATIONAL :

- 1 million de gîtes/chambres d'hôtes en France
- Après COVID : on voyage plus souvent mais moins longtemps et plus près de chez soi
- 88% des vacanciers français ont choisit la France comme destination (2023, ADN Tourisme)
- Hausse de fréquentation des destinations montagnes et campagnes en été (2023, ADN Tourisme)
- Plus de demandes en arrière-saison (fin août, septembre, octobre)
- Contexte d'inflation : recherche de location moins prisées et moins chères
- Augmentation des demandes en logements locatifs (+12% en 2023)

AU NIVEAU LOCAL :

- Pour un gîte 4 pers (moyenne nb de nuits annuelles) :

Moyenne basse : 91 nuitées (soit 23 locations ou 12 weekend)

Moyenne haute : 250 nuitées (soit 62 locations ou 31 weekend)

- Profil des visiteurs :
  - Originaire des **régions voisines** (Nouvelle Aquitaine, Pays de la Loire, Bretagne)
  - Principales activités : **Farniente, vélo** (OT, 2020)
  - Motifs des visites en Deux-Sèvres : **amis, famille, campagne** (OT, 2020)
- Forte **demande des entreprises** pour loger des personnels temporaires (ex chantier installation de la fibre, installation d'éoliennes, etc.) pour des périodes courtes de 3 à 4 semaines.



Le gîte 4 personnes

Cible : vacanciers, familles, entreprises

- 2 chambres (1 lit double, 2 lits jumeaux)
- Pièce de vie et cuisine au rez-de-chaussée
- Terrasse
- Cheminée
- Proximité Bocapole + attractions touristiques

Points faibles :

- proche de la route
- espace extérieur limité

La concurrence directe - Gite 4 pers.



Gîte “cocooning”

183€ pour 2 nuits

Points forts:

- Travaux de rénovation récents

Points faibles:

- 1 chambre



La cinquième

280€ pour 2 nuits

Points forts:

- Travaux de rénovation récents
- 2 chambres
- Linge de maison fourni
- Arrivée autonome

Points faibles:

- Localisation



Logement cosy

538€ pour 2 nuits

Points forts:

- 2 chambres
- Arrivée autonome
- Localisation

Points faibles:

- Prix
- Chambres en sous-sol ?

L’offre - gîte 4 personnes

Tarif nuitée (haute/basse saison)
2 nuits minimum en basse saison, location semaine en haute saison

Services inclus:

- draps et serviettes de toilettes
- produits ménager

Services en supplément:

- ménage (90€)
- Petit déjeuner

Les studios

Cibles : cyclotouristes, salariés temporaires

- cuisine et salle de repos communes
- salle de douche
- Abris vélo sécurisé
- Terrasse sur jardin
- Proximité piste cyclable (Vélidéale)
- Proximité commerces (restaurant, boulangerie)



La concurrence directe - studio



Petit appartement

67€ / nuit

Points forts:

- Localisation
- Terrasse
- Literie neuve
- 2* gîte de France

Points faibles:

- Décoration
- Sous-sol maison proprio ?



Duplex élégant

119€ / nuit

Points forts:

- Superficie (50m²)
- Belle rénovation et charme de l'ancien
- Terrasse sur grand terrain

Points faibles:

- Localisation (La Jobtière)



La Bressuiraise

99€ / nuit

Points forts:

- Rénovation récente
- Grande sdb
- Arrivée autonome
- Localisation

Points faibles:

- Prix

L’offre - studios

Tarif nuitée (haute/basse saison) pour les cyclotouristes ou semaine pour les salariés

Services inclus:

- abris vélo sécurisé + matériel de réparation (partenariat avec magasin vélo ?)
- draps et serviettes de toilettes

Service en sus:

- petit déjeuner
- lessive

Les tarifs

	Haute saison	Moyenne saison	Basse saison	Prestations supp.
Gîte 4 pers.	450€ la semaine	250€ pour 2 nuits	250€ pour 2 nuits 400€ la semaine	Ménage 90€ Petit déjeuner le 1er jour
Studio	75€ la nuit 400€ la semaine	75€ la nuit 400€ la semaine	60€ la nuit 400€ la semaine	Lessive Petit déjeuner

Saisonnalité

- Haute saison: juillet/août, vacances scolaires, week-end de mai avec des ponts
- Moyenne saison: mai, juin, septembre
- Basse saison: le reste de l'année, comprends le chauffage en hiver

Merci !

Projets de gîtes La Ferrière



Contribution n°23 (Email)

Proposée par Comité des Fêtes du Temple
(comitedutemple79@gmail.com)
Déposée le mardi 16 décembre 2025 à 20h44

Conservation de l'étang du Temple pour les riverains

Objet : Conservation de l'étang du Temple pour les riverains

Bonsoir Madame la commissaire enquêteuse,

C'est au nom de tout le comité des fêtes du Temple que je vous fais parvenir ce courrier. Nous avons eu connaissance du projet de vente de l'étang du Temple et de l'extension de la zone d'activité de la Goulle d'or via l'affichage sur site. C'est un mélange de stupeur et de tristesse qui nous envahit en apprenant cette nouvelle.

Notre bureau a repris le comité des fêtes du Temple et a enfin réuni une équipe suffisante pour organiser des évènements, après 2 années de travail durant lesquelles nous avons tout de même pu organiser un concours de pêche à la truite en collaboration avec l'AAPPMA de Saint Laurent sur Sèvre. Nous avons également repris activement les ventes de cartes de pêche afin de renflouer les finances de l'association et lâcher (acheter) du poisson pour entretenir ce loisir.

L'étang du Temple a été creusé par les habitants de la commune il y a plus de quarante ans, des habitants encore fiers de nous raconter comment ils l'ont creusé et ont créé ce site. Depuis toutes ces années, c'est notre comité des fêtes qui est en charge de sa gestion, qui empoissonne l'étang, le vidange, gère les cartes et permet aux riverains de profiter de ses abords pour les pique-niques et la pêche. Nous souhaitons organiser un concours de pêche cette année ainsi que d'autres activités festives. C'est un lieu de choix pour les riverains, un site naturel et de loisir, le seul qu'il nous reste sur la commune pour promener les enfants en sécurité sans prendre un véhicule.

Au-delà de ces préoccupations, cet étang permet de créer du lien, de se retrouver entre habitants de la commune pour partager des moments conviviaux et mixer les générations.

Nous espérons sincèrement que notre intervention ne sera pas vaine et que nous aurons rencontré toute votre attention afin de sauver notre étang, si cher aux habitants du village. Nous nous opposons avec ferveur au projet de développement touristique à l'étang du Temple ainsi qu'à l'extension de la zone de la Goulle d'or à l'étang et ses abords.

Espérant, Madame la commissaire enquêteuse, que vous serez en mesure de stopper ce projet qui a été monté sans même nous en informer (alors que nous sommes en train d'organiser le concours de pêche à la truite...), je vous prie d'agréer l'expression de notre considération.

Romain Ange
Président du comité des fêtes du Temple

Contribution n°24 (Web)

Proposée par CONTAMINE JÉRÔME
(jerome.contamine@gmail.com)
Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 09h56
Adresse postale : 2 lieu dit La Buchellerie 79320 Moncoutant sur Sèvre

Madame la commissaire enquêteur,
Dans le cadre de l'enquête publique susvisée , je souhaiterais demander un changement de destination d'une grange/garage/remise/salle de jeux située auprès de ma maison à Moncoutant sur Sèvre (commune déléguée du Breuil Bernard) .
La parcelle concernée est la parcelle A46, commune déléguée du Breuil Bernard 79320 sur la commune de Moncoutant sur Sèvre.

Le projet aurait pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.
Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023, les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneraient uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée.
La salle serait essentiellement à usage privé . Toutefois, j'envisage que cette salle puisse être louée occasionnellement .
A cette fin , les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.
A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions règlementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).
La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle).
L'ensemble est constitué d'une salle de réception au rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservée à l'étage (non accessible au public).
La surface de plancher existante au rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne créerait pas de surface de plancher supplémentaire.

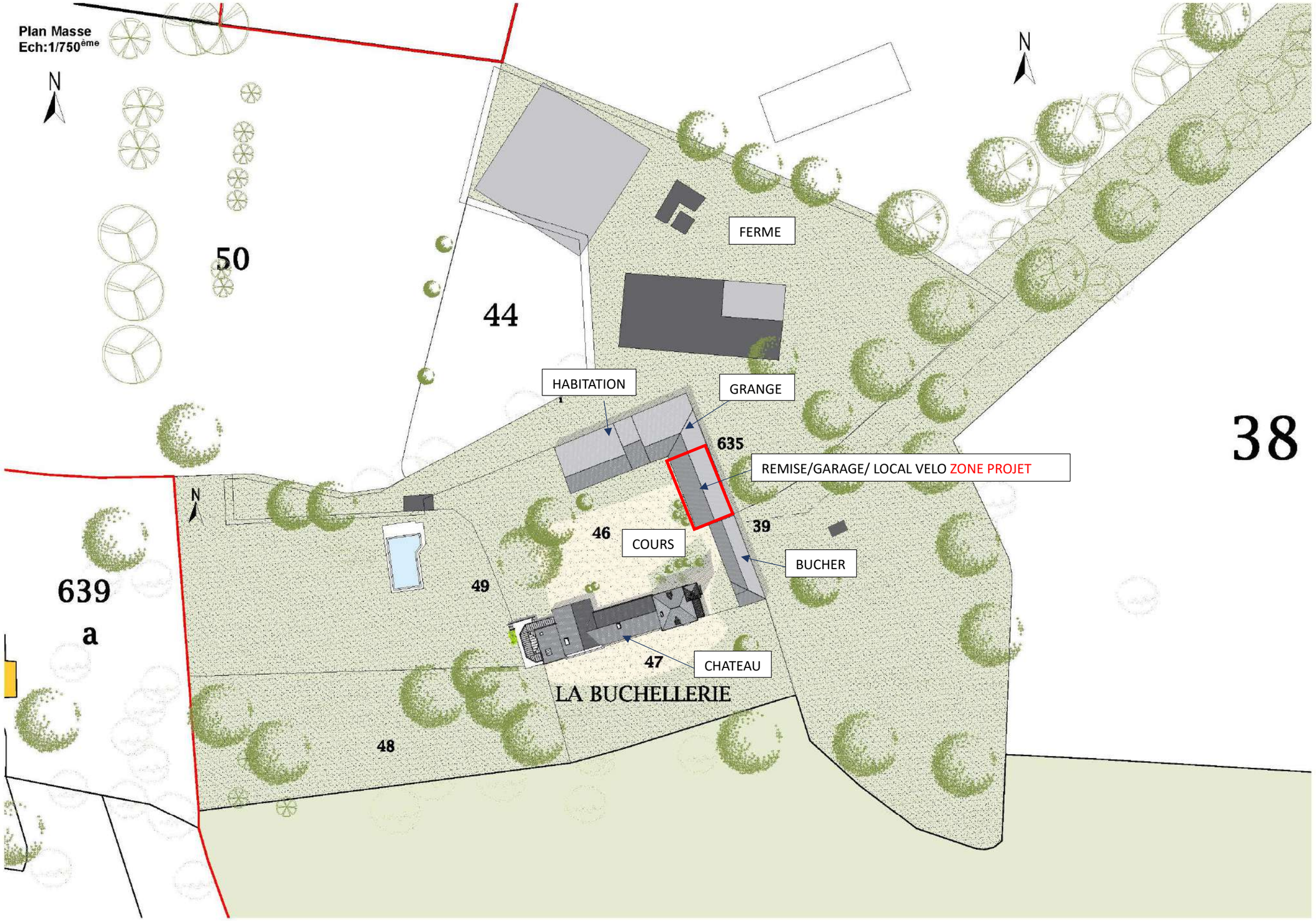
Vous trouverez ci après
- 1 plan masse
- 1 courte notice descriptive du projet
- 1 plan de situation

Je pense que ce projet ne vient pas perturber les activités agricoles avoisinantes et s'inscrivent en totalité sur des parcelles m'appartenant et faisant partie des dépendances de ma maison et non des terres agricoles louées . A noter que les activités agricoles et les bâtiments d'élevage du Gaec La buchellerie sont concentrées sur d'autres parcelles , en particulier les parcelles A 866 et A 875. La stabulation restante située sur la parcelle A 635 est prévue être déplacée sur les mêmes parcelles et un hangar à fourrage complémentaire sera construit sur la parcelle A 829 (permis de construire PC 079179 25 00001 en date du 15/04/2025) .
En espérant que vous voudrez bien considérer ma demande , je me tiens. Votre disposition pour toute question complémentaire et vous prie de croire à l'expression de mes sentiments distingués

Jérôme Contamine

3 documents associés
contribution_24_Web_1.pdf
contribution_24_Web_2.pdf
contribution_24_Web_3.pdf

CU 3 PLAN MASSE



CU2 : NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Objet du projet

Le projet a pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.

Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023.

Les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneront uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée. Les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.

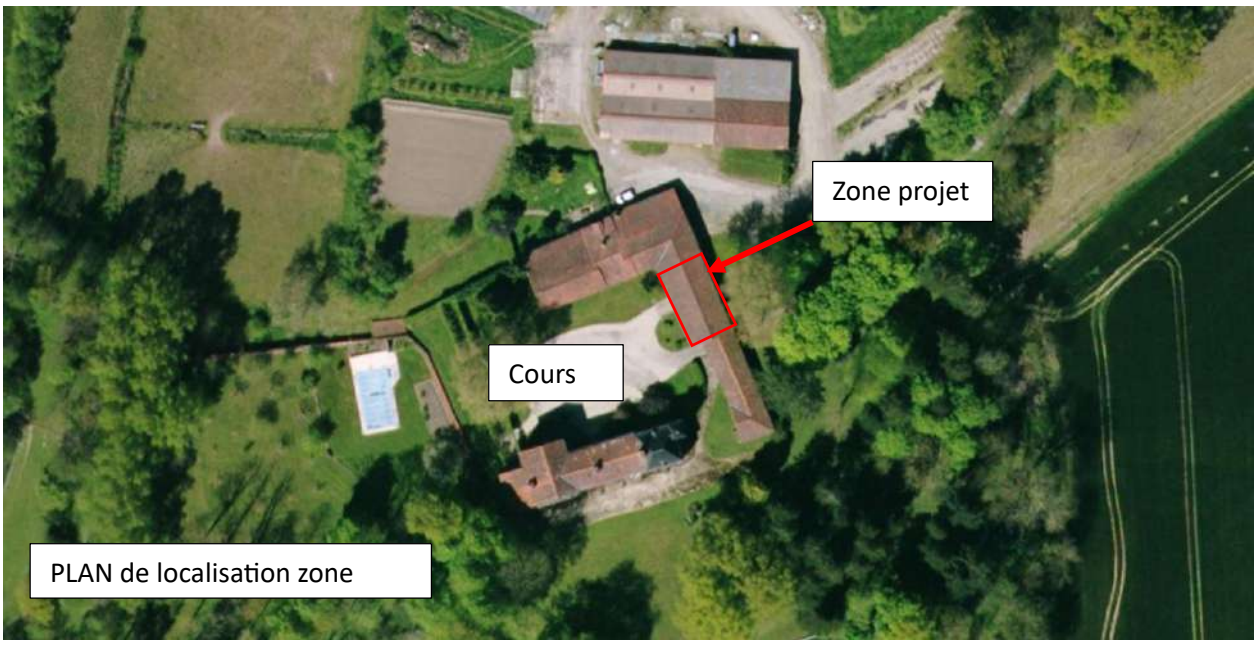
A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions règlementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).

La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle). L'effectif est calculé sur la base de 1 pers/m² de la surface accessible au public, soit 92 personnes maximum.

L'ensemble est constitué d'une salle de réception a rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservé à l'étage (non accessible au public).

La surface de plancher existante a rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire.

La demande de certificat d'urbanisme opérationnel porte donc sur la faisabilité d'un projet d'aménagement intérieur permettant la création au rez-de-chaussée d'une salle de réception pouvant accueillir du public dans une dépendance d'une habitation du domaine privé de la Buchellerie au Breuil Bernard, Moncoutant sur Sèvre.



PHOTOS EXTERIEURES DU BATIMENT EXISTANT CONCERNE PAR LE PROJET



Façade Est vue du chemin d’accès a la propriété.



Façade Ouest depuis la cours



Façade Ouest sur cours (entrée principale de la salle)



Vue depuis le cours interieure



Vue depuis le cours intérieure

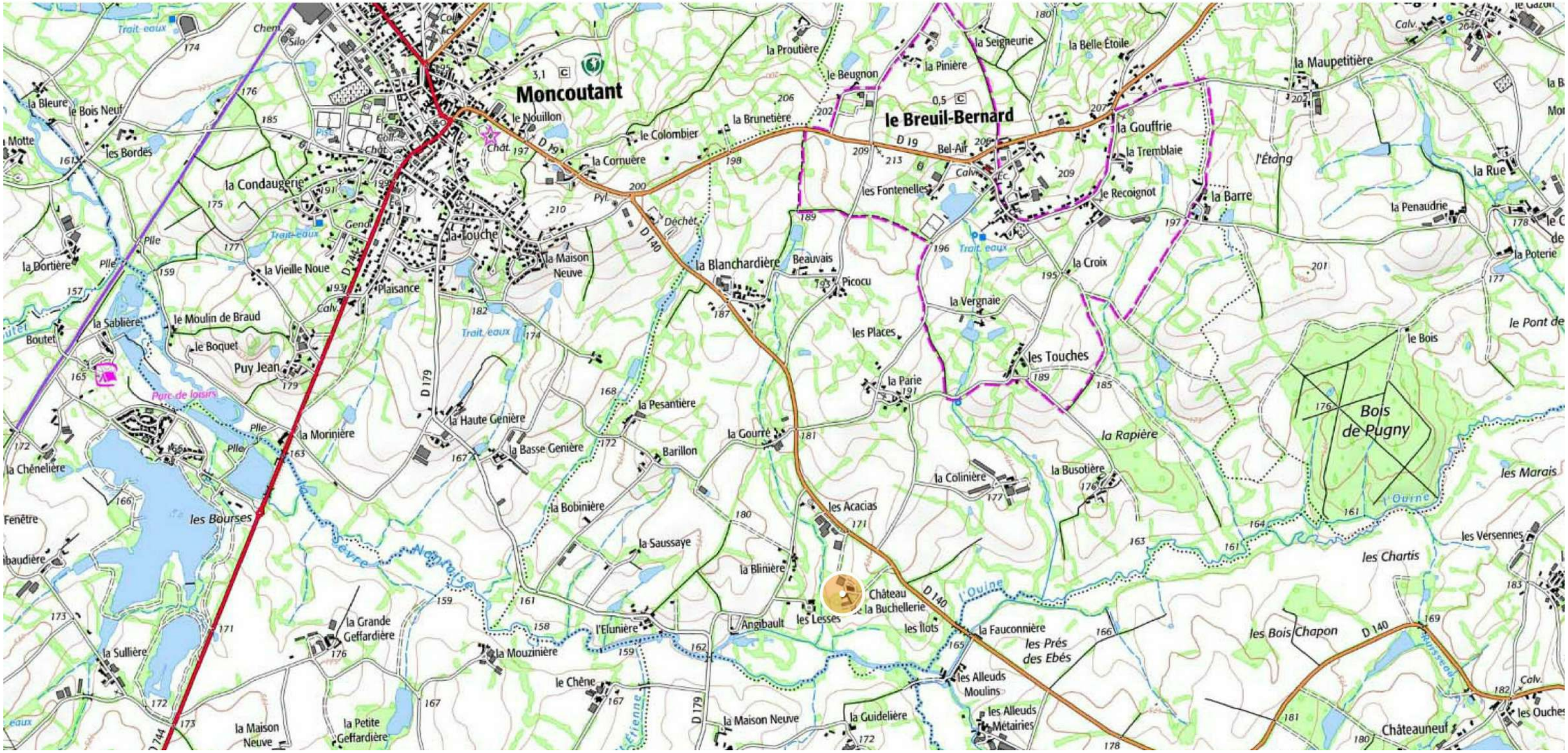
Contribution n°25 (Web)

Proposée par CONTAMINE JEROME
(jerome.contamine@gmail.com)
Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 10h09
Adresse postale : 2 lieu dit La Buchellerie 79320 Moncooutant sur Sèvre

Complément à ma contribution n°24
En complément de la contribution susvisée, je précise que au cas ou la demande de changement de destination serait acceptée, certains bâtiments adjacents libérés par l'activité agricole (cf construction d'un nouveau hangar comme indiqué dans ma contribution 24), pourraient être aménagés en gite . Ce projet et la possibilité de changement de destination correspondante , moins avancé pour le moment , permettrait de constituer un équipement touristique complet destiné à des familles , contribuant à la mise en valeur de cette partie du bocage à proximité de la Sèvre Nantaise .

1 document associé
contribution_25_Web_1.pdf

CU 1 PLAN SITUTATION

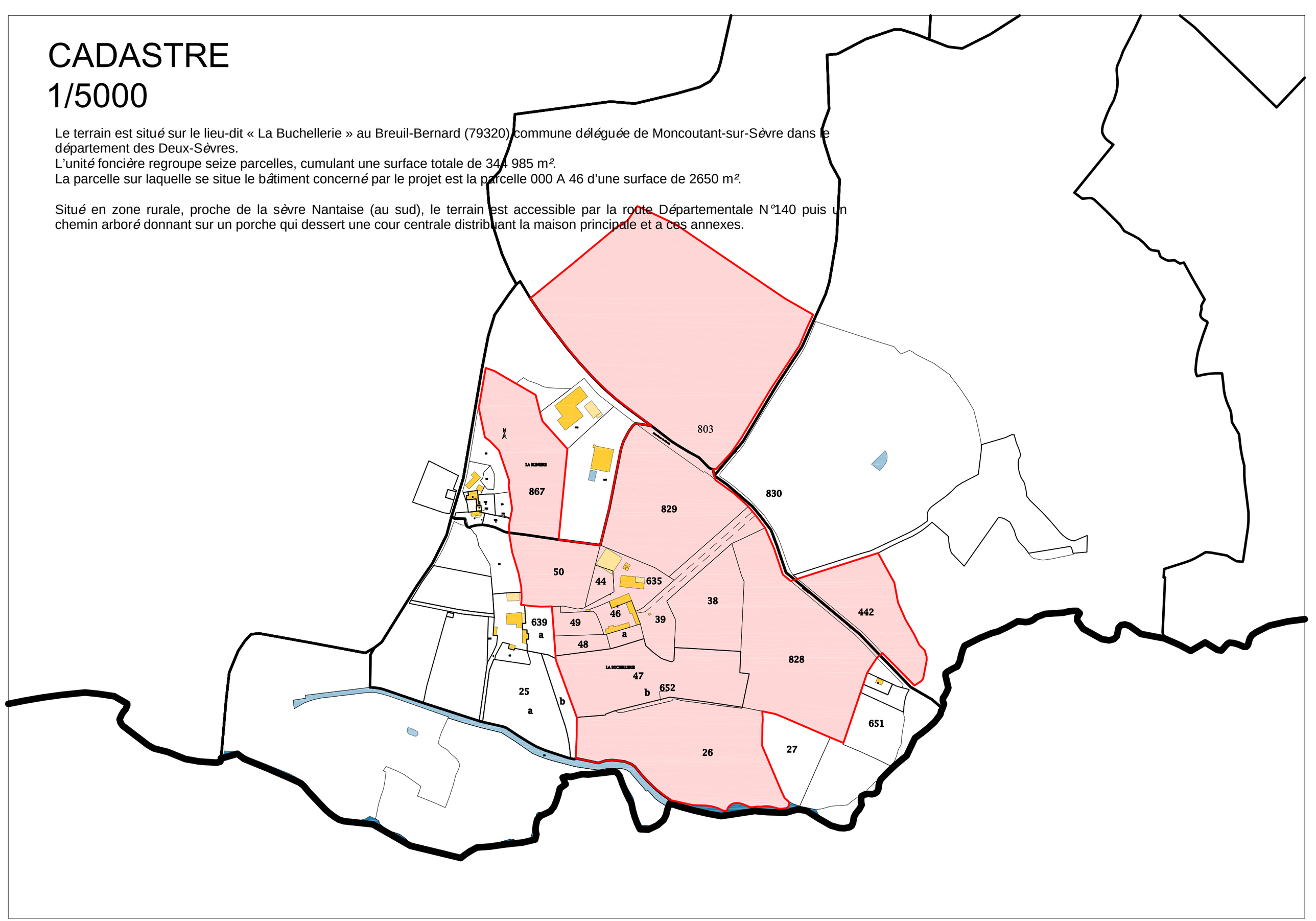


Carte ING echelle 1/ 25 000

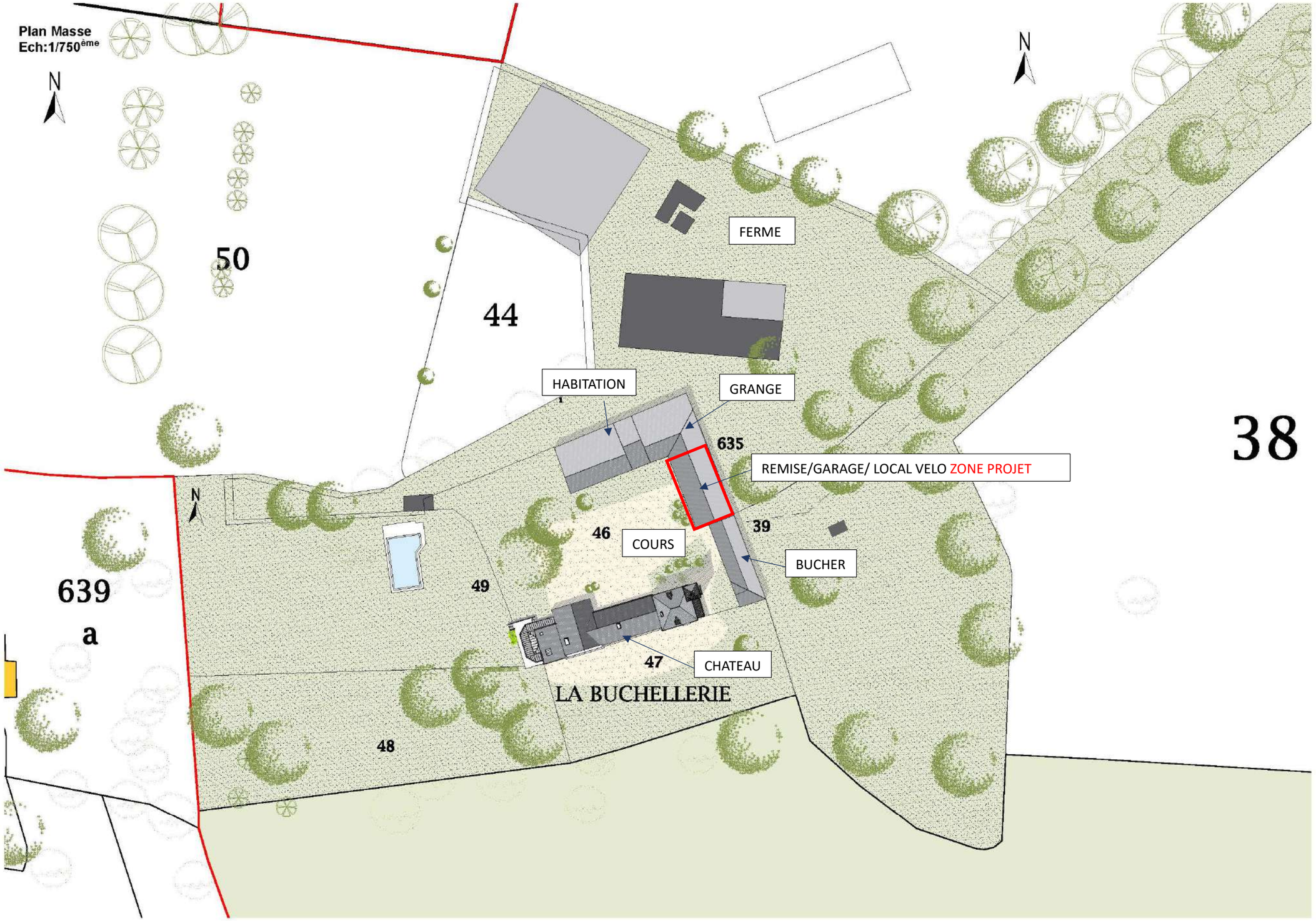
CADASTRE
1/5000

Le terrain est situ*é* sur le lieu-dit « La Buchellerie » au Breuil-Bernard (79320), commune d*é*l*é*gu*é*e de Moncoutant-sur-S*è*vre dans le d*é*partement des Deux-S*è*vres.
L'unit*é* foncière regroupe seize parcelles, cumulant une surface totale de 344 985 m².
La parcelle sur laquelle se situe le b*â*timent concern*é* par le projet est la parcelle 000 A 46 d'une surface de 2650 m².

Situ*é* en zone rurale, proche de la s*è*vre Nantaise (au sud), le terrain est accessible par la route D*é*partementale N°140 puis un chemin arbor*é* donnant sur un porche qui dessert une cour centrale distribuant la maison principale et a ces annexes.



CU 3 PLAN MASSE



Contribution n°26 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Dany ROBIN

Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 13h45
Adresse postale : 10 rue Auguste RODIN 79300 Bressuire

Contribution déposée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 16/12/2025. Se référer au document scanné.

1 document associé
contribution_26_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

Feuillet n°6 – paraphe GR

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. ROBIN Dany 07.88.73.35.39
10 rue Auguste ROBIN 79300 BRESSUIRE
Suite à abandon de mon projet et Mme Brouard en ce début d'année je pose aujourd'hui la question de la méthanisation dans le plan en cours.

Projet : Petite micro cadastrée dit "Le Pavillon" 25 m² qui pourrait être micronisée de façon basique et atypique.

Réf. Cadastrale BN 311 et 314

P.S. Merci de me faire parvenir les résultats de l'étude environnement et Biodiversité de ces parcelles.

Contribution n°27 (Email)

Proposée par Contamine
(jerome.contamine@gmail.com)
Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 09h46

Demande de changement de destination d'une grange/garage/remise à Breuil Bernard (commune de Moncoutant sur Sèvre)

Objet : Demande de changement de destination d'une grange/garage/remise à Breuil Bernard (commune de Moncoutant sur Sèvre)

Madame la commissaire enquêteur,
Dans le cadre de l'enquête publique susvisée , je souhaiterais demander un changement de destination d'une grange/garage/remise/salle de jeux située auprès de ma maison à Moncoutant sur Sèvre (commune déléguée du Breuil Bernard) .
La parcelle concernée est la parcelle A46, commune déléguée du Breuil Bernard 70320 sur la commune de Moncoutant sur Sèvre.

Le projet aurait pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.
Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023.
Les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneraient uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée.
La salle serait essentiellement à usage privé . Toutefois, j'envisage que cette salle puisse être louée occasionnellement .
A cette fin , les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.
A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions règlementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).
La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle).
L'ensemble est constitué d'une salle de réception a rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservé à l'étage (non accessible au public).
La surface de plancher existante a rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne créerait pas de surface de plancher supplémentaire.

Vous trouverez ci après
- 1 plan masse
- 1 courte notice descriptive du projet
- 1 plan de situation

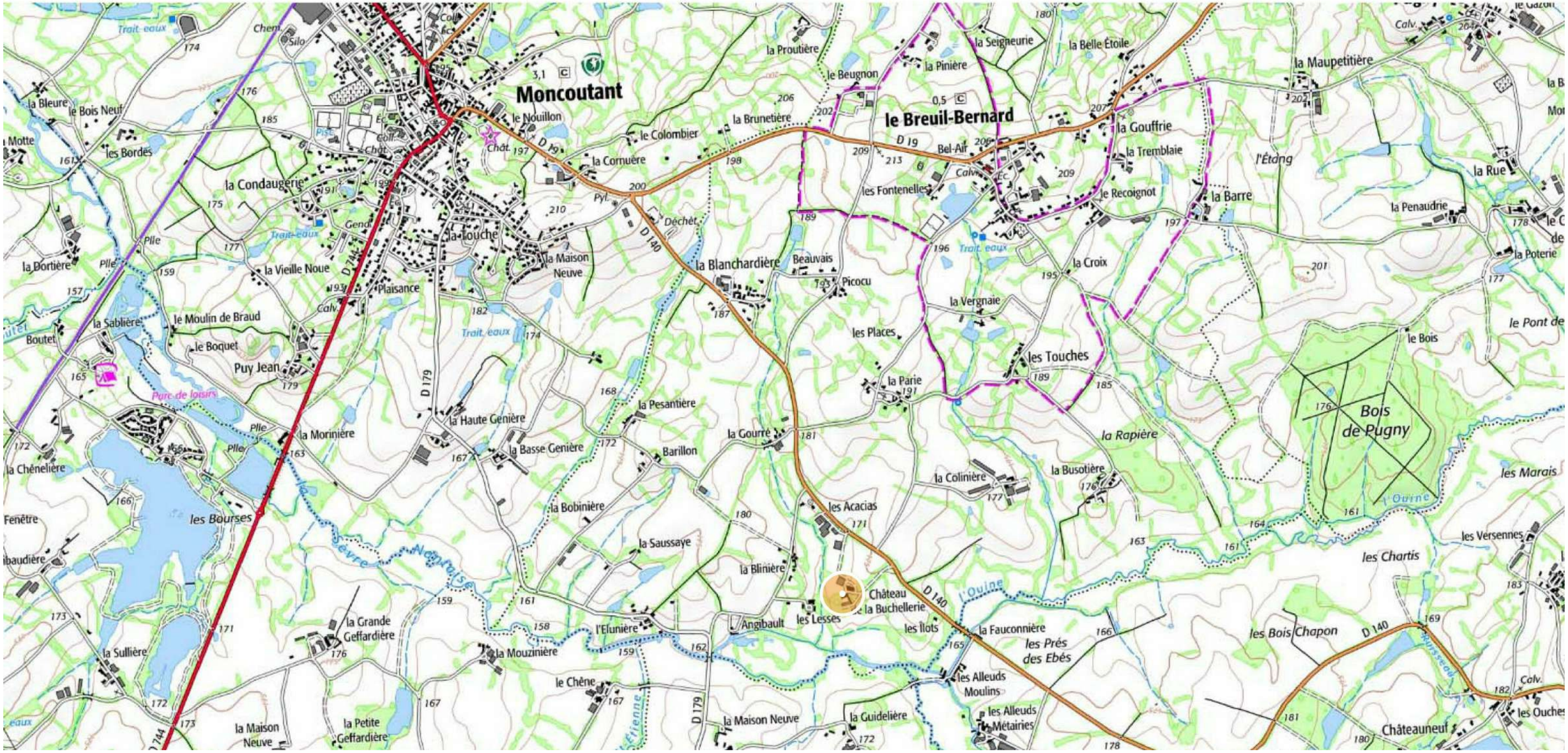
Je pense que ce projet ne vient pas perturber les activités agricoles avoisinantes et s'inscrivent en totalité sur des parcelles m'appartenant et faisant partie des dépendances de ma maison et non des terres agricoles louées . A noter que les activités agricoles et les bâtiments d'élevage du Gaec La buchellerie sont concentrées sur d'autres parcelles , en particulier les parcelles A 866 et A 875. La stabulation restante située sur la parcelle A 635 est prévue être déplacée sur les mêmes parcelles et un hangar à fourrage complémentaire sera construit sur la parcelle A 829 (permis de construire PC 079179 25 00001 en date du 15/04/2025) .
En espérant que vous voudrez bien considérer ma demande , je me tiens. Votre disposition pour toute question complémentaire et vous prie de croire à l'expression de mes sentiments distingués

Jérôme Contamine
2, lieu-dit la Buchellerie
79320 Moncoutant sur Sèvre
0603457666

Envoyé de mon iPad

3 documents associés
contribution_27_Email_1.pdf
contribution_27_Email_2.pdf
contribution_27_Email_3.pdf

CU 1 PLAN SITUTATION

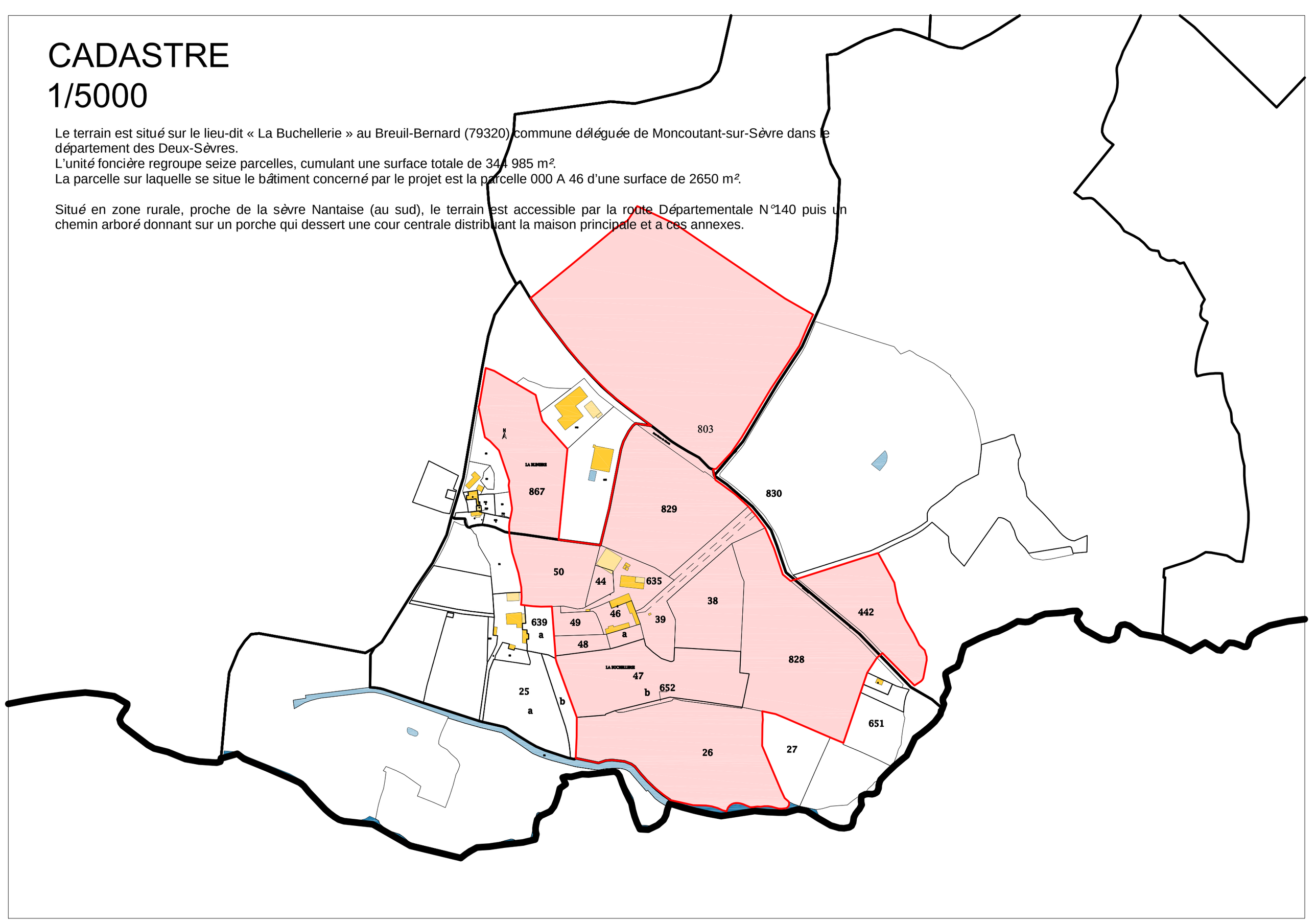


Carte ING echelle 1/ 25 000

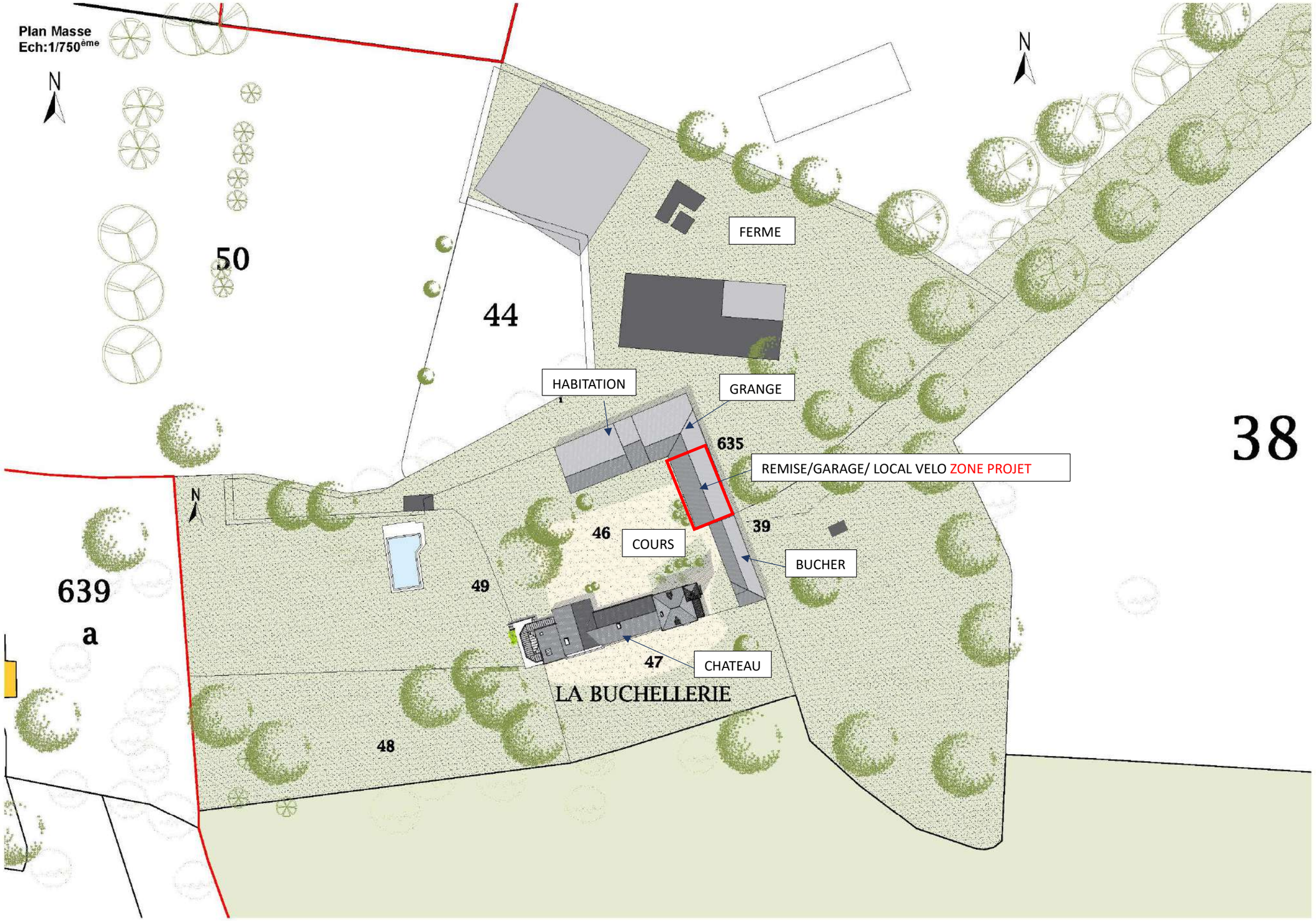
CADASTRE
1/5000

Le terrain est situ*é* sur le lieu-dit « La Buchellerie » au Breuil-Bernard (79320), commune d*é*l*é*gu*é*e de Moncoutant-sur-S*è*vre dans le d*é*partement des Deux-S*è*vres.
L'unit*é* foncière regroupe seize parcelles, cumulant une surface totale de 344 985 m².
La parcelle sur laquelle se situe le b*â*timent concern*é* par le projet est la parcelle 000 A 46 d'une surface de 2650 m².

Situ*é* en zone rurale, proche de la s*è*vre Nantaise (au sud), le terrain est accessible par la route D*é*partementale N°140 puis un chemin arbor*é* donnant sur un porche qui dessert une cour centrale distribuant la maison principale et a ces annexes.



CU 3 PLAN MASSE



CU2 : NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Objet du projet

Le projet a pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.

Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023.

Les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneront uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée. Les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.

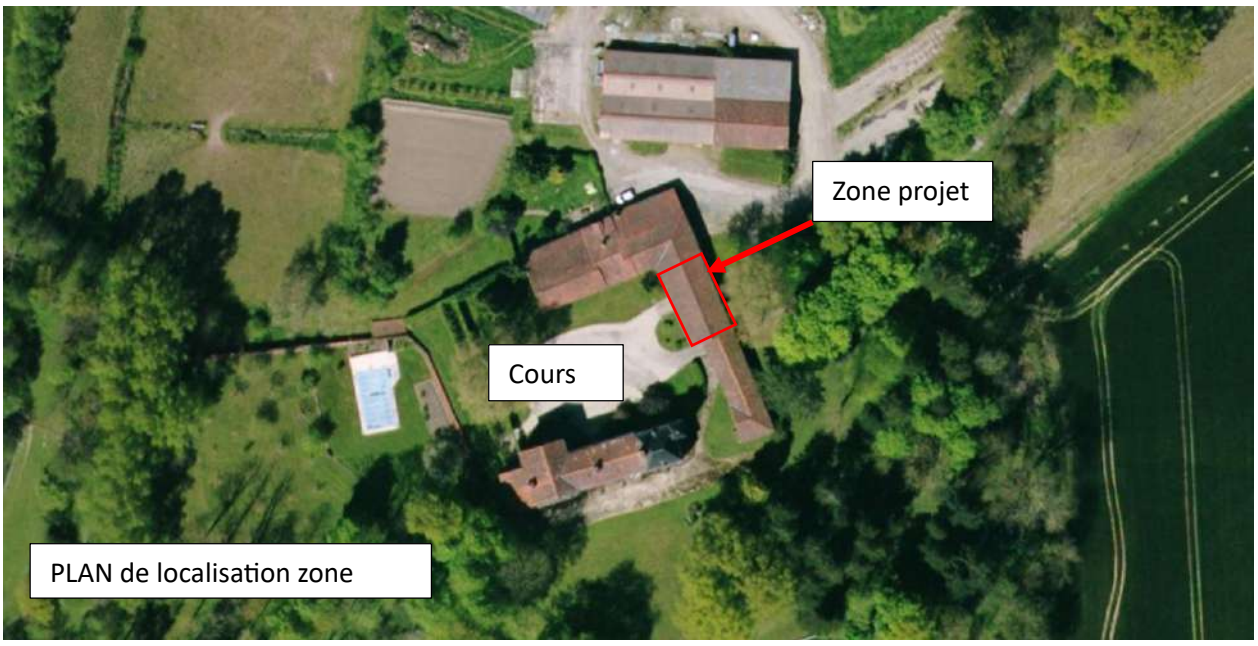
A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions règlementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).

La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle). L'effectif est calculé sur la base de 1 pers/m² de la surface accessible au public, soit 92 personnes maximum.

L'ensemble est constitué d'une salle de réception a rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservé à l'étage (non accessible au public).

La surface de plancher existante a rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire.

La demande de certificat d'urbanisme opérationnel porte donc sur la faisabilité d'un projet d'aménagement intérieur permettant la création au rez-de-chaussée d'une salle de réception pouvant accueillir du public dans une dépendance d'une habitation du domaine privé de la Buchellerie au Breuil Bernard, Moncoutant sur Sèvre.



PHOTOS EXTERIEURES DU BATIMENT EXISTANT CONCERNE PAR LE PROJET



Façade Est vue du chemin d’accès a la propriété.



Façade Ouest depuis la cours



Façade Ouest sur cours (entrée principale de la salle)



Vue depuis le cours interieure



Vue depuis le cours intérieure