



REVISION ALLEGÉE 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'acceptation 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 ;
- Crédit 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 1^{er} 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.



BOCAGE BRESSUIRAIS



L'agglo

Commande publique

Recrutements & stages

27 Boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex

05 49 81 19 00

05 49 81 02 20

Formulaire de contact

Recherche...

Valider

A- A A+



ENVIRONNEMENT



ÉCONOMIE



CULTURE



SERVICES À LA PERSONNE



TOURISME & LOISIRS



AMÉNAGEMENT & PROJETS



HABITAT & URBANISME



TRANSPORTS & MOBILITÉ

Accueil / Habitat & urbanisme / Aménagement / Révision allégée 2

Révision allégée 2



Intégration d'une nouvelle offre d'hébergement touristique

Depuis l'approbation du PLUi du Bocage Bressuirais en novembre 2021, des porteurs de projet ont manifesté leur souhait de développer une offre d'hébergements touristiques notamment des hébergements légers de loisirs.

Leur sollicitation a été étudiée par les services de la Communauté d'agglomération, les élus, l'Office de Tourisme du Bocage Bressuirais et un cabinet d'étude indépendant au regard des critères suivants :

- La robustesse du projet d'hébergement en lien avec le territoire,
- L'intégration du projet dans l'offre d'hébergement touristique existante (éviter de la concurrence) ;
- Le contexte environnemental et la localisation du projet en dehors de toute zone à enjeu (éviter des impacts environnementaux) ;
- L'intégration paysagère (impact visuel depuis des routes ou les habitations voisines) ;
- L'éloignement aux exploitations agricoles ;

Les évolutions du PLUi porteront sur le zonage et le règlement écrit.

La procédure a été prescrite le 2 juillet 2024.

Une réunion publique s'est déroulée le mercredi 21 mai 2025 à 18h30 à la salle des Congrès - Hôtel de Ville, Rue des Hardilliers, 79300 Bressuire



Diaporama - Révision allégée 2 - Réunion publique 21 mai

Contact : revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr

Espace habitat et énergie

27 boulevard du Colonel Aubry

BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex

05 49 81 19 45

Formulaire de contact

info.habitat@agglo2b.fr

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

Mentions légales Toutes les actus Politique d'utilisation des cookies Mentions d'information Données personnelles

AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS 2025 |

La pages internet dédiée à la révision allégée n°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, kerté...). Ils sont complétés par quelques demandes de transformation de bâtiments en gîtes, bâtiments d'accueil ou blocs sanitaires.

A ce jour, 15 projets répartis sur 13 communes (Argentonay, Bressuire, Brétignolles, Clessé, Combrand, Geay, L'Absie, La Chapelle-Saint-Laurent, Mauléon Nueil-les-Aubiers, Moncoutant-sur-Sèvre,



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

PHOTO : DOCUMENT RÉMIS

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'Hôtel 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 : revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr

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. »

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 pré-



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)

sentie la semaine dernière portait ainsi sur une quinzaine de projets touristiques.

« Ce sont presque tous des projets d'hébergement léger de loisirs (chalets, yurtes, kertteries...) 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'évitements 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 « Wowah » 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'Etat 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. »

BUT vos envies sont attendues

Spécial cuisine

Jusqu'à -30% +100% de la pose offerte¹

Payez à votre rythme en 20 mois² sans frais

but-cuisine.fr

PROLONGATION JUSQU'AU 02 JUIN 2025

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

TAEG fixe : 0%. Mensualités de 2004. Montant total du : 4000€.

Exemple pour un crédit accessoire à une vente de 4000€ sur 20 mois³(4)(5)

(1)(2)(3)(4)(5) Voir conditions et mentions légales du crédit en magasin.

cetelem

Bressuire - Zone de Bel Air Boulevard Youni Gagarine
Ouvert du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 14h à 19h. Le samedi de 10h à 19h

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 donnée 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" disparaîtront 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



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 PLU

Madame, Monsieur,
Depuis l'approbation du PLU (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'habititations 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 PLU 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 PLU 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.

www.agglo2b.fr

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



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

25/08/2025

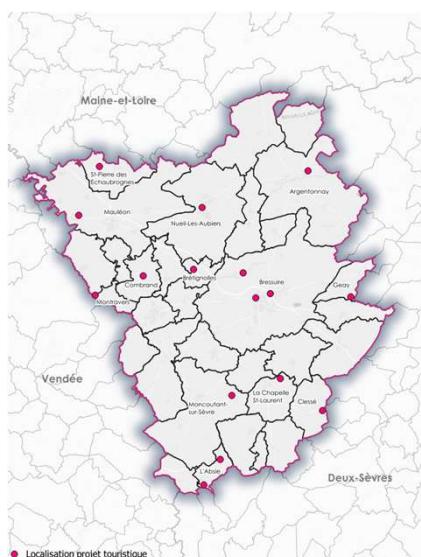
Révision allégée n°2 - Réunion publique

3



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

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

4



4

2

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

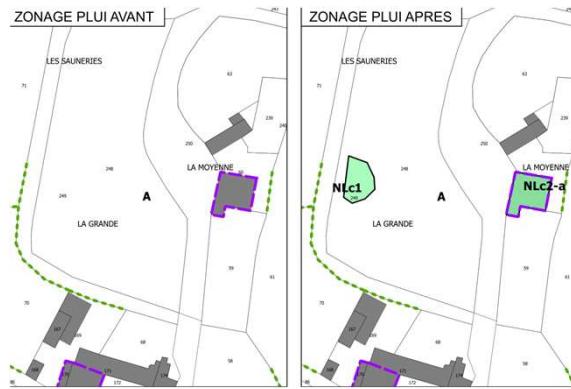


Description du projet touristique

- 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



Evolution du PLUi



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

5



5

2- Mauléon (Le Temple) – Les Landes

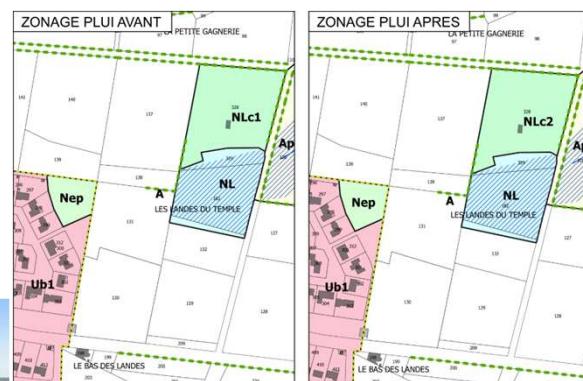


Description du projet touristique

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



Evolution du PLUi



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

6



6

3

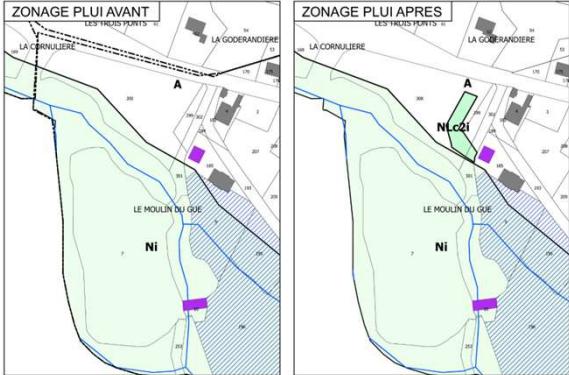
3- Montravers – Le Moulin du Guy

Description du projet touristique	Evolution du PLUi
--	--------------------------



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





25/08/2025
Révision allégée n°2 - Réunion publique
7 

7

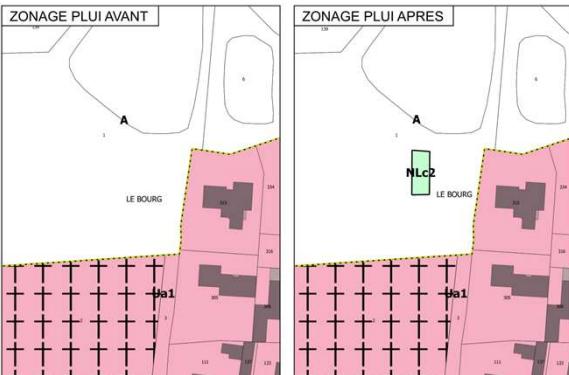
4- Combrand – Rue du Stade

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







25/08/2025
Révision allégée n°2 - Réunion publique
8 

8

5- Nueil-les-Aubiers – Le Lineau

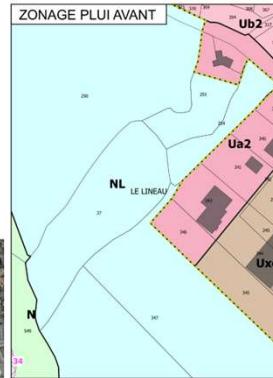


Description du projet touristique

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



Evolution du PLUi



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

9



9

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

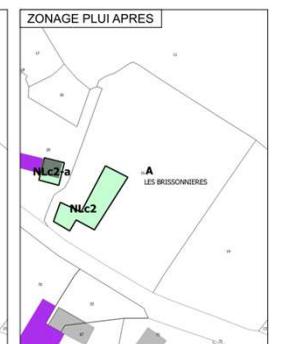
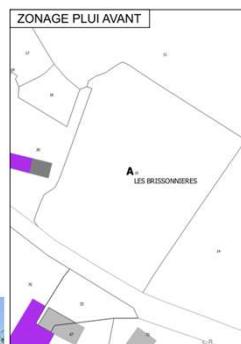


Description du projet touristique

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



Evolution du PLUi



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

10



10

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



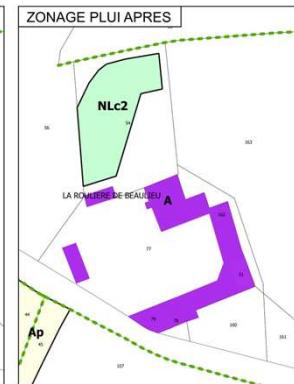
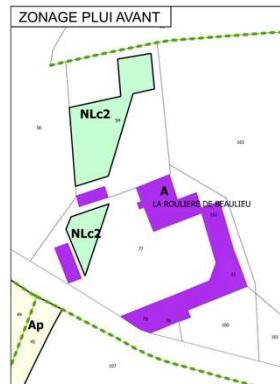
Description du projet touristique

Evolution du PLUi

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



Crédit photo : gîte de la Roulière



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

11



11

8- Bressuire – La Ferrière



Description du projet touristique

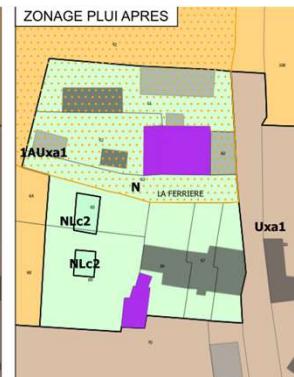
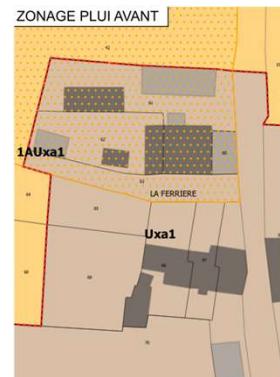
Evolution du PLUi

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



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique



12



12

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

25/08/2025 Révision allégée n°2 - Réunion publique 13 

13

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

25/08/2025 Révision allégée n°2 - Réunion publique 14 

14

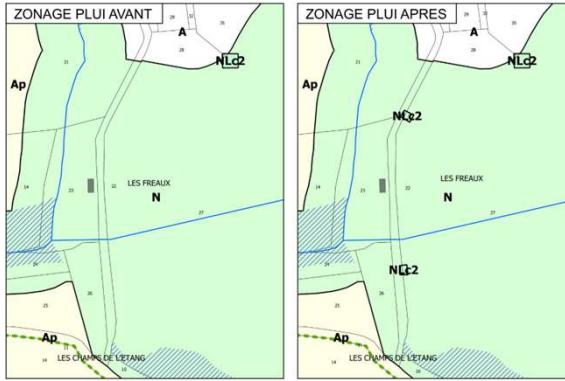
11- Clessé – Les Fréaux

Description du projet touristique

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



Evolution du PLUi



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

15



15

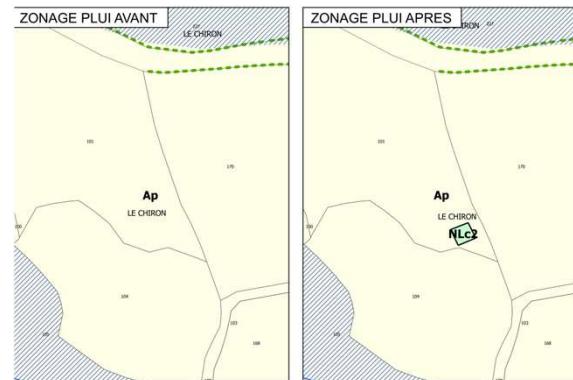
12- La Chapelle-Saint-Laurent – Le Chiron Ouest

Description du projet touristique

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



Evolution du PLUi



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

16



16

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



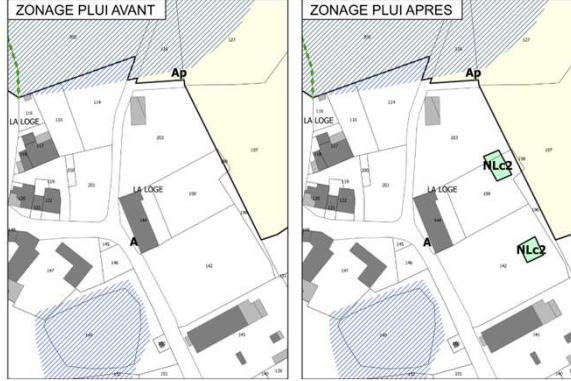
Description du projet touristique

Evolution du PLUi

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



Bienvenue
en Bocage Bressuirais



Crédit photo: Office de Tourisme du BB

25/08/2025
Révision allégée n°2 - Réunion publique
17 

17

14 – L'Absie – Rue Fernand Gougeard

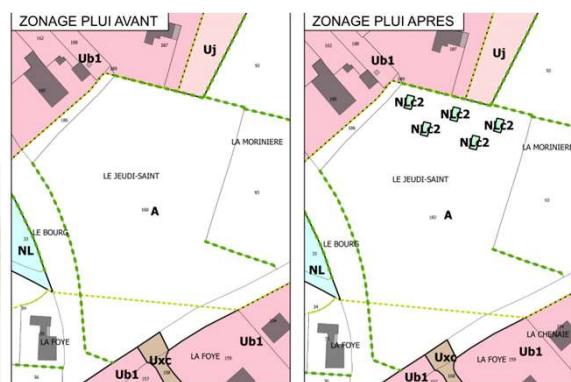


Description du projet touristique

Evolution du PLUi

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



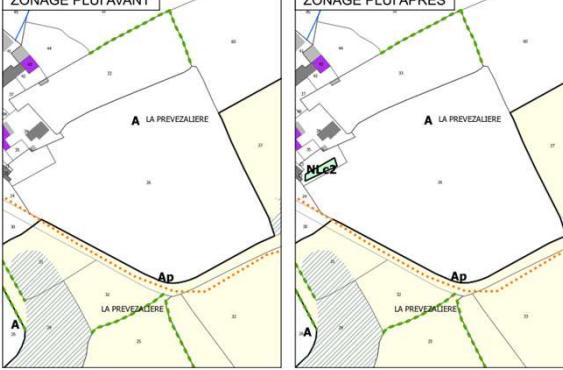


Crédit photo: Office de Tourisme du BB

25/08/2025
Révision allégée n°2 - Réunion publique
18 

18

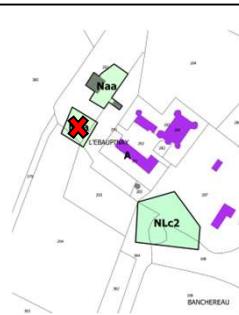
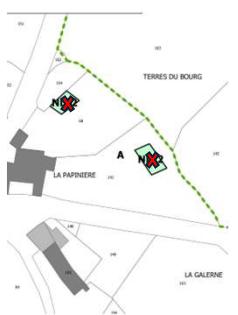
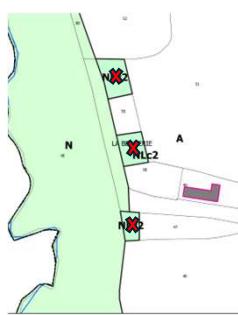
15 – L'Absie – La Prévezalière

<p>Description du projet touristique</p> <p>- Implantations de 5 habitations légères de loisirs (kerterres) + 1 kerterre dédiée à l'accueil de la clientèle</p> 	<p>Evolution du PLUi</p> 
--	--

25/08/2025 Révision allégée n°2 - Réunion publique 19 

19

Les compensations : suppression de STECAL positionnés en 2021

<p>La Petite Boissière</p> 	<p>Argentonay – Le Breuil-sous-Argenton</p> 	<p>Saint Paul-en-Gâtine</p> 	<p>Saint André-sur-Sèvre</p> 
---	--	---	---

25/08/2025 Révision allégée n°2 - Réunion publique 20 

20

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)
- Argentonay - 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 Prévezalière) /6 habitations légères de loisirs (kerterres)

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

21



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.

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

22



22

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



Destination autorisée : Hébergement touristique
o 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

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

23



23

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

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

24



24

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

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

25



25

Avez-vous des questions ?



25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

26



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

25/08/2025

Révision allégée n°2 - Réunion publique

27

