



REVISION ALLEGEE N°2

Intégration d'une évolution du
maillage d'hébergements
touristiques

Notice explicative

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	8
1.4. Objets de la procédure.....	10
1.5. Etudes environnementales et méthode de positionnement des projets	12
2. Justification du choix de la procédure	13
2.1. Justification du choix de la procédure de révision allégée	13
2.1. Justification du choix d'examen au cas par cas	14
3. Evolution du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais	15
3.1 Evolution pour le secteur NLc1:.....	15
3.2 Evolution pour le secteur NLc2.....	16
4. Evolutions du zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais	18
4.1. Projets touristiques : positionnement de STECAL et identification de bâtiments pouvant changer de destination	19
4.1.1. Saint-Pierre-des-Echaubrognes – La Moyenne Saunerie	19
4.1.2. Mauléon, Le Temple – Les Landes	22
4.1.3. Montravers – Le Moulin du Guy	25
4.1.4. Combrand – Rue du Stade.....	29
4.1.5. Nueil-les-Aubiers – Le Lineau.....	31
4.1.6. Argentonnay, Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières	33
4.1.7. Bressuire, Beaulieu-sous-Bressuire – La Roulière	36
4.1.8. Bressuire – La Ferrière	38
4.1.9. Bretignolles – La Haute Roblinière	41
4.1.10. Geay – Les Roches Baudin	43
4.1.11. Clessé – Les Freaux	47
4.1.12. La Chapelle Saint Laurent – Le Chiron Ouest	49
4.1.13. Moncoutant-sur-Sèvre, Moncoutant – La Loge.....	52
4.1.14. L'Absie – Rue Fernand Gougeard.....	54
4.1.15. L'Absie – La Prevezalière	56

4.2. Restitution foncière – suppression des STECAL pour les projets abandonnés	58
4.2.1 La Petite Boissière – La Baudrière	58
4.2.2 Argentonay – Breuil-sous-Argenton – L'Ebaupinay.....	60
4.2.3 Saint André sur Sèvre – La Beurerie	62
4.2.4 Saint Paul en Gatine – La Papinière.....	64
4.3. Classification de haies et arbres à protéger présents sur les sites touristiques	66
5. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision n°2	68
5.1 Synthèse des adaptations des règlements graphiques.....	68
5.2 Synthèse des modifications du règlement écrit	71
5.3 Mise à jour des tableaux de superficie par secteur	73

1. Contexte et objets de la procédure

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.

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

En outre, d'autres évolutions du PLUi sont prescrites et sont actuellement en cours de procédures, à des stades d'avancements variés.

- Un révision « allégée » n°1 prescrite le 4 octobre 2022 pour permettre la traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des

Récupérations (SDEnR&R) du Bocage Bressuirais, adopté le 4 juillet 2024, au sein des documents du PLUi afin de lui donner une portée réglementaire. Le projet a été arrêté le 28 janvier 2025 par délibération du Conseil Communautaire.

- La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay.
- La révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 visant à répondre aux besoins des entreprises isolées.

Enfin, la présente notice explicative porte sur la révision allégée n°2 prescrite le 2 juillet 2024 pour l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques et les conséquences de sa mise en œuvre sur le PLUi.

Le projet arrêté de révision allégée n°2 comprend les éléments suivants :

- La délibération de prescription définissant notamment les modalités de concertations poursuivies
- La notice explicative de la révision allégée, comprenant :
 - o La justification du recours à la procédure de révision allégée ;
 - o Les modifications apportées aux règlements graphiques (plans de zonage) et écrit
 - o La justification des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi au regard notamment des études environnementales menées sur les sites concernés par la procédure.

1.3. Contexte de l'offre touristique sur le territoire

Le rapport de présentation 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.

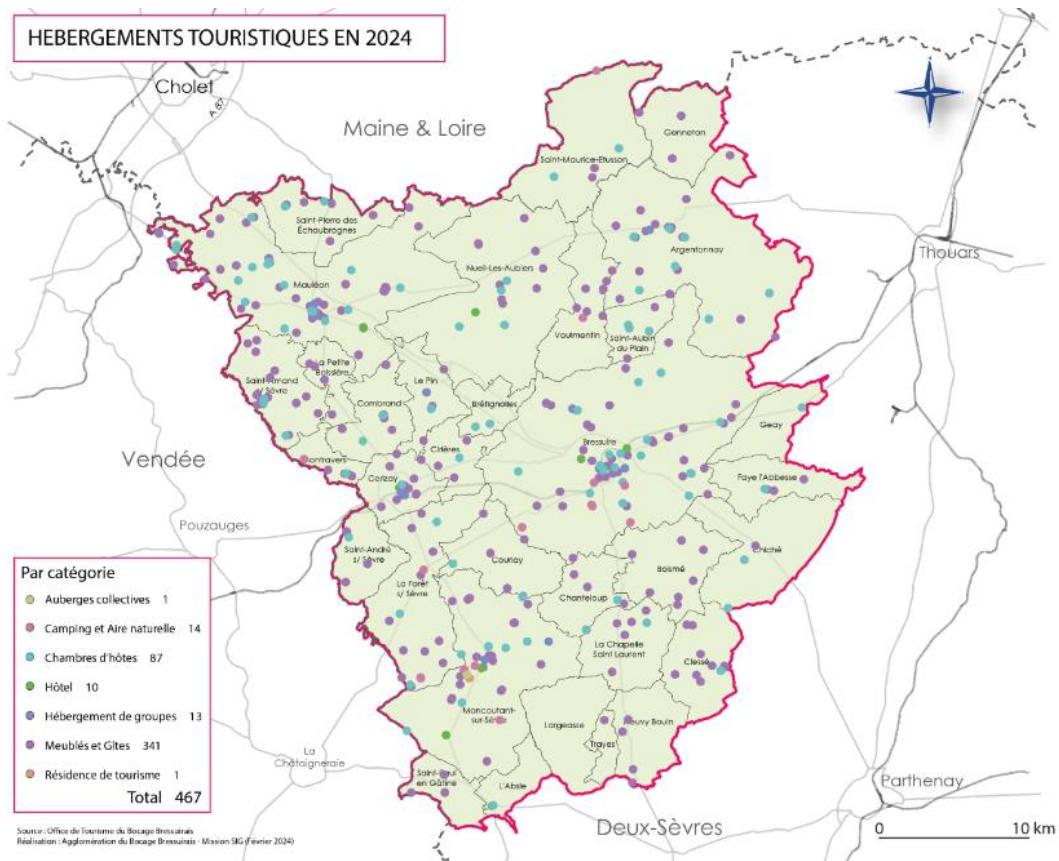
Cette attractivité du Bocage Bressuirais est soulignée par l'affluence croissante des établissements de logements touristiques.

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 approches 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 Argentonay, 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 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.

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'écartier 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.

Par ailleurs, les projets situés à moins de 100m de bâtiments exploités par une activité agricole ont été écartés 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.

Une étude hydraulique a également été réalisée par le bureau d'étude Flow Concept, spécialisé en hydraulique urbaine et fluviale, pour évaluer les risques d'inondation sur le site du Moulin du Guy à Montravers (Cf. projet touristique 4.1.3 ci-dessous) situé au bord de la Sèvre Nantaise.

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.).

Les recommandations faites par le bureau d'étude Flow Concept ont pris en compte pour l'adaptation du règlement de la zone NLc2 pour assurer la sécurité des opérations en secteur sensible aux inondations.

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'accompagne donc d'une telle demande, et intègre dans un document annexe :

- 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'émergence 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 réglementation, 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 NLc1 permettre 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 :

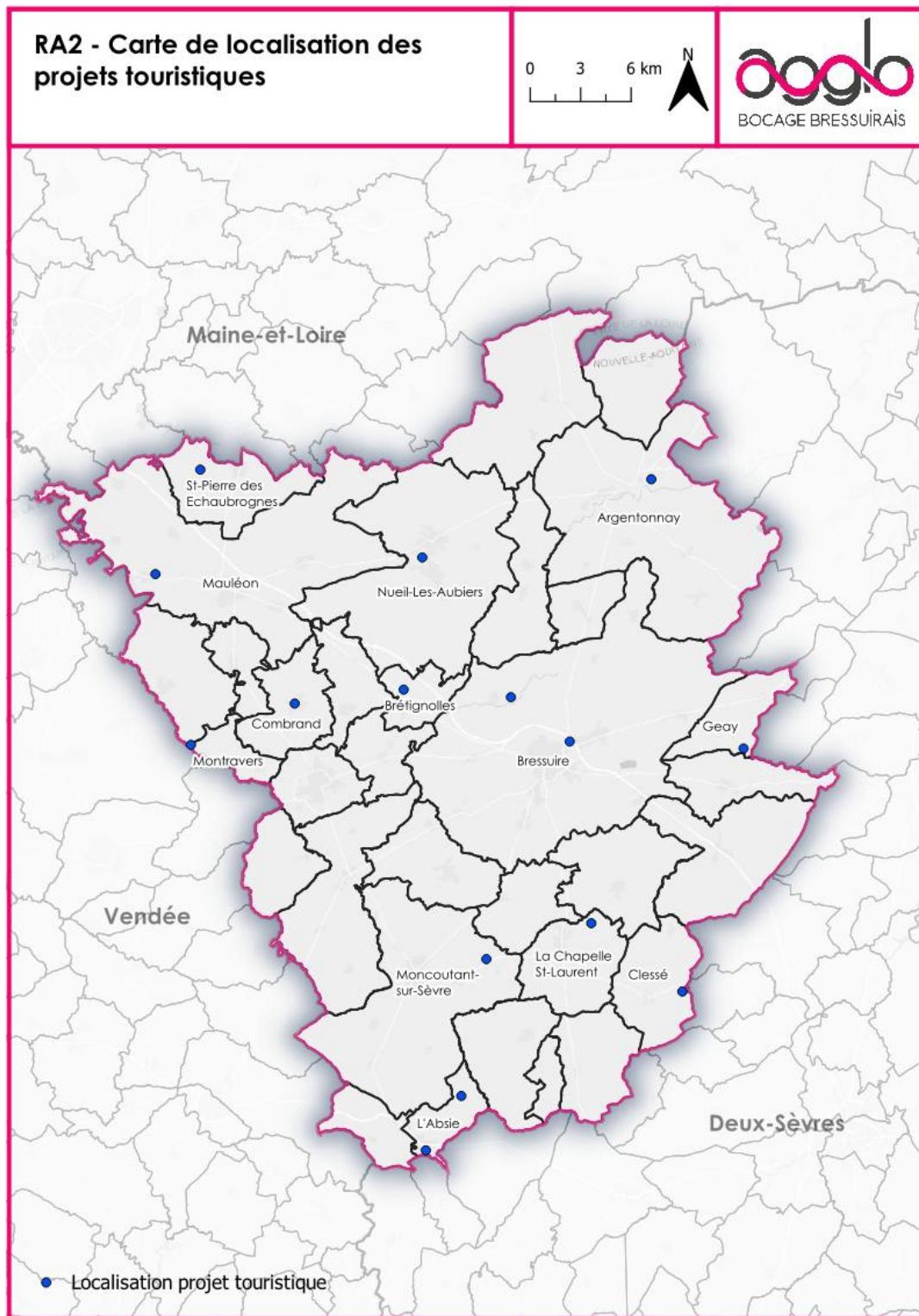
- Hébergement touristique, sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que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

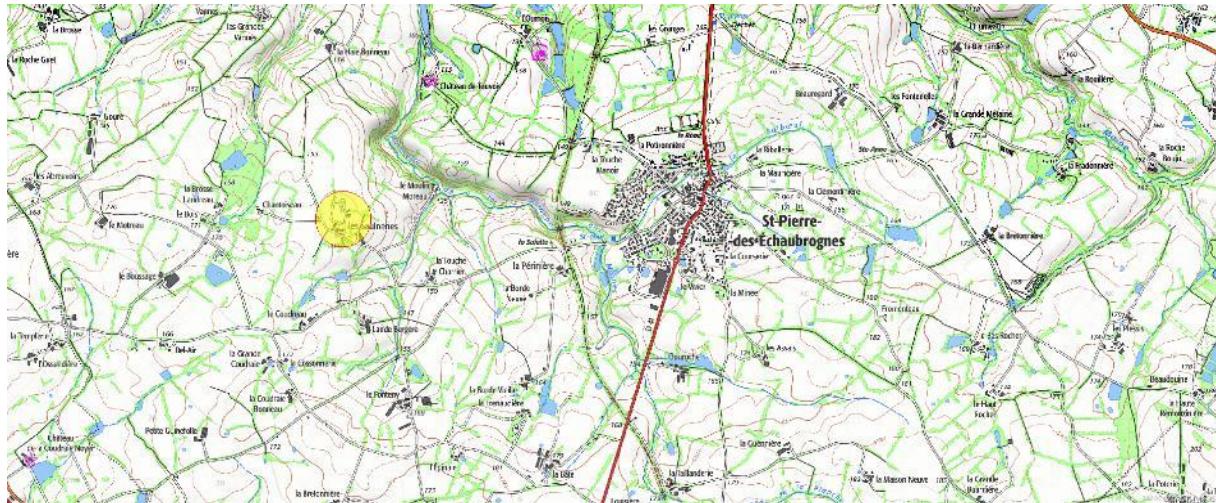
4. Evolutions du zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais



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.



Ladite grange



Cartographie du parc avec emplacement des sculptures



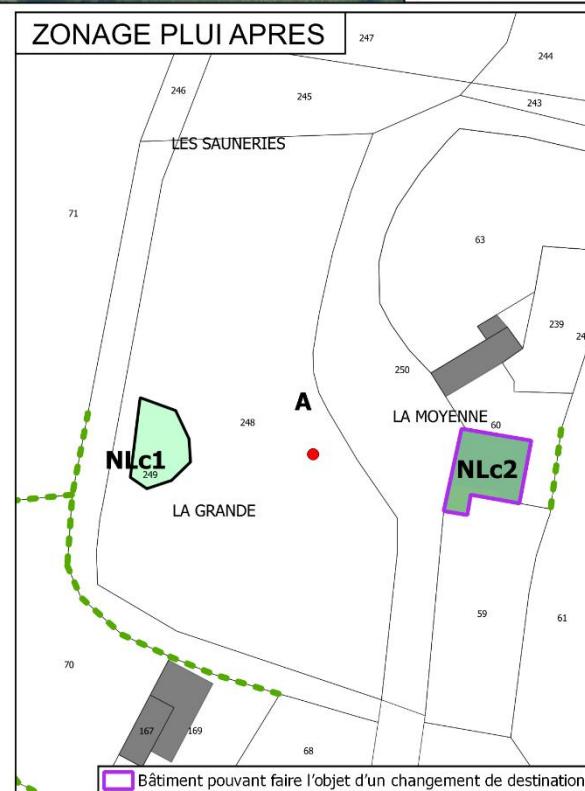
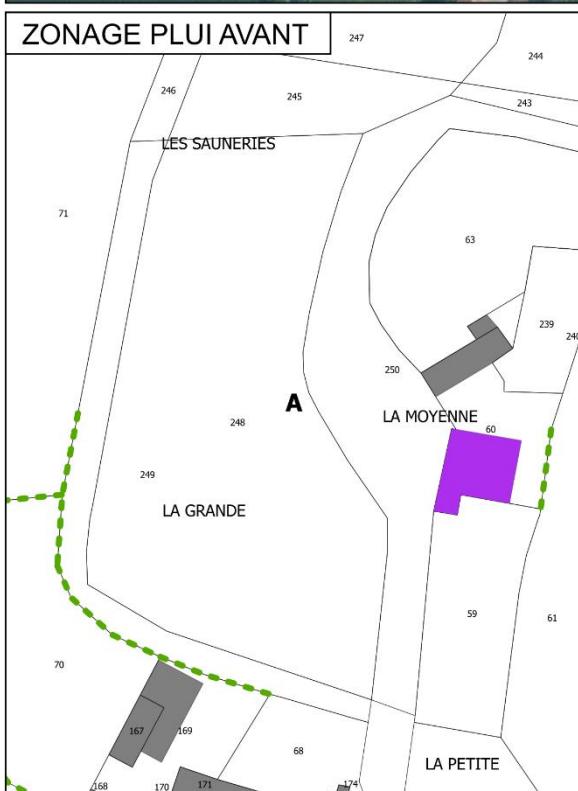
Exemples de sculptures présentes dans le parc

Aujourd'hui, 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.

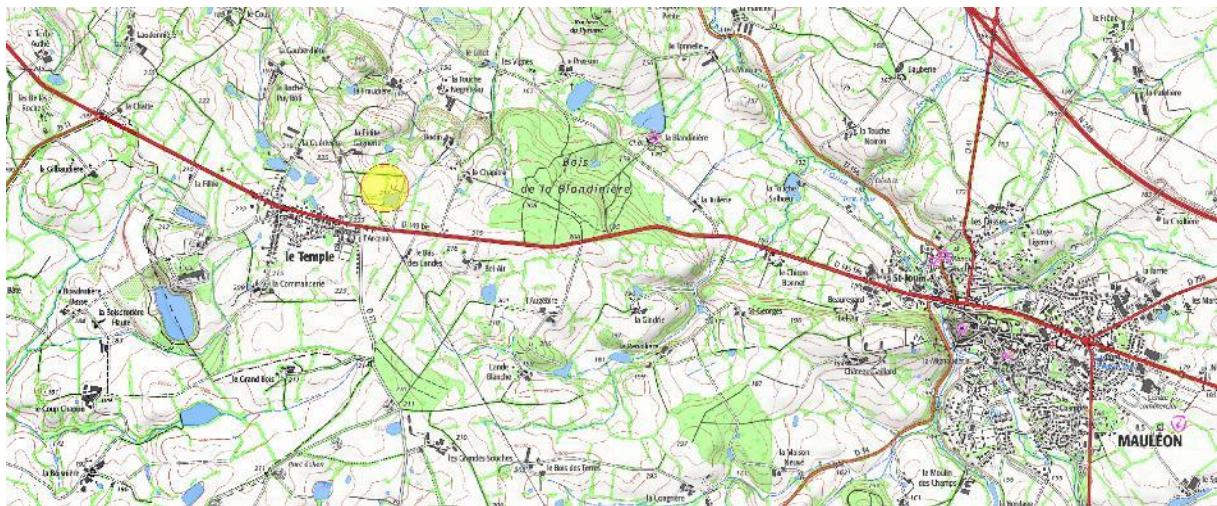
Ainsi, il s'agit de positionner un STECAL en zone NLc2 (388 m²) afin de permettre la transformation de la grange en salle de réception et un STECAL en zone NLc1 (300m²) pour la réalisation de l'aire naturelle de camping.

SAINT PIERRE DES ECHAUBROGNES



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 accueillies (limitation à 10 unités et 200m² d'emprise au sol cumulée en NLc2) alors que certains projets pourraient en prévoir davantage.

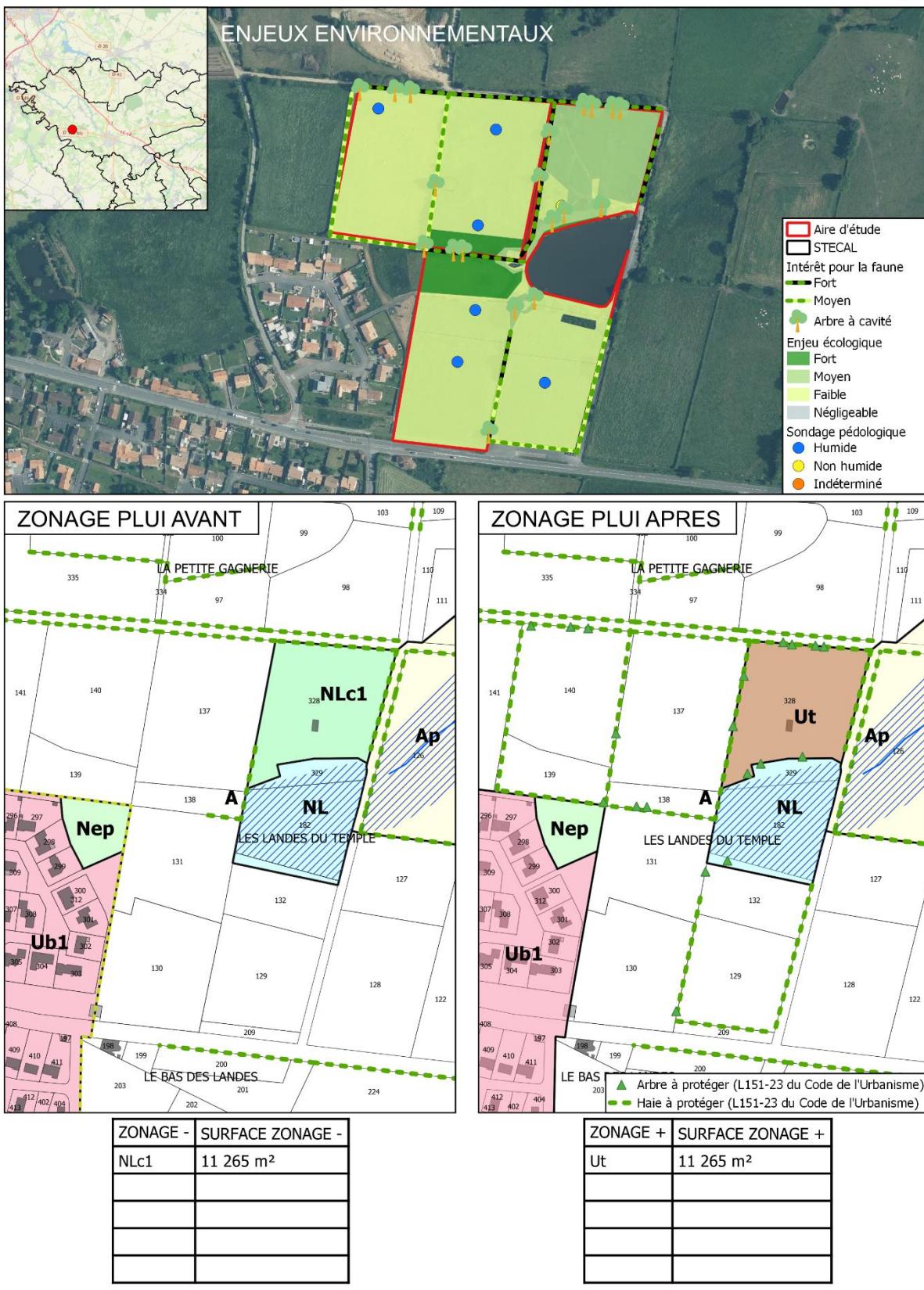
Un encadrement renforcé

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.

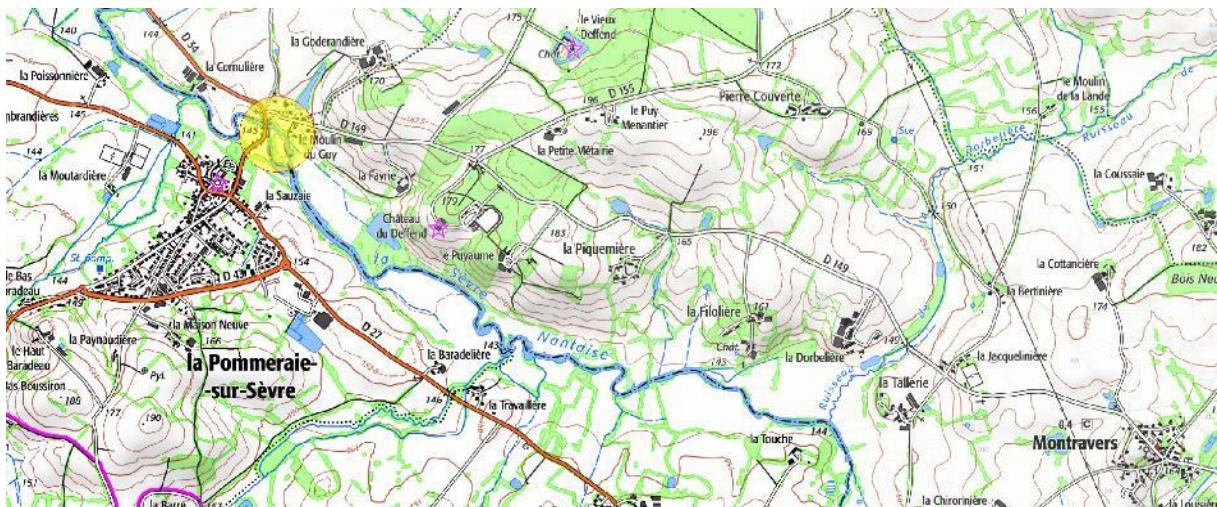
Enfin, l'étude environnementale a révélé de nouveaux linéaires de haies et d'arbres remarquable autour et sur le site objet de la présente révision. Cet inventaire sera intégré aux pièces écrites du PLUI pour assurer une protection supplémentaire sur ces entités paysagères et écologiques.

MAULEON / LE TEMPLE



4.1.3. Montravers – Le Moulin du Guy

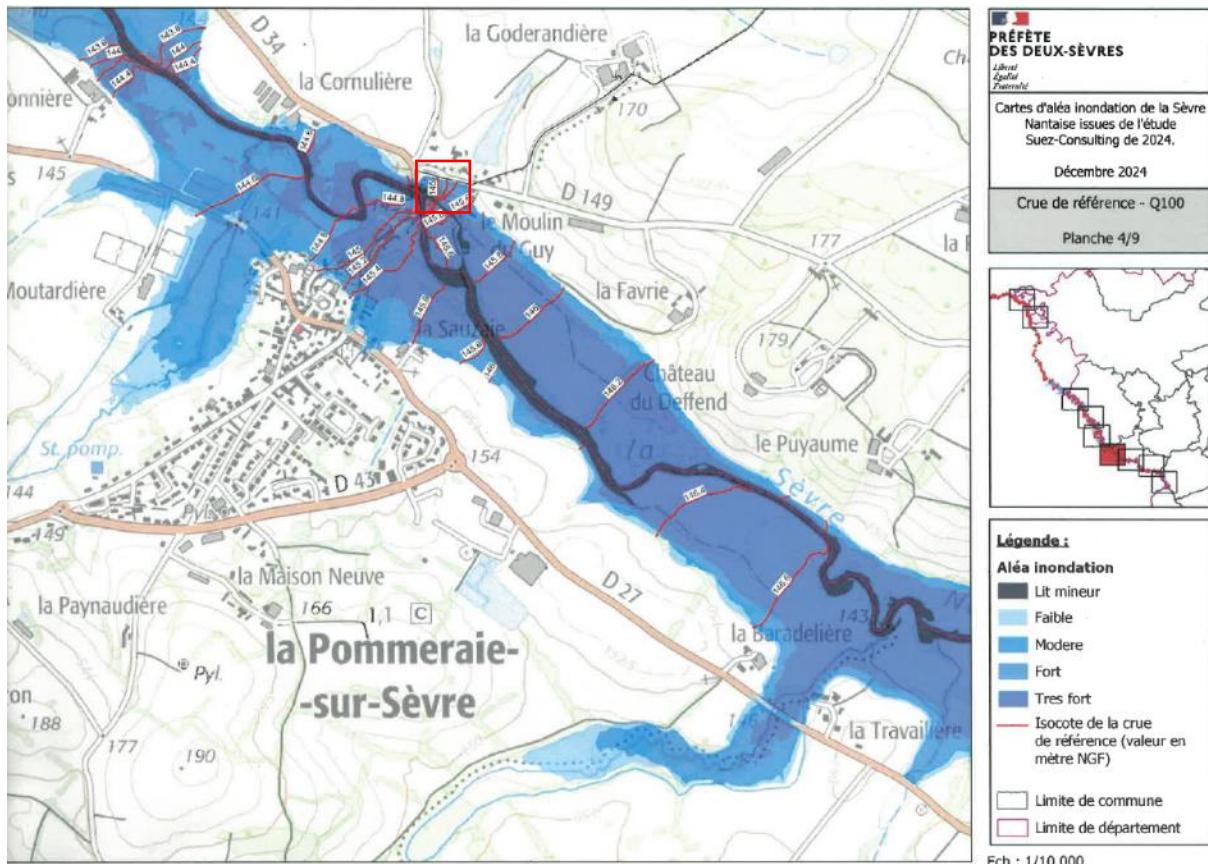
Parcelles étudiées : AP 0007, 0010, 0253, 0299, 0300, 0301, 0302



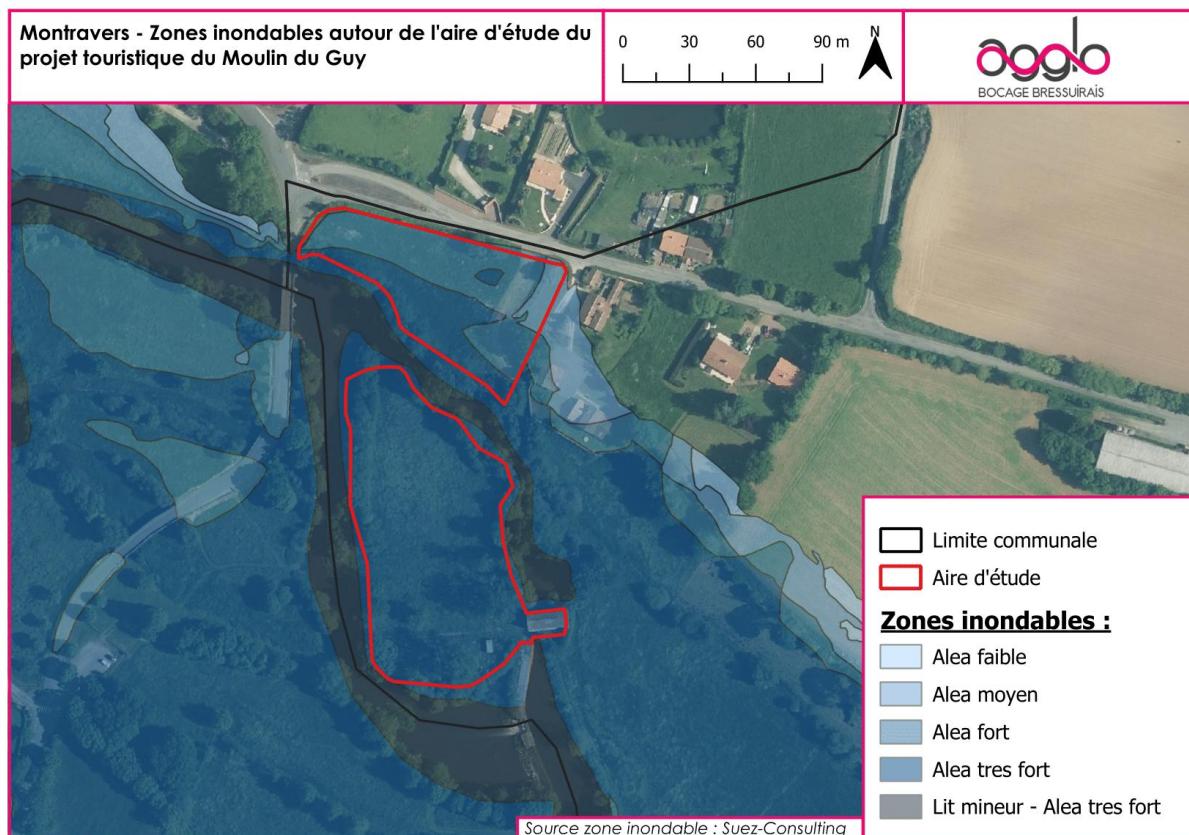
En 2022, le propriétaire de parcelles situées au Moulin du Guy a manifesté sa volonté d'implanter 4 habitations légères de loisirs en bord de Sèvre et de développer un espace pour accueillir des animations estivales (cf. croquis ci-dessous).

Or, l'assiette du projet est située dans une zone soumise à un aléa moyen d'inondation comme l'illustre les cartographies ci-dessous.

Source : croquis du projet 2022 -
dessin de M. GEFORIAUD



Source : Carte issu du document de Caractérisation de l'aléa inondation de la Sèvre Nantaise dans les Deux-Sèvres – Direction départementale des territoires des Deux-Sèvres



En l'absence de PPRI opposable et dans l'objectif d'adapter le projet à ces contraintes, une étude environnementale a été réalisée par le bureau d'étude Flow Concept (Cf. Annexes) pour évaluer le risque d'inondation. De plus, une étude environnementale a été réalisée par le bureau d'étude Biotope pour analyser l'incidence du projet sur l'environnement.

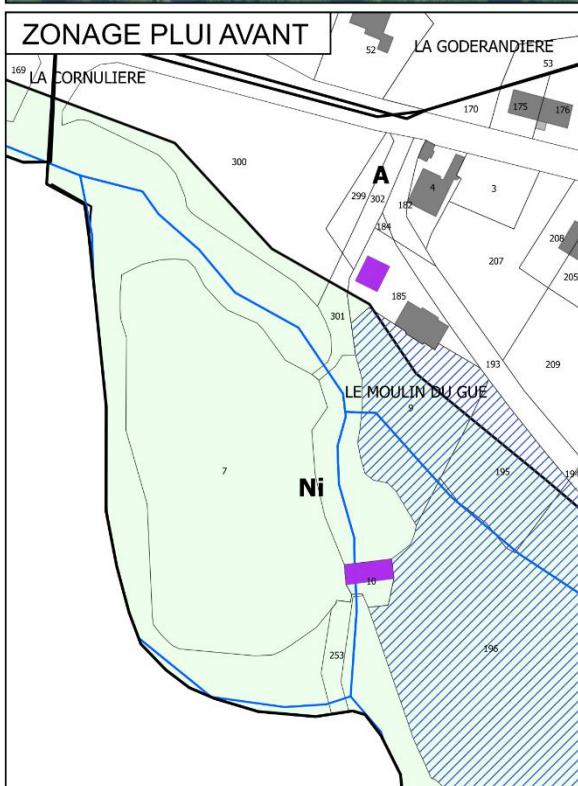
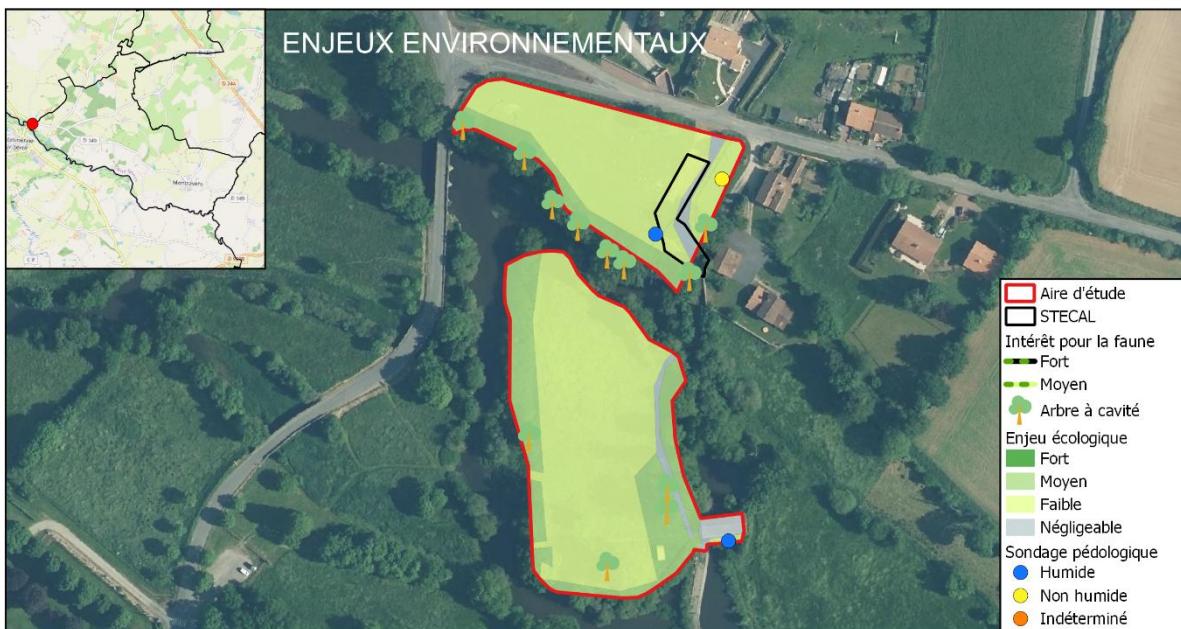
Selon cette étude, l'aire d'étude se situe en zone soumise à un aléa fort ou moyen d'inondation et potentiellement sujette aux débordements de nappe.

À la suite de ces études, le projet a évolué afin de prendre en compte les recommandations faites par les bureaux d'étude pour assurer la sécurité du projet et pour minimiser les impacts portés au site.

Le projet d'animations estivales en bord de Sèvre a été abandonné et les travaux ont conduit à positionner un STECAL NLc2 (536m²) pour l'implantation de 4 HLL sur le foncier présentant le moins de risques (soumis à un aléa moyen d'inondation).

Par ailleurs, le projet étant situé en zone d'aléa moyen d'inondation mais en dehors des secteurs indicés "i" du PLUI, des règles spécifiques à ce secteur sont intégrées dans le règlement de la zone NLc2, en imposant notamment une hauteur de plancher minimale de 1.5m au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ont été rédigées en prenant en compte les recommandations faites par Flow Concept.

MONTRAVERS

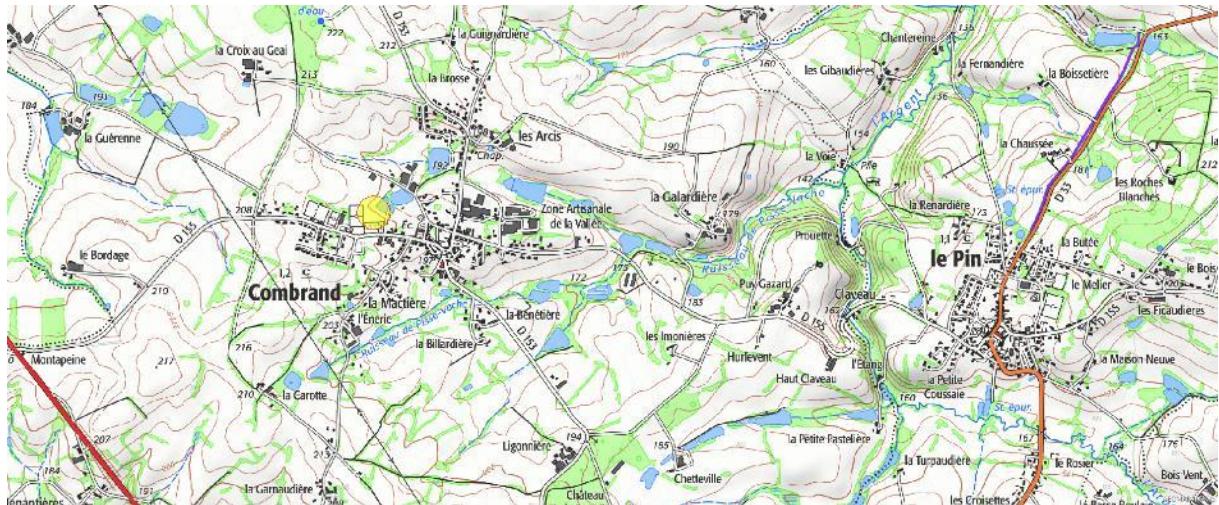


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	536 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	536 m ²

4.1.4. Combrand – Rue du Stade

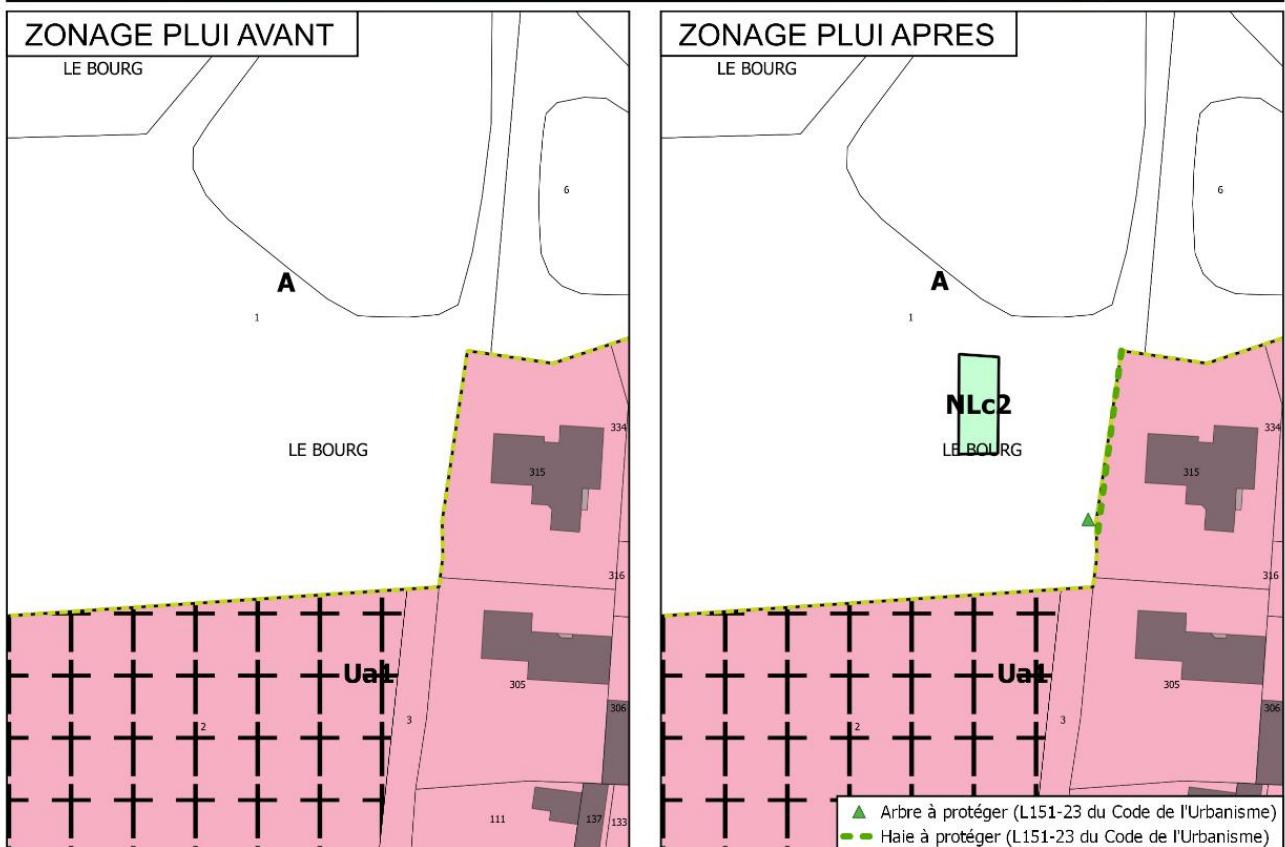
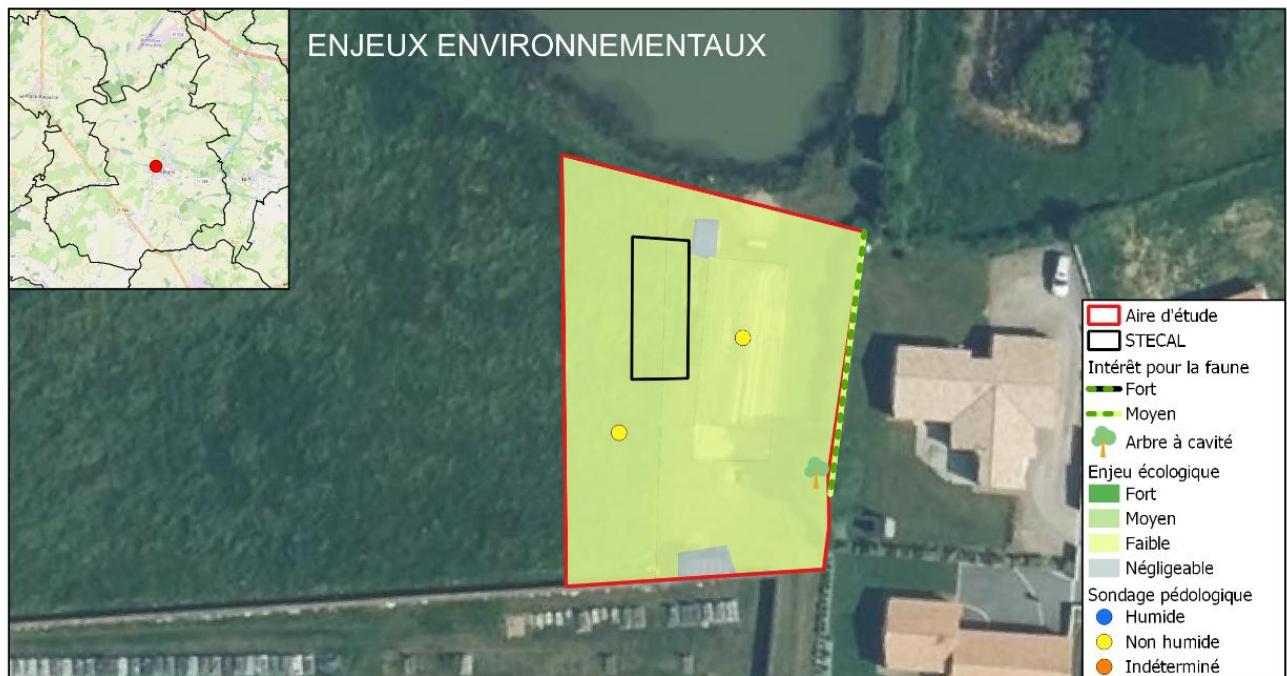
Parcelle étudiée : AL0001



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.

COMBRAND

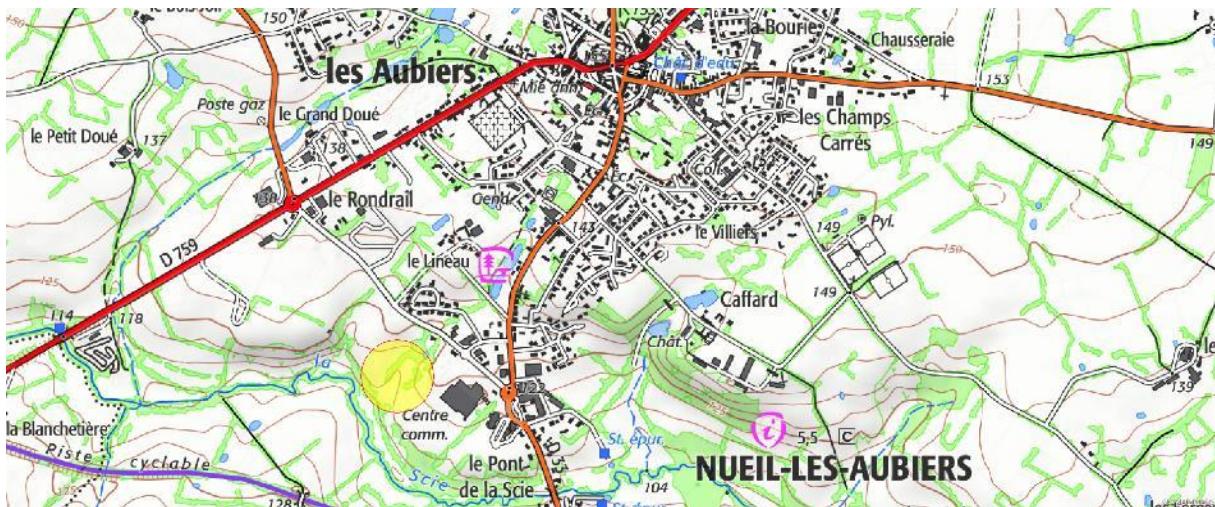


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	100 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	100 m ²

4.1.5. Nueil-les-Aubiers – Le Lineau

Parcelles étudiées : 017 AK 0037 et 0254



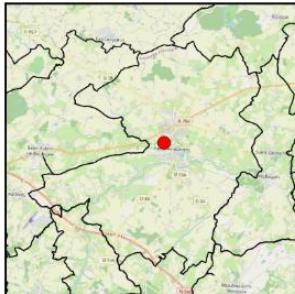
La parcelle appartient à la Communauté d'Agglomération. Elle a été achetée dans le cadre de la réalisation du projet de piscine naturelle du Val de Scie. La commune de Nueil les Aubiers est labellisée « Ville Nature » et « Petite ville de demain ».

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.

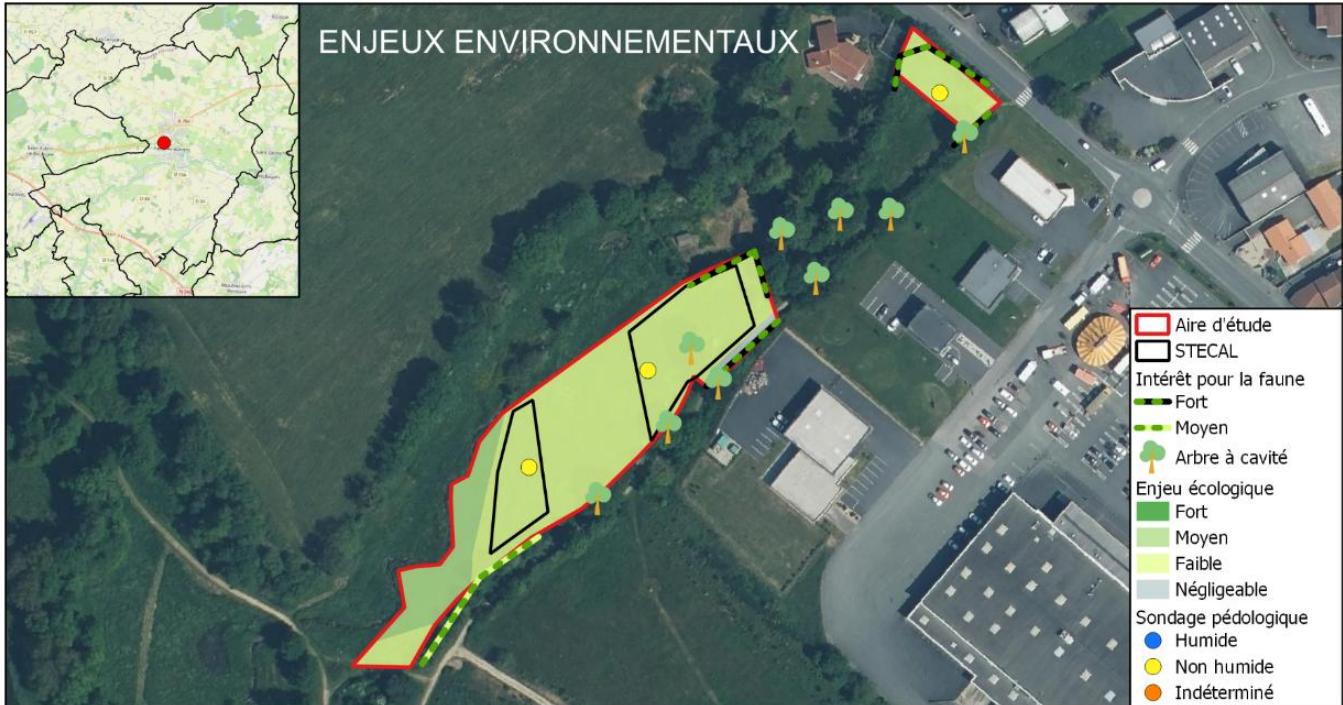
La commune souhaite ainsi avoir la possibilité d'implanter des hébergements touristiques sur des parcelles situées à proximité immédiate du parc de Val de Scie notamment sur les parcelles 017AK0037 et 0254.

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.

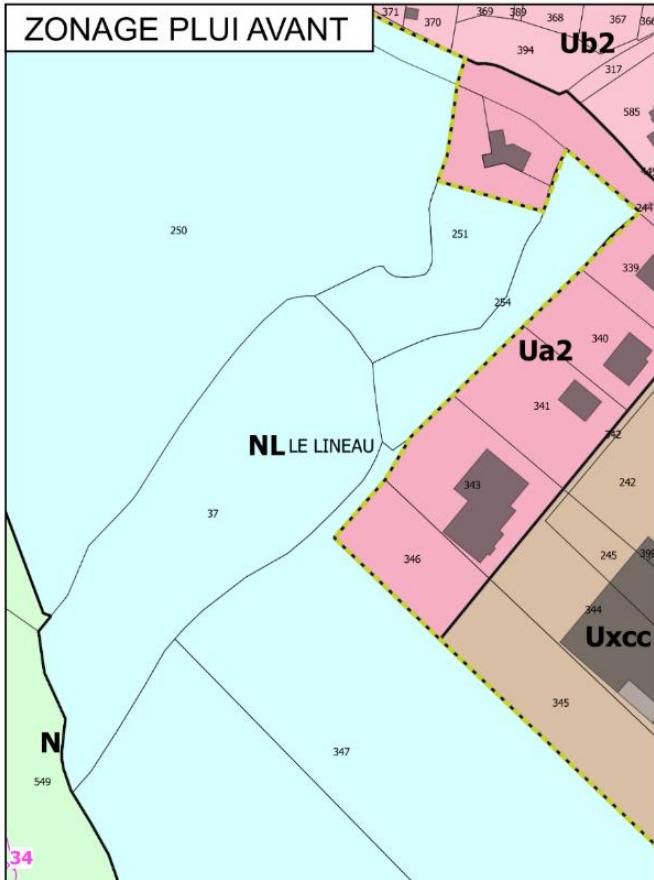
NUEIL-LES-AUBIERS



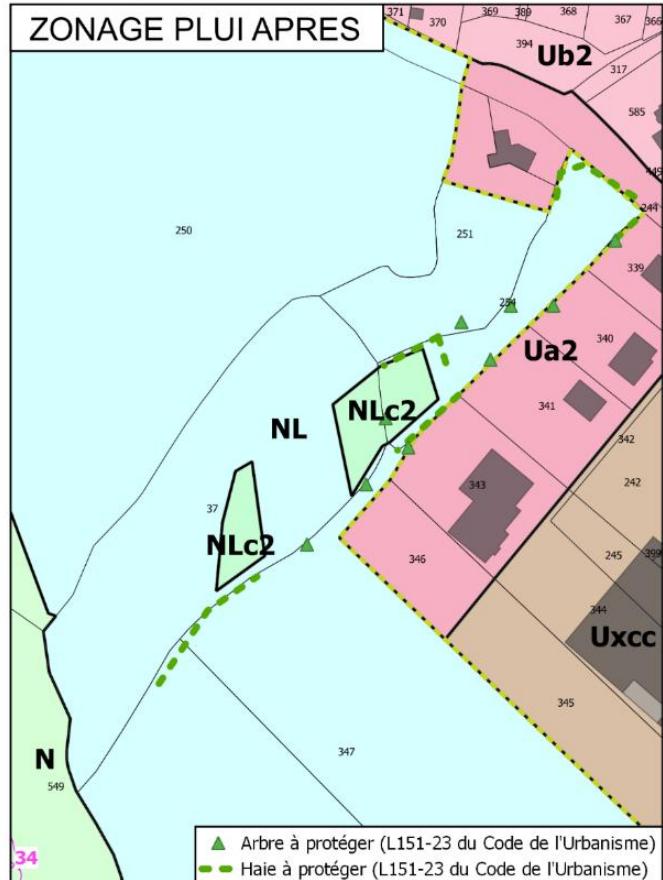
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



ZONAGE PLUI AVANT



ZONAGE PLUI APRES

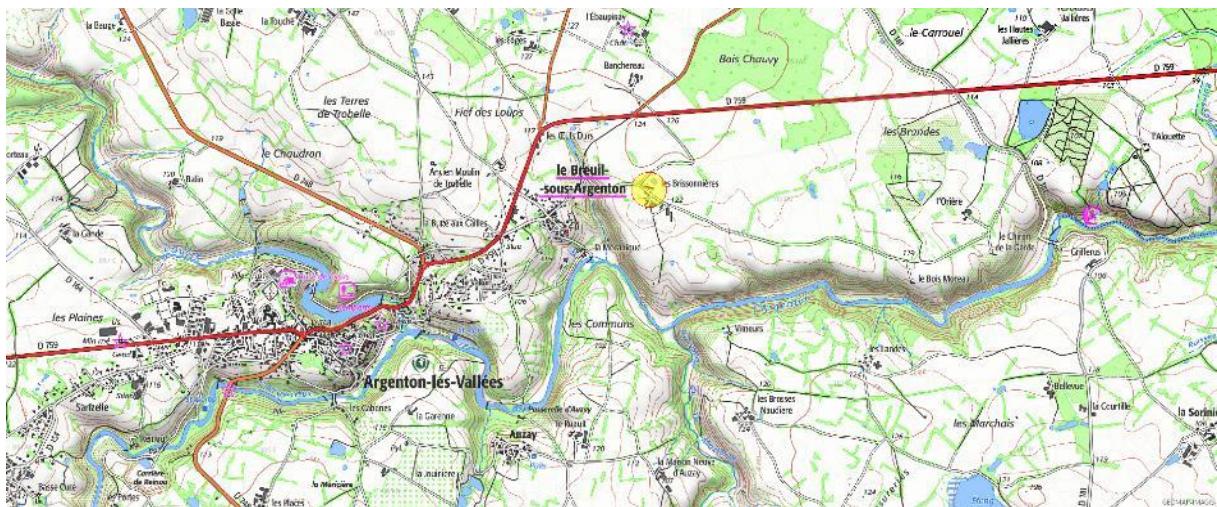


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NL	1 627 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	1 627 m ²

4.1.6. Argentonay, Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières

Parcelles étudiées : 053 AK 0011, 0014, 0015



L'éleveur d'alpagas, "Argentonay Alpaca Farm" dispose d'un gîte 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).

"Argentonay 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.

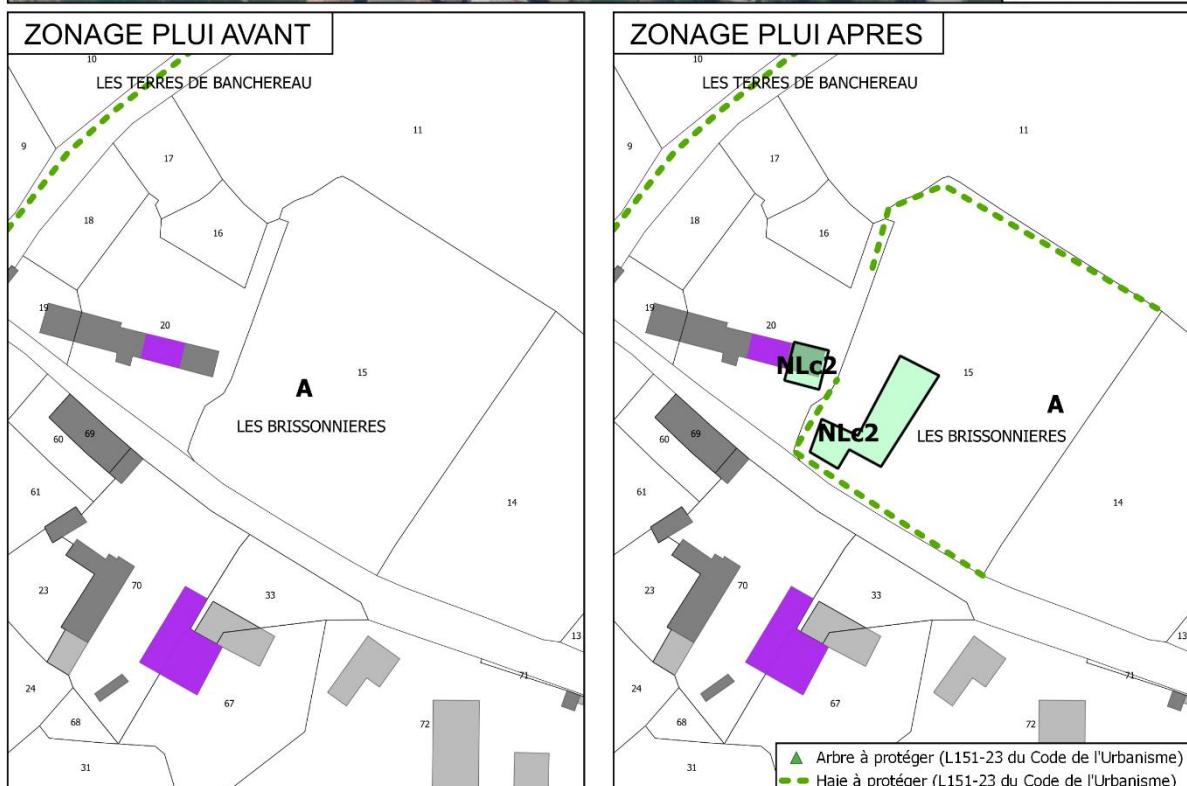


Source : croquis du projet touristique – croquis produit par M. COX (porteur de projet)



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

ARGENTONNAY / LE BREUIL SOUS ARGENTON

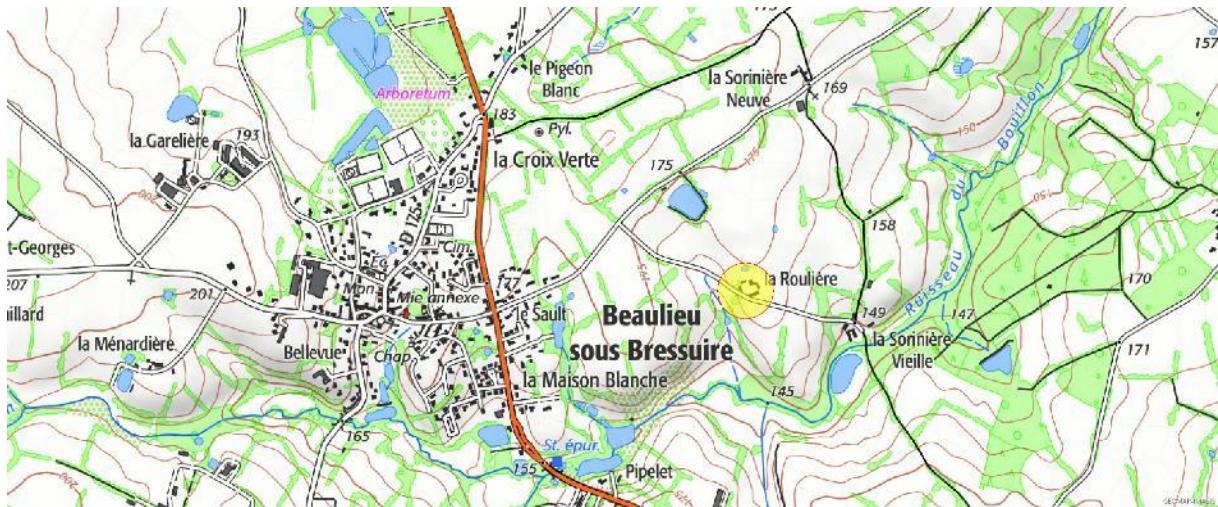


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	837 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	837 m ²

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

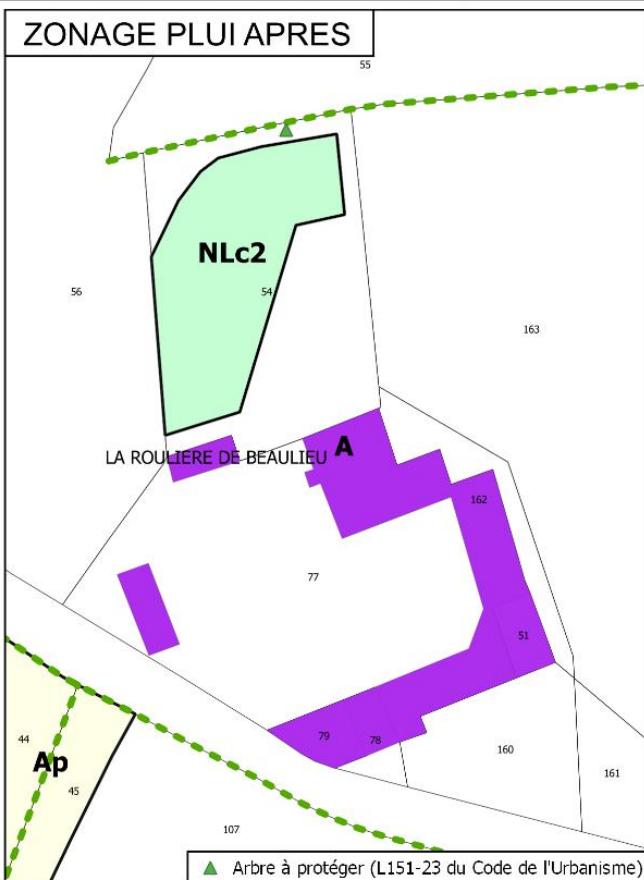
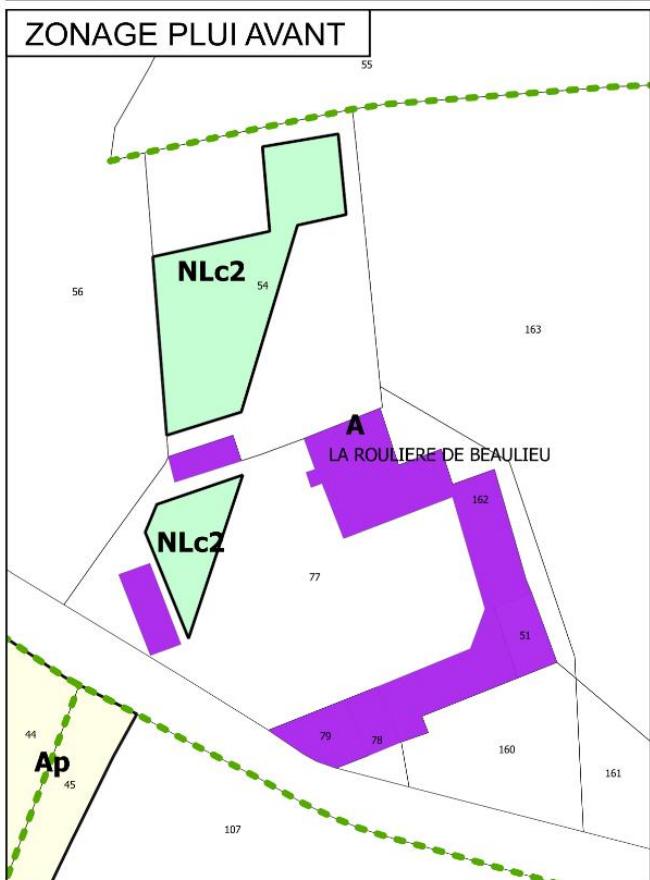
Parcelles étudiées : 028 AO 0054, 0077



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 m ²
A	179 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	179 m ²
NLc2	179 m ²

4.1.8. 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



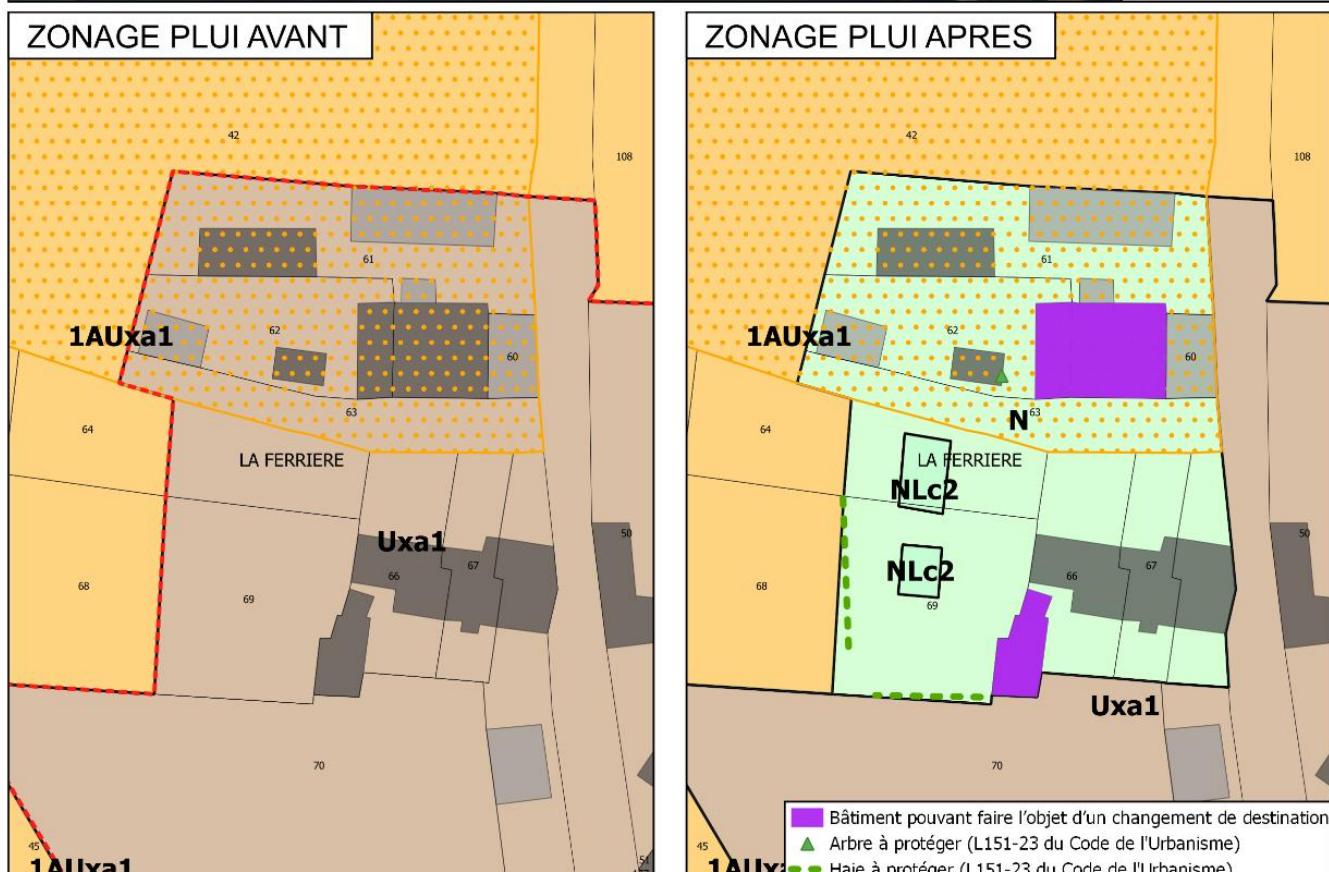
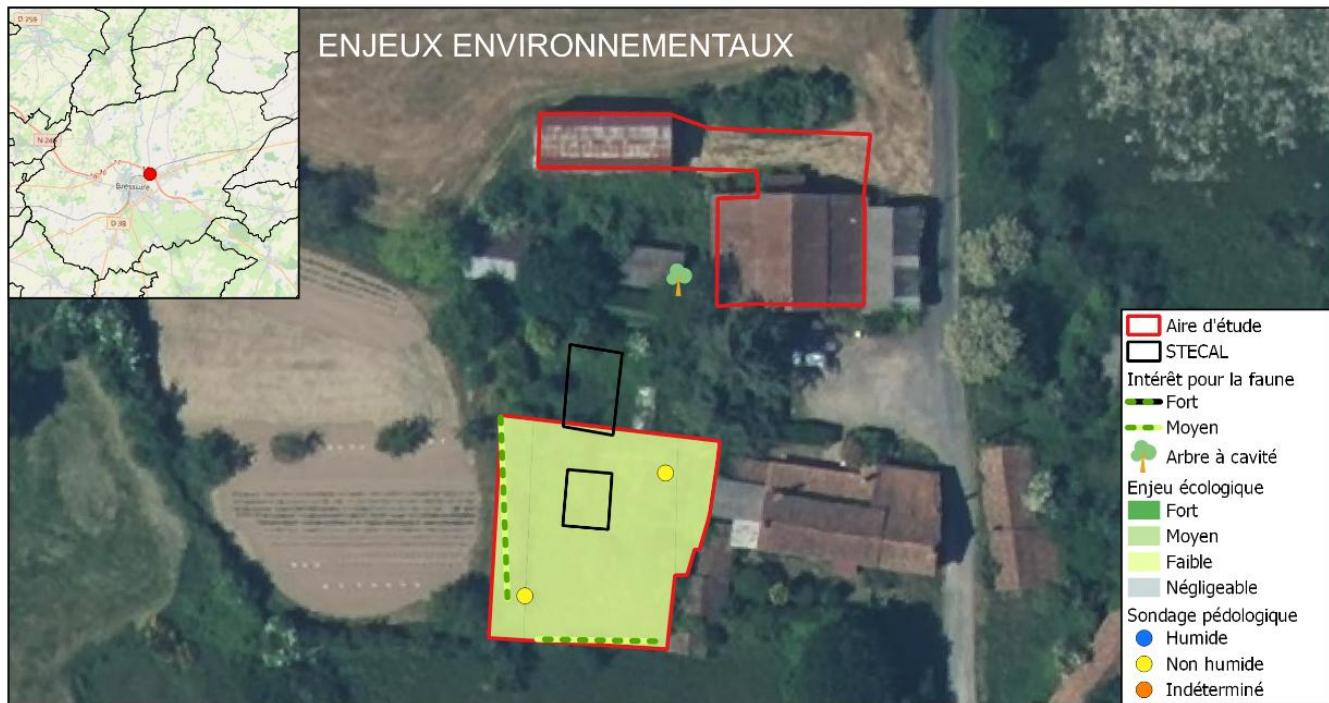
Bâtiment B – parcelle ZI0066

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 les 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).

BRESSUIRE

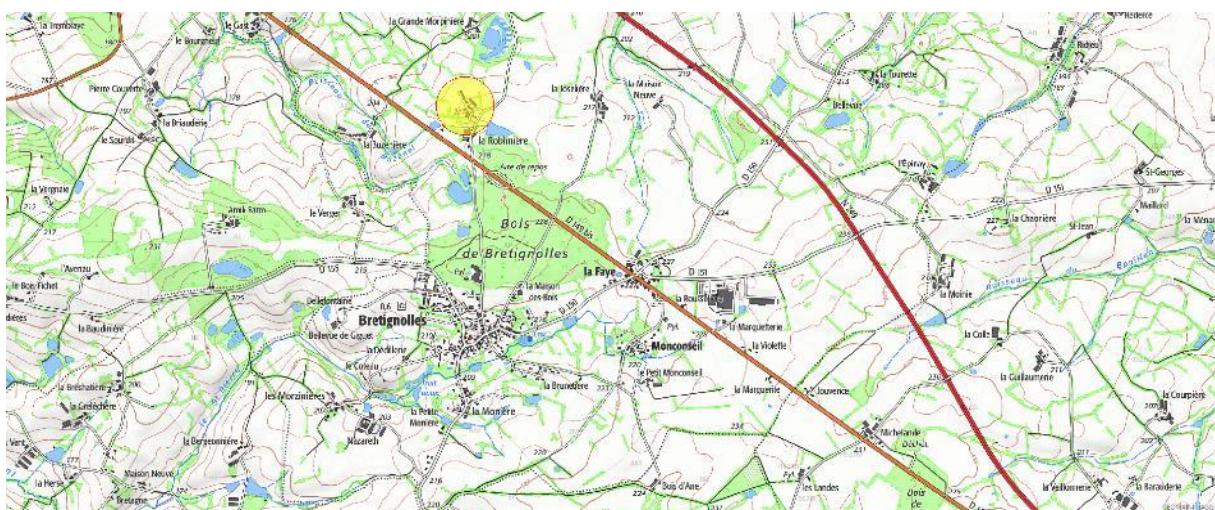


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
Uxa1	3 807 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	104 m ²
N	3 703 m ²

4.1.9. 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.

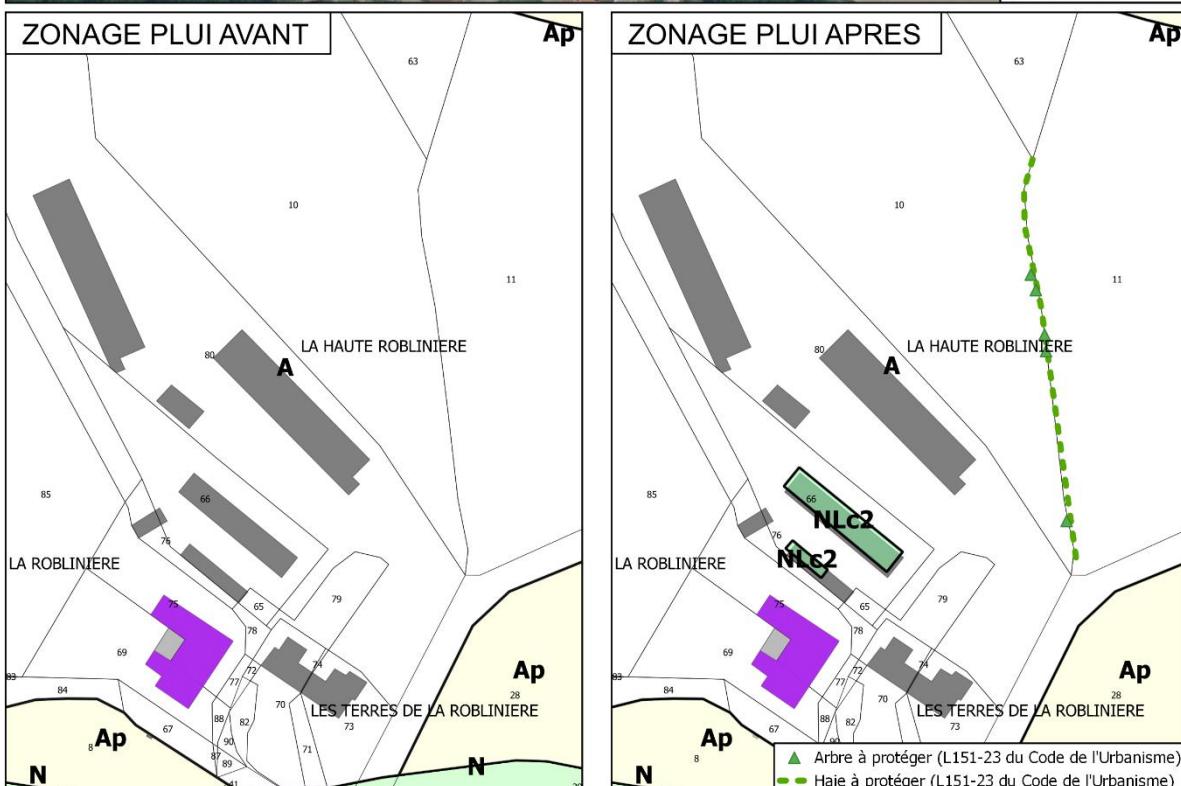
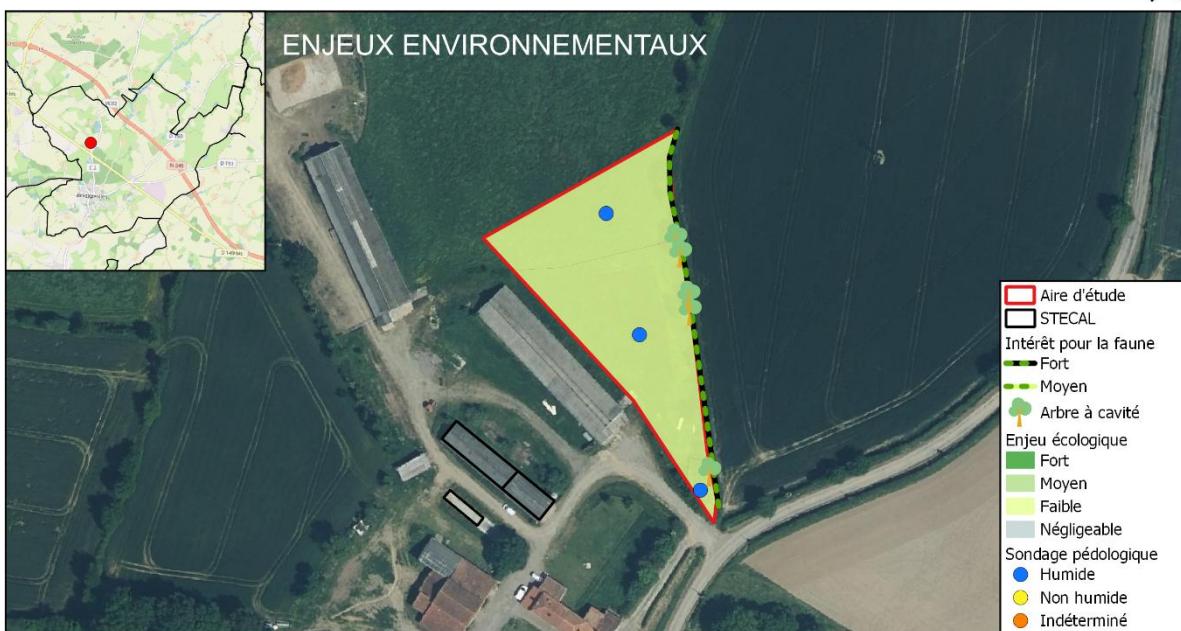
Or, l'étude environnementale réalisée par Biotope a révélé la présence de zones humides sur cette parcelle.

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 7C.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

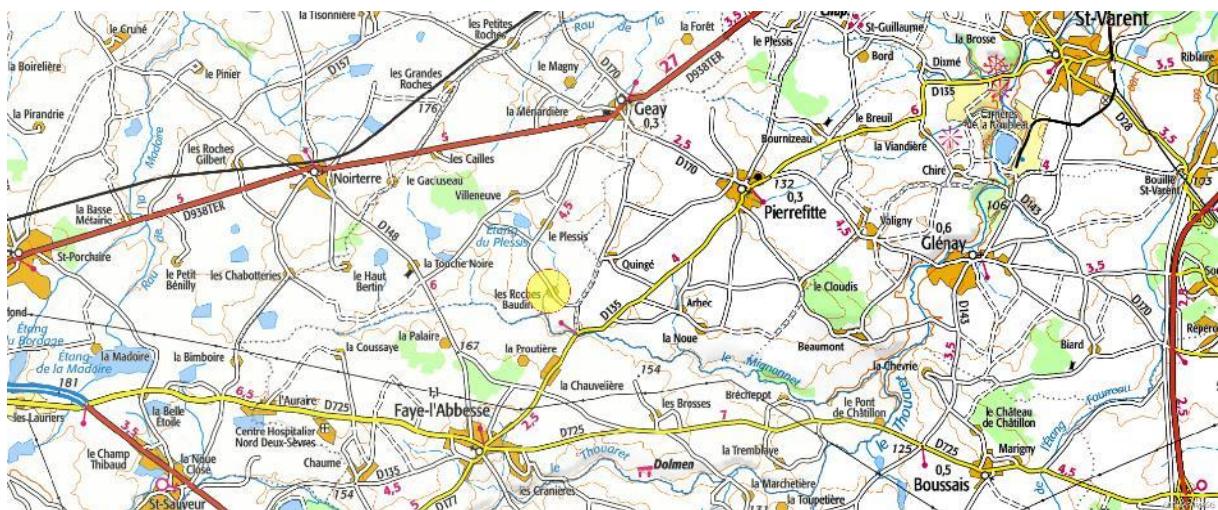


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	372 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	372 m ²

4.1.10. 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



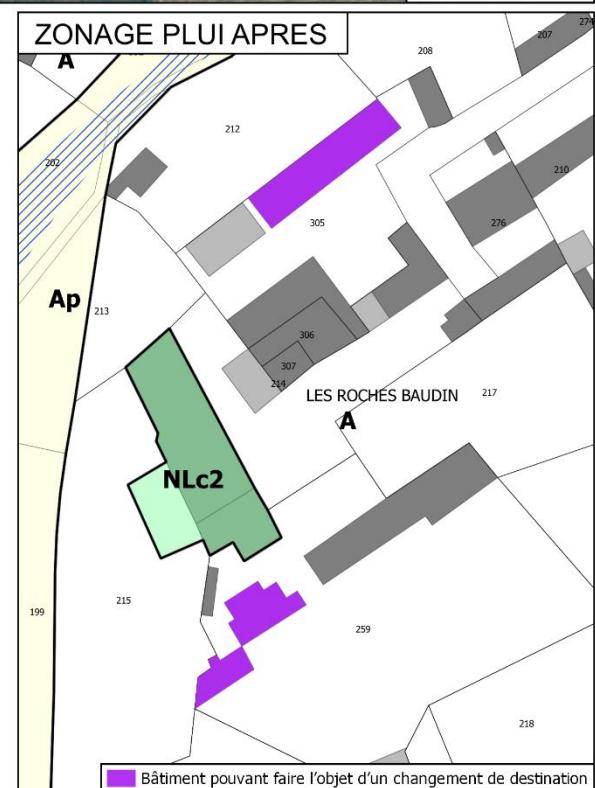
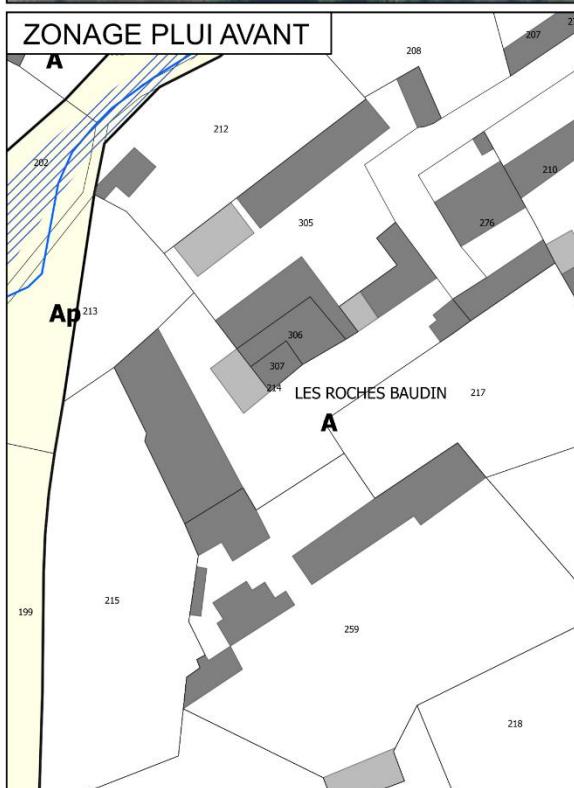
Bâtiment C



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 et de compléter l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en y rajoutant les bâtiments B, C et D.

GEAY

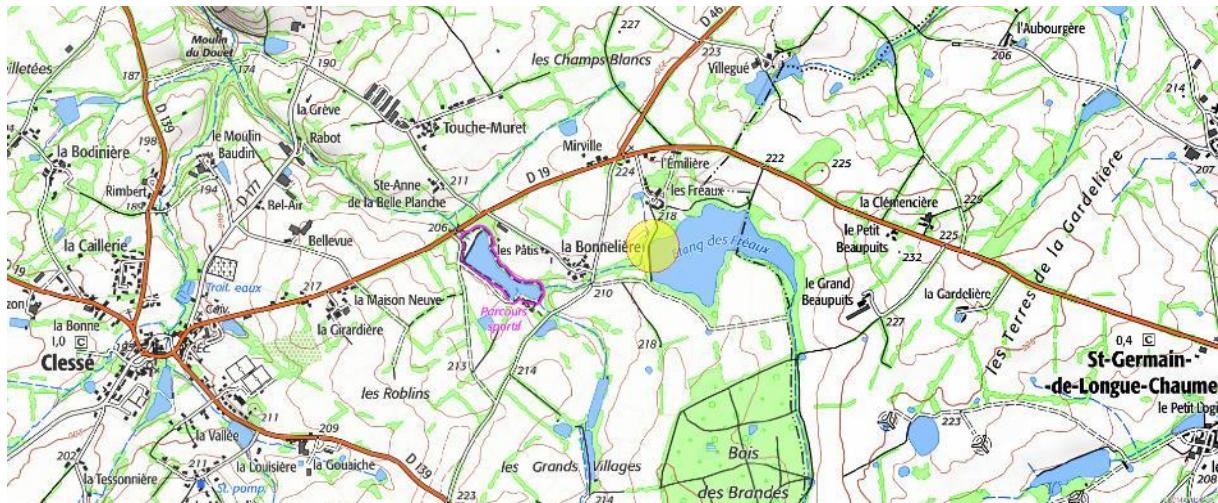


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	793 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	793 m ²

4.1.11. 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 gîte 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

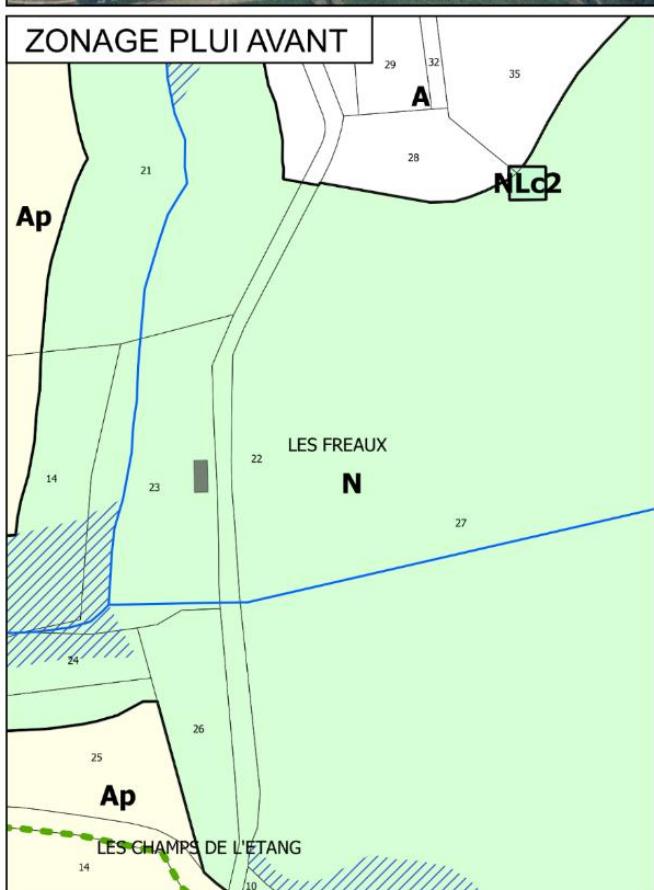
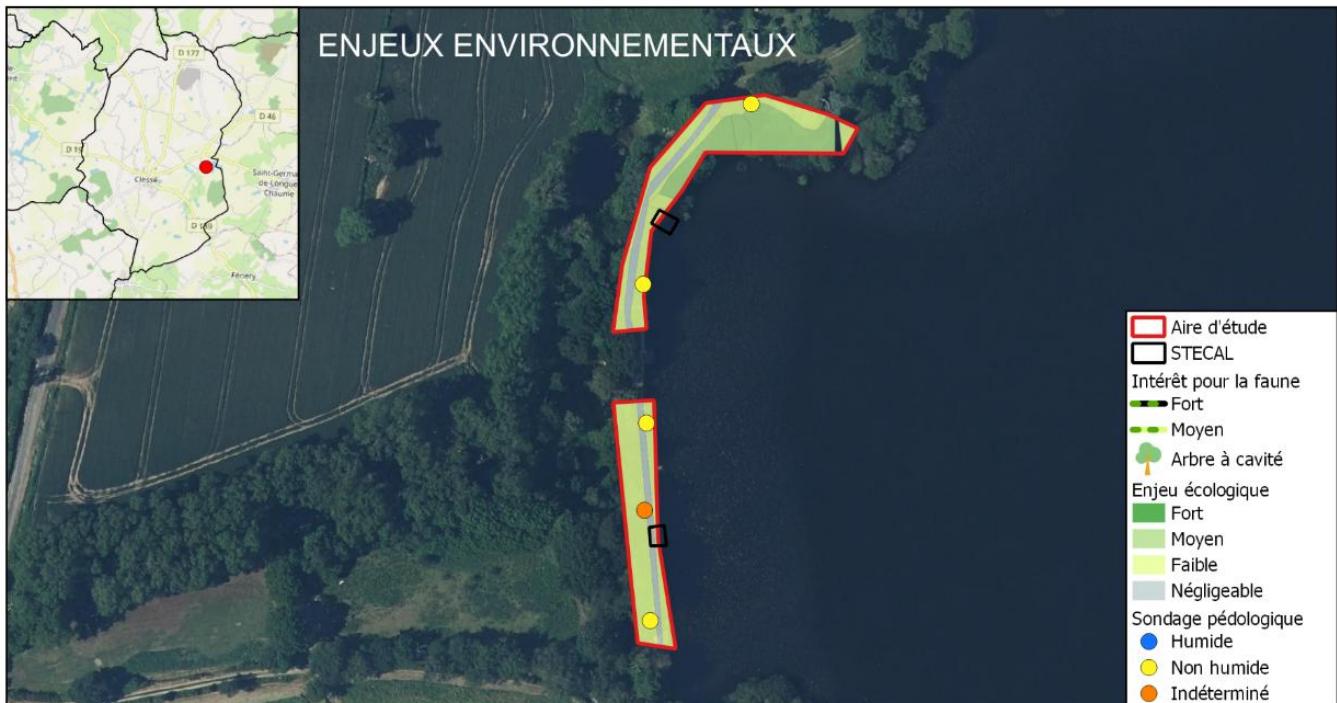
proximité immédiate de l'étang.

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.

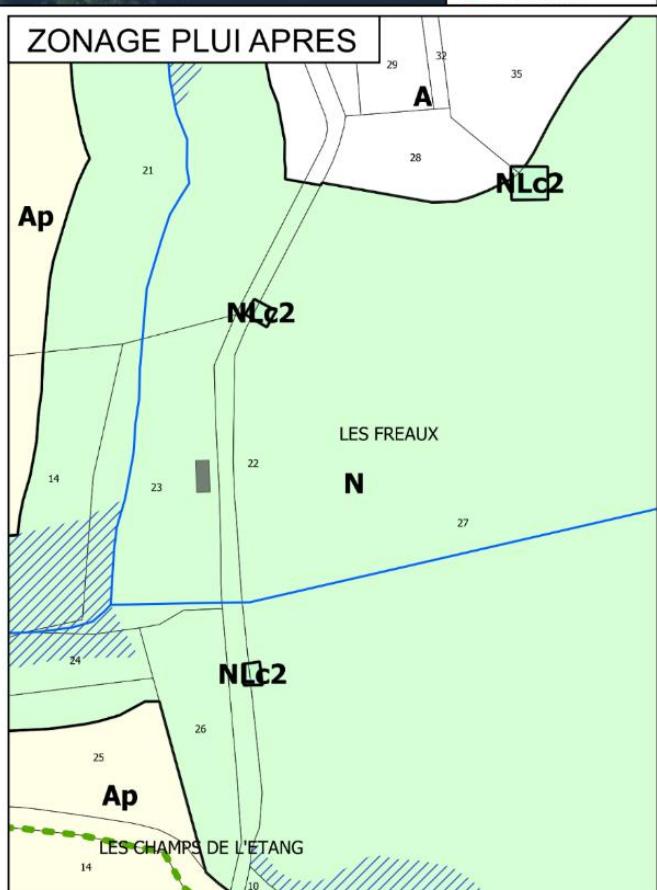
Pour développer l'offre d'hébergements, il s'agit d'ajouter deux nouveaux STECAL Nlc2 (d'une surface d'ensemble de 81m²) pour permettre l'installation de 2 nouveaux hébergements touristiques type habitations légères de loisirs.

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



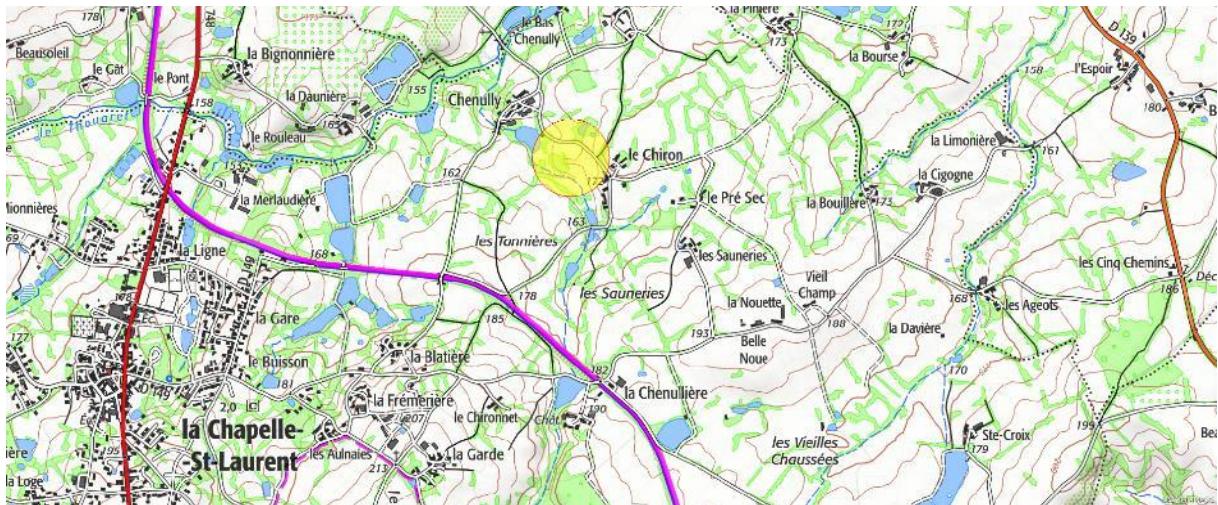
ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
N	81 m ²



ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	81 m ²

4.1.12. 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



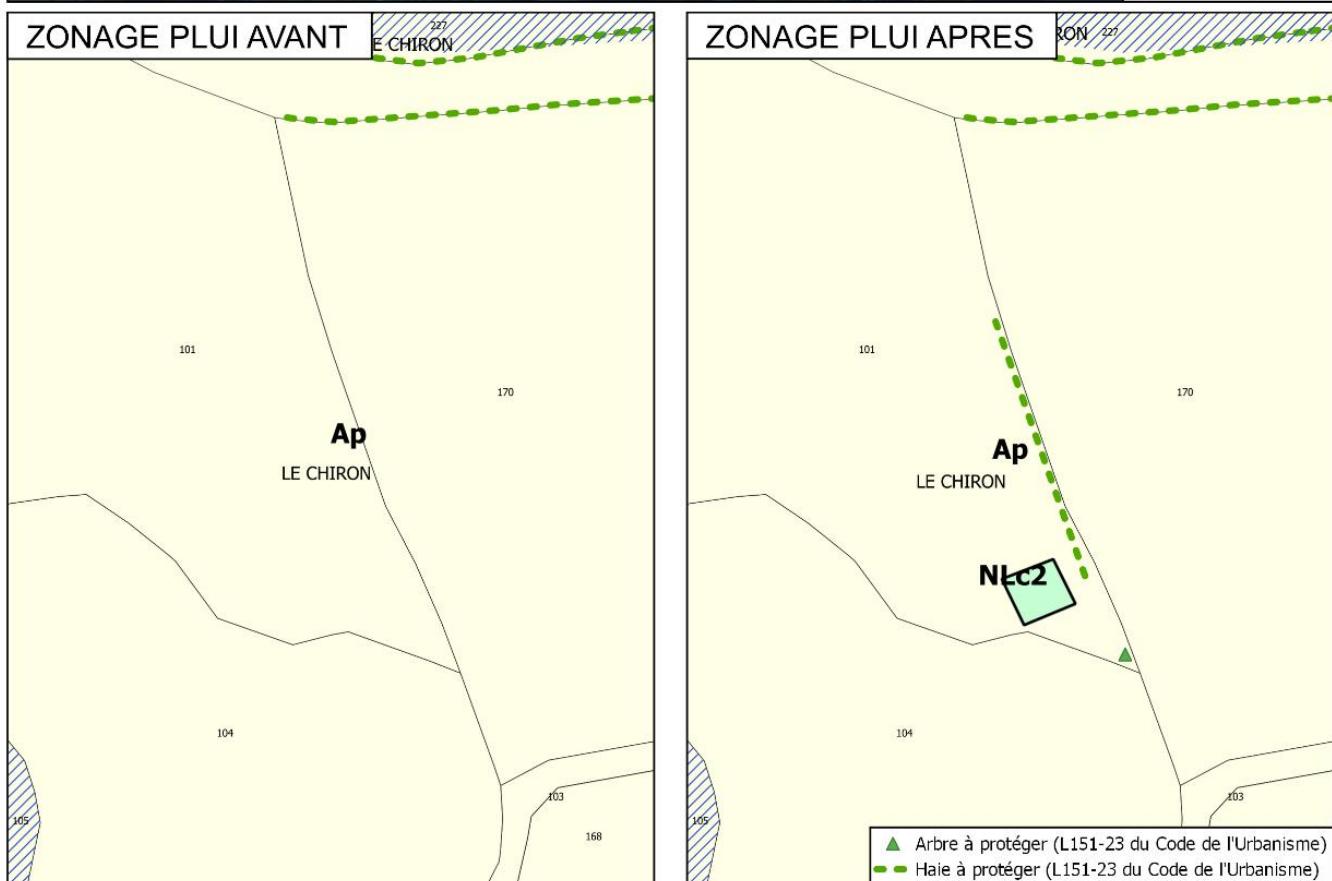
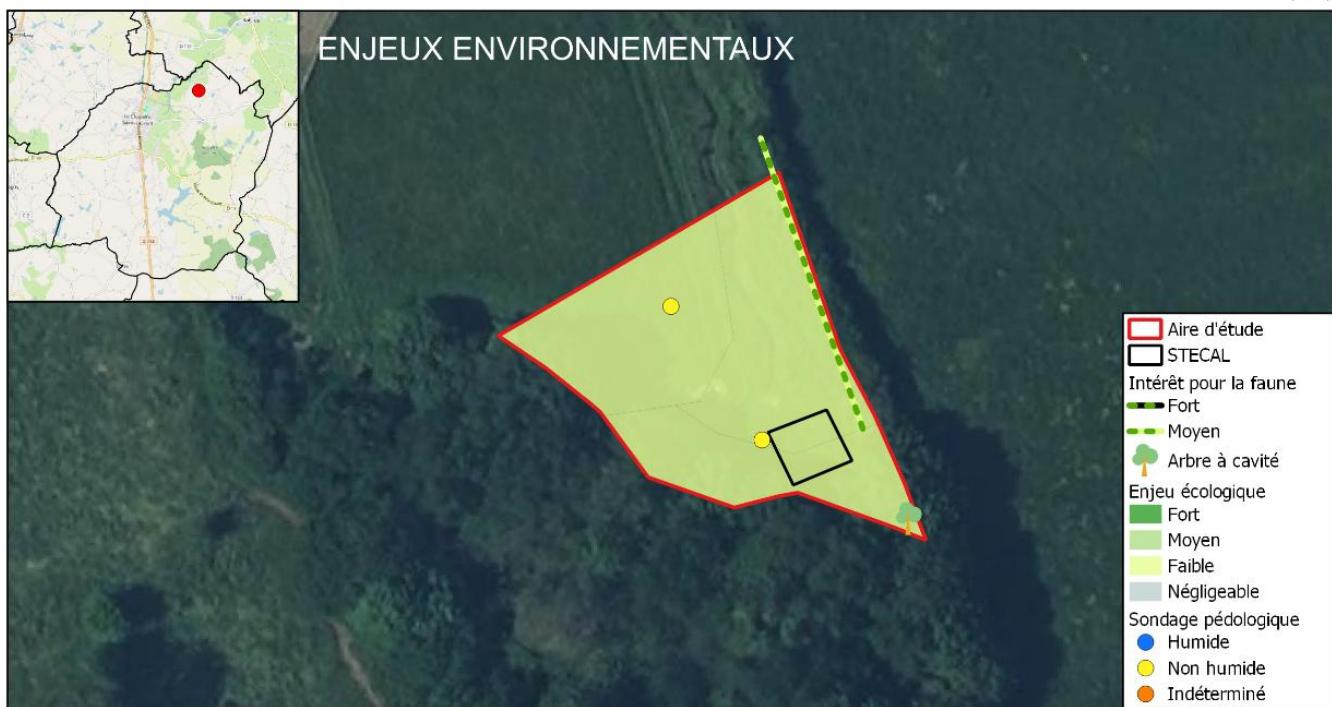
Chemin pour accéder à l'hébergement à pied



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 en présence.

LA CHAPELLE SAINT LAURENT

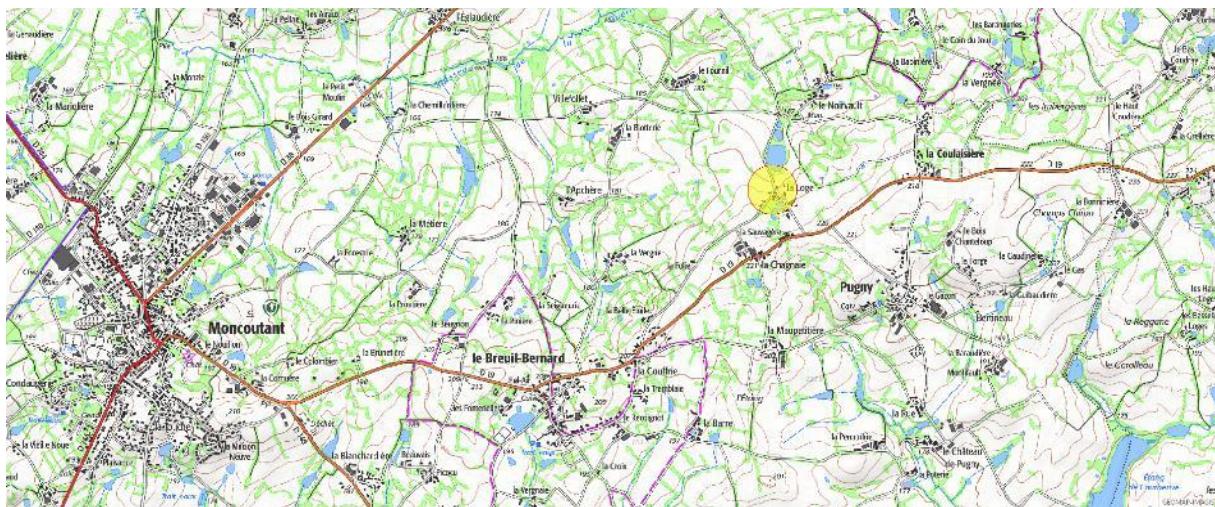


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
Ap	43 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	43 m ²

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

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



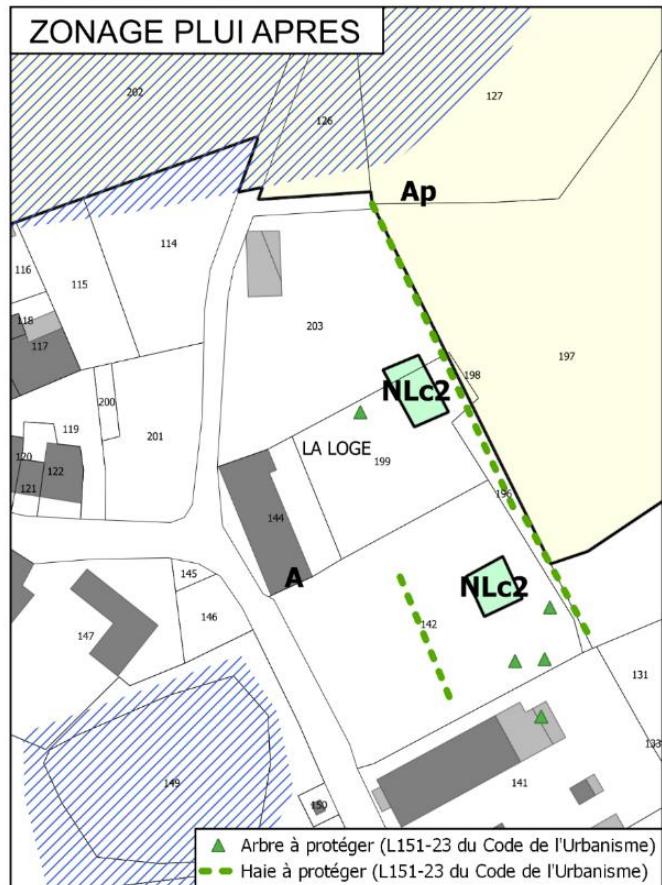
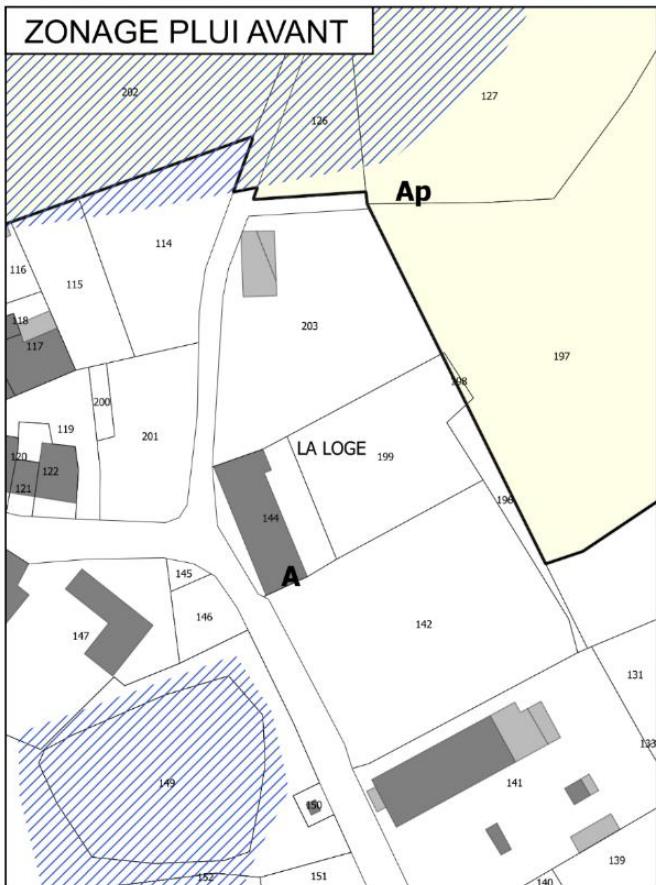
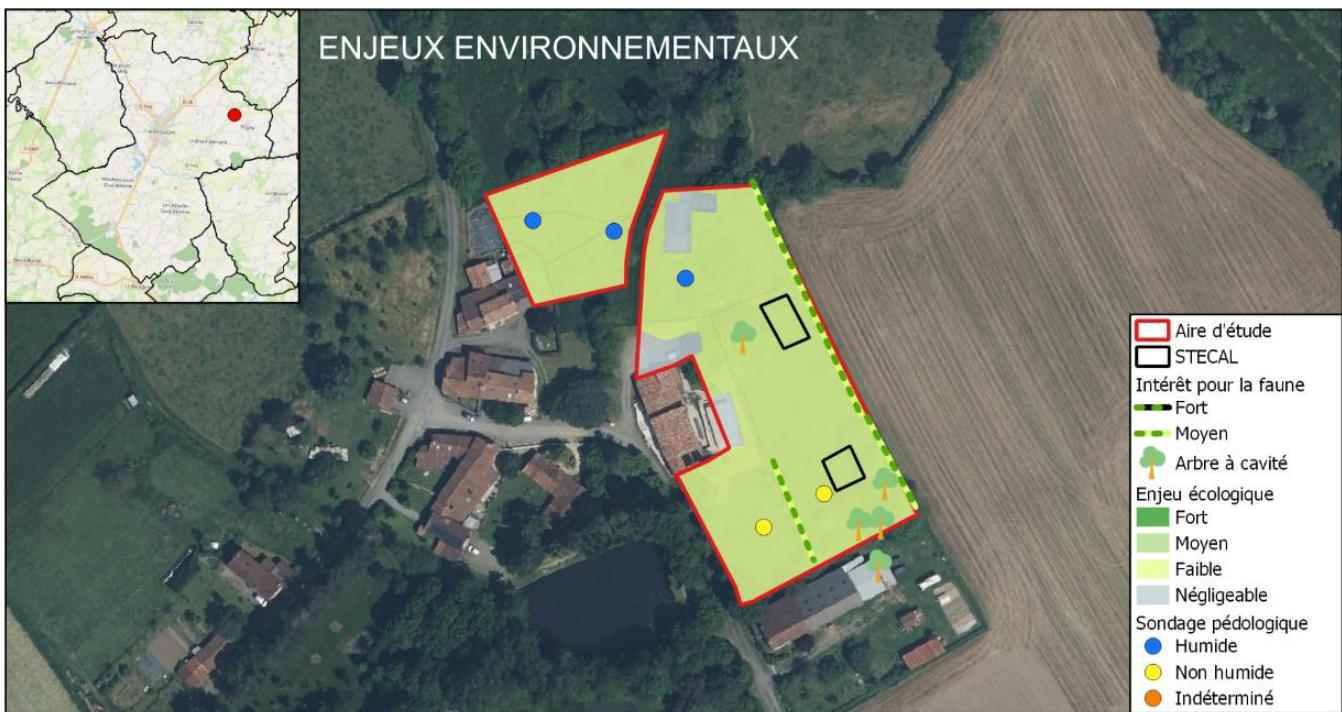
Le gite de la loge est un hébergement de groupe situé sur la parcelle AS0144 appartenant à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

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.

MONCOUTANT SUR SEVRE / MONCOUTANT

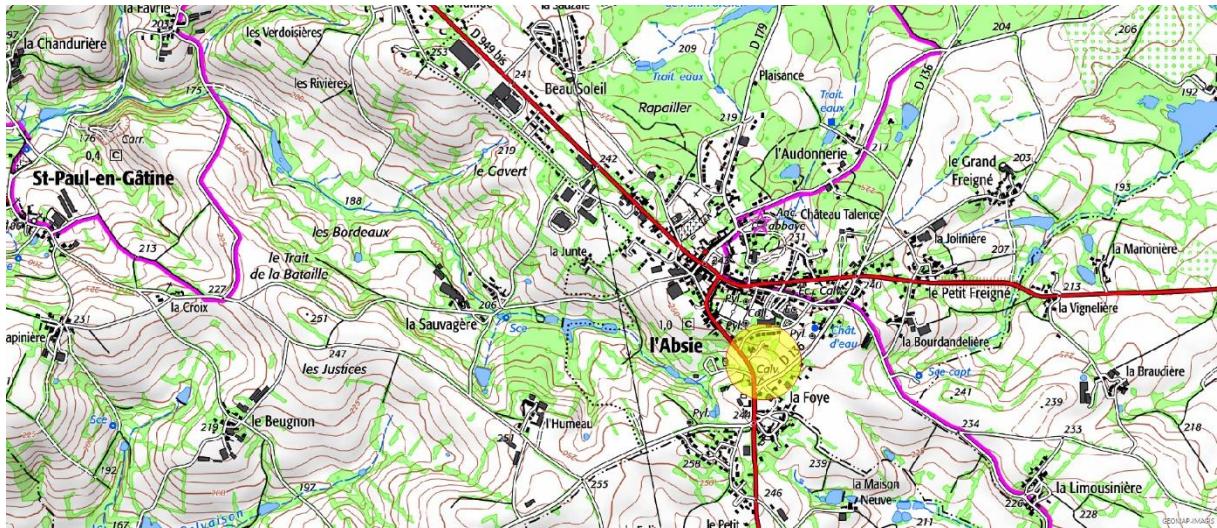


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	229 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	229 m ²

4.1.14. L'Absie – Rue Fernand Gougeard

Parcelle étudiée : AM0160

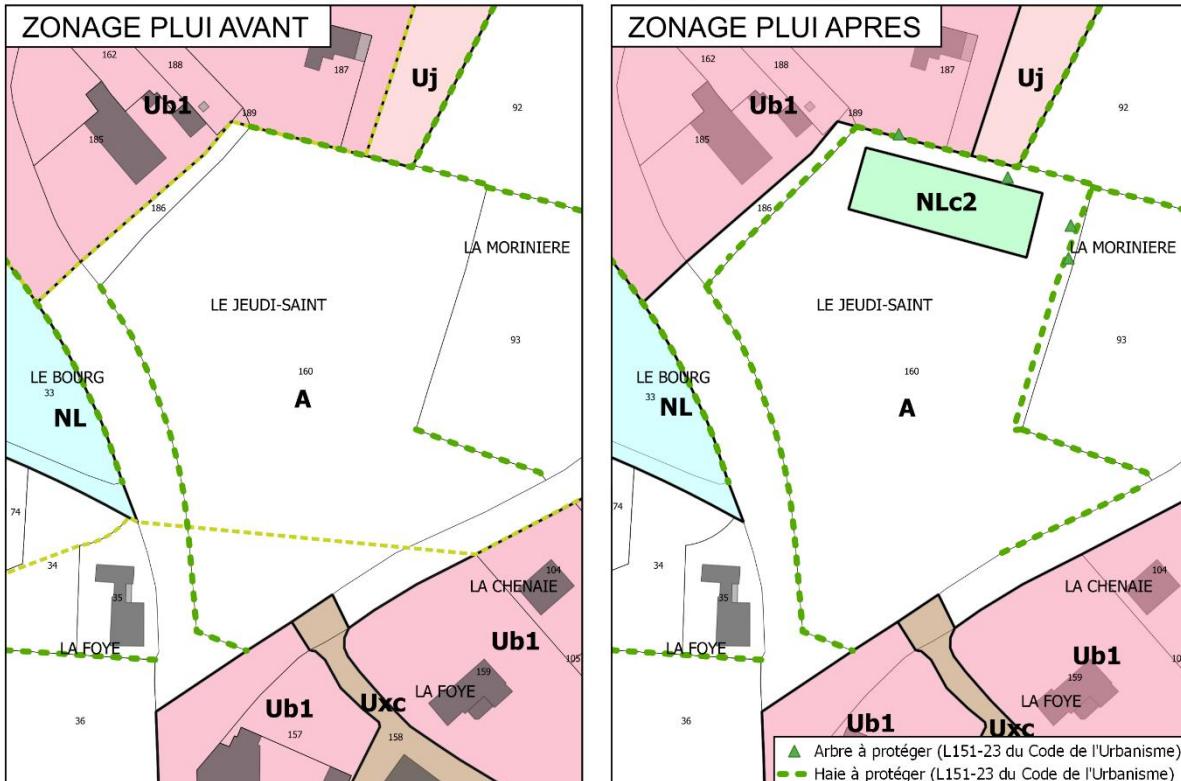
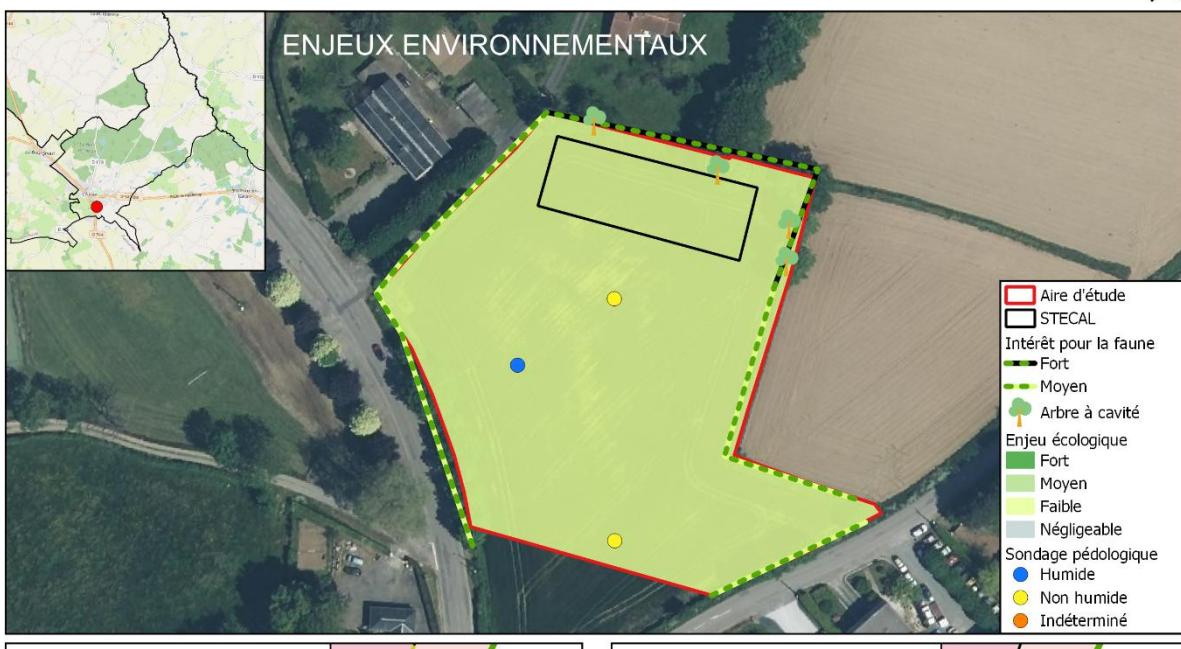


Le porteur de projet souhaite implanter 5 chalets de 28m² avec terrasse sur pilotis. Il souhaite que les chalets s'insèrent dans l'environnement boisé et que les haies bocagères soient conservées.

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.

L'ABSIE

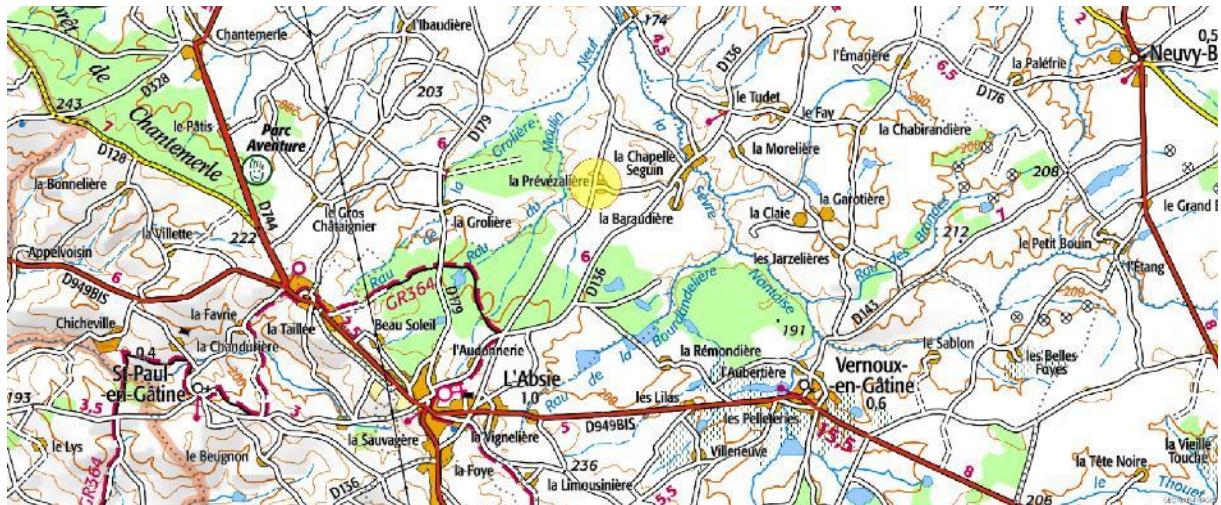


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	1 036 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	1 036 m ²

4.1.15. L'Absie – La Prevezalière

Parcelle étudiée : AW0026

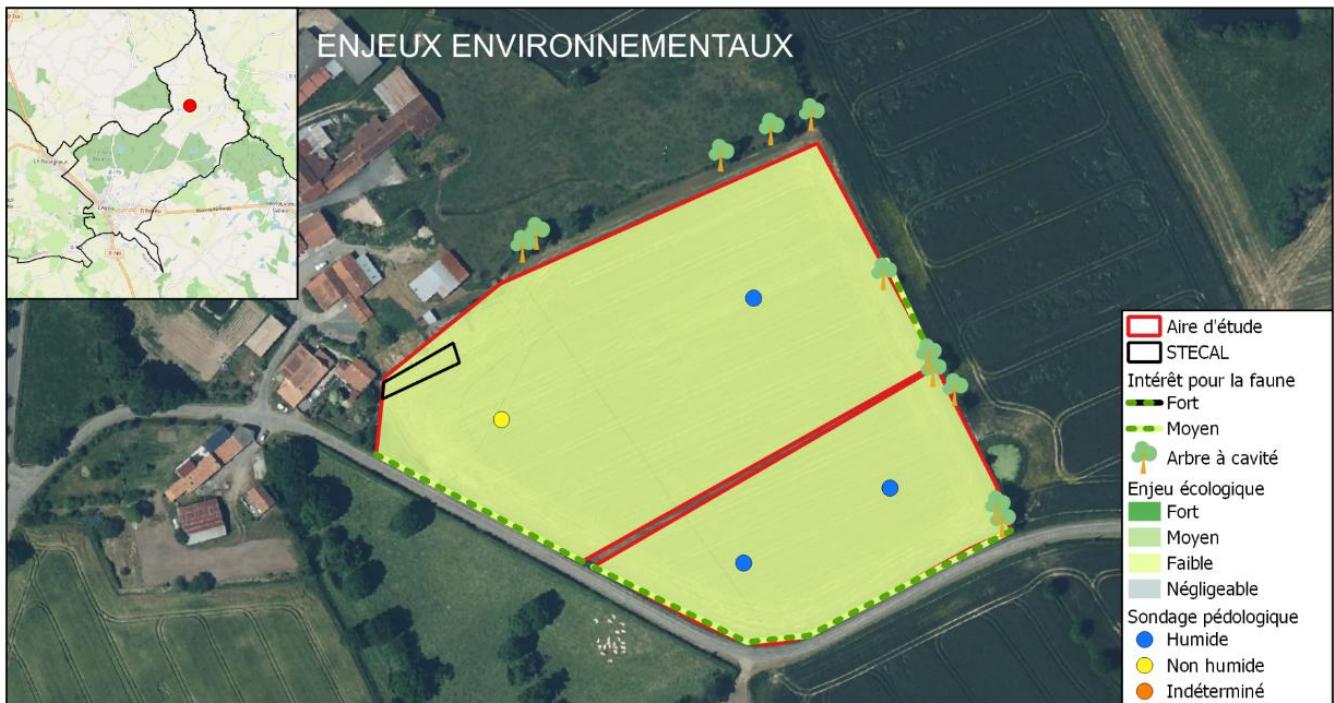


La propriétaire de la parcelle souhaite implanter 6 kérterres (20m² avec une terrasse de 5m²). L'une des kérterres est dédiée à l'accueil de la clientèle. Ces hébergements seront accompagnés d'un bloc sanitaire composé de toilettes sèches et de douches dont les eaux seront traitées par un système de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

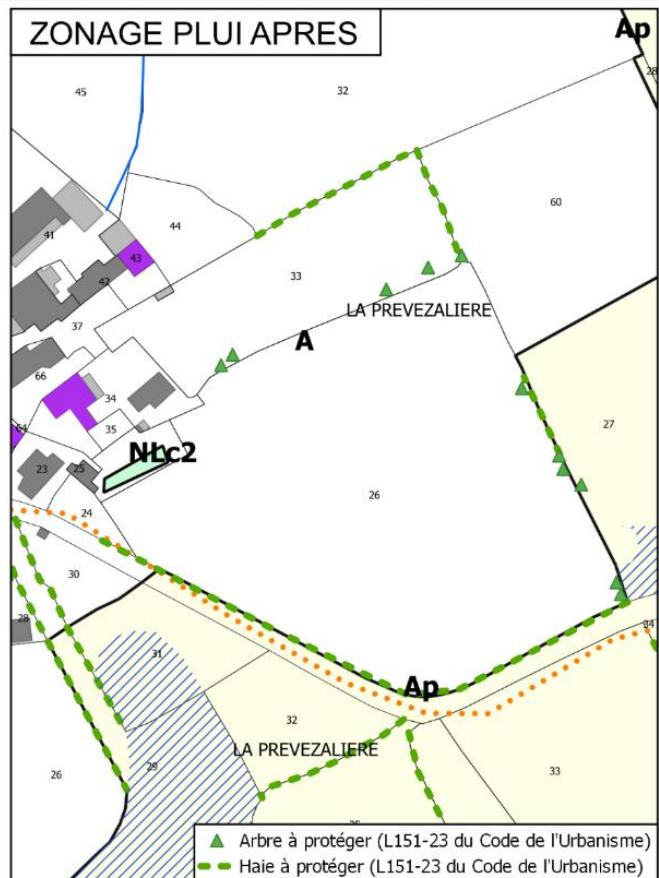
Ce projet s'accompagne d'une approche de sensibilisation à l'environnement par le biais d'une ferme pédagogique et d'animations scolaires.

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.

L'ABSIE



ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
A	214 m ²



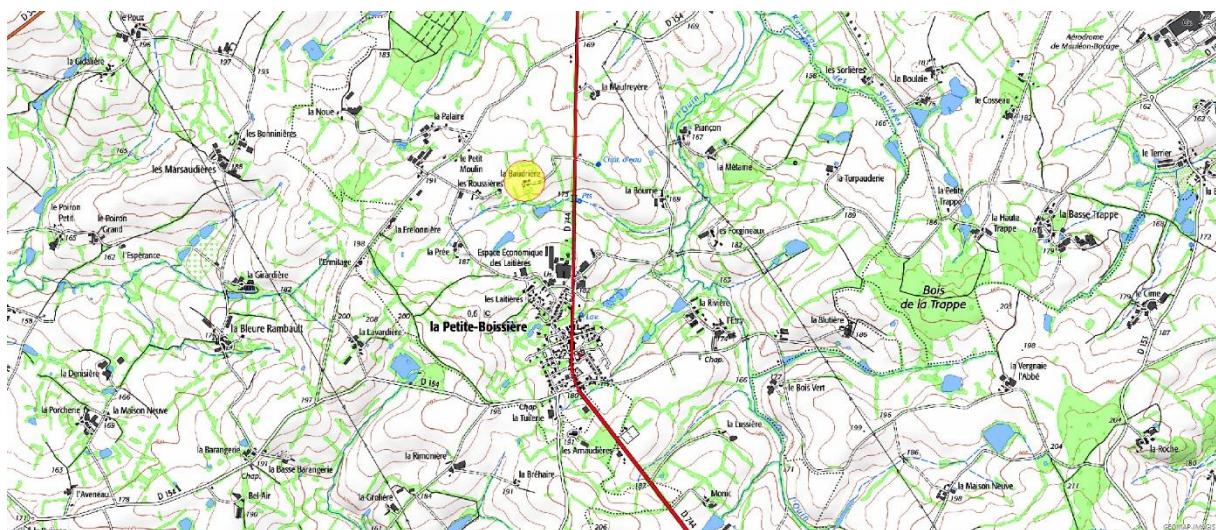
ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
NLc2	214 m ²

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

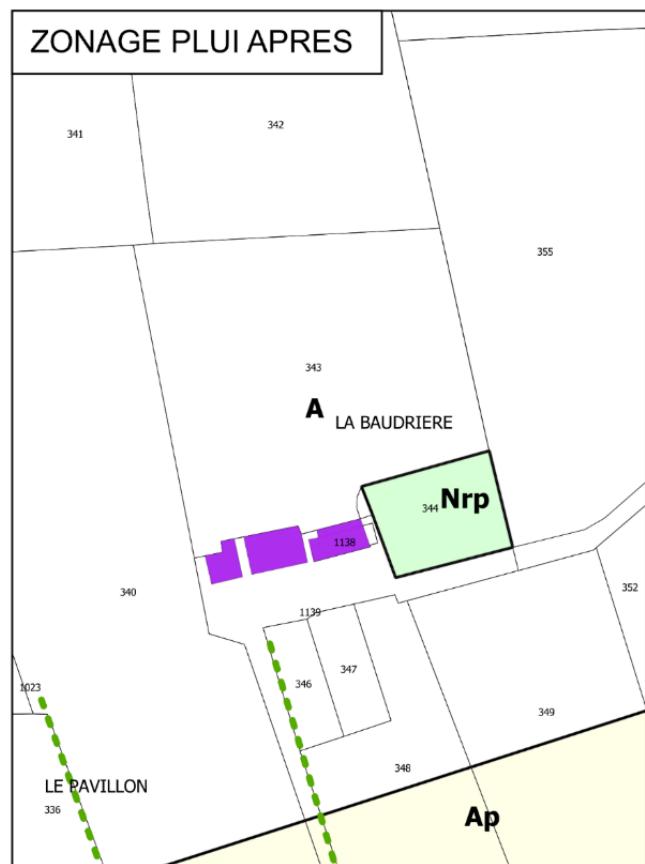
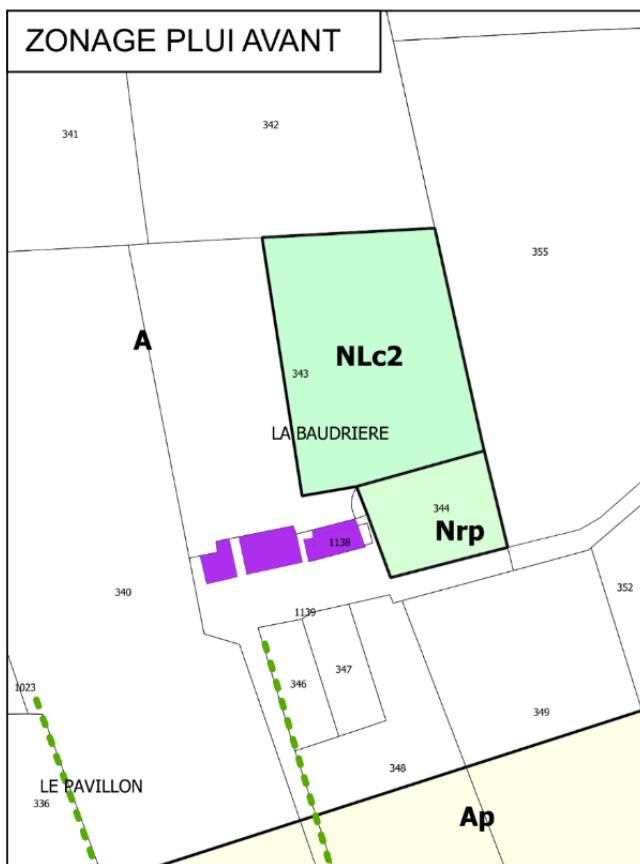
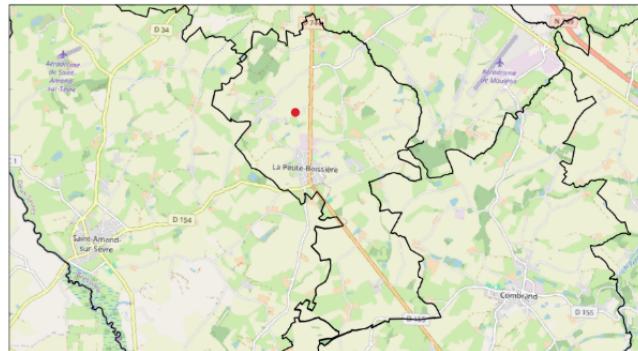
Parcelle concernée : B0343



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

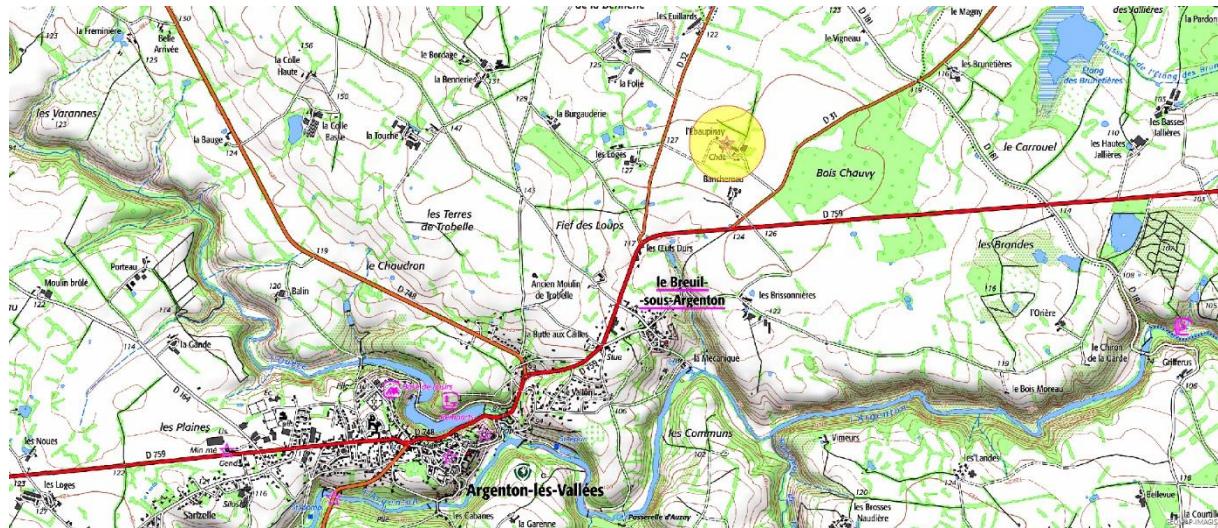


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	4 407 m ²

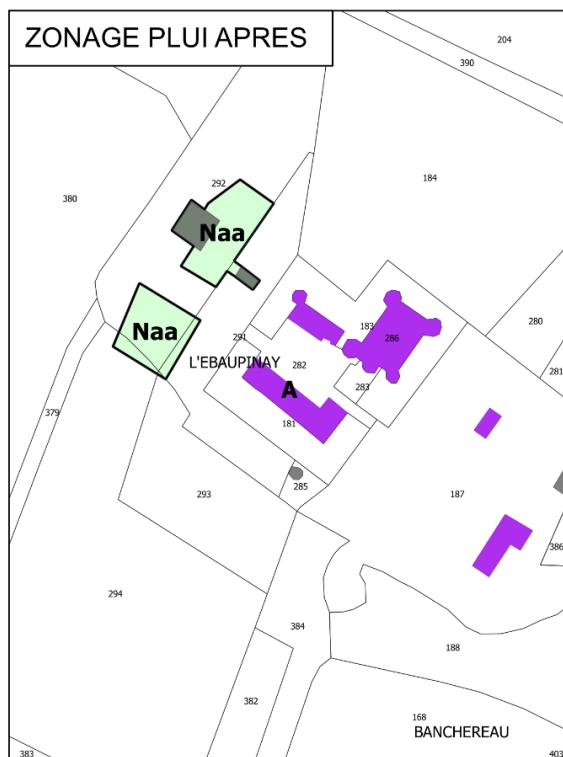
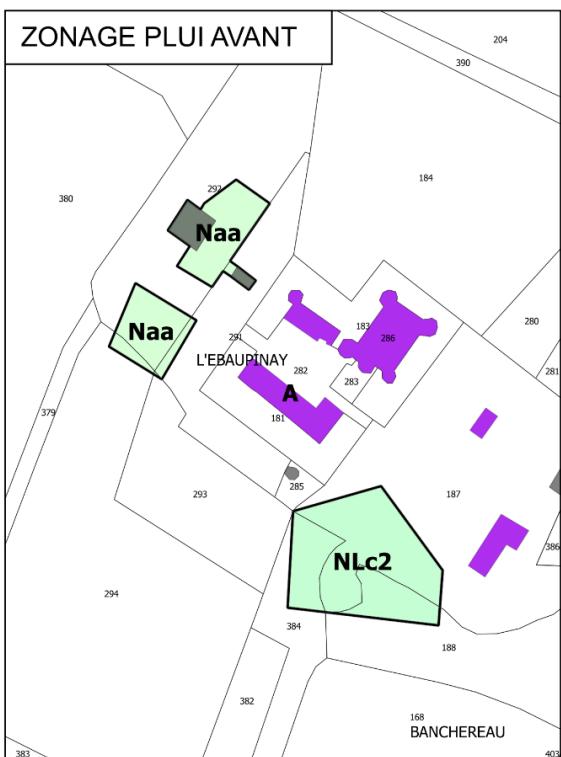
ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	4 407 m ²

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

Parcelles concernées : C0187, 0188, 0384



ARGENTONNAY / LE BREUIL SOUS ARGENTON

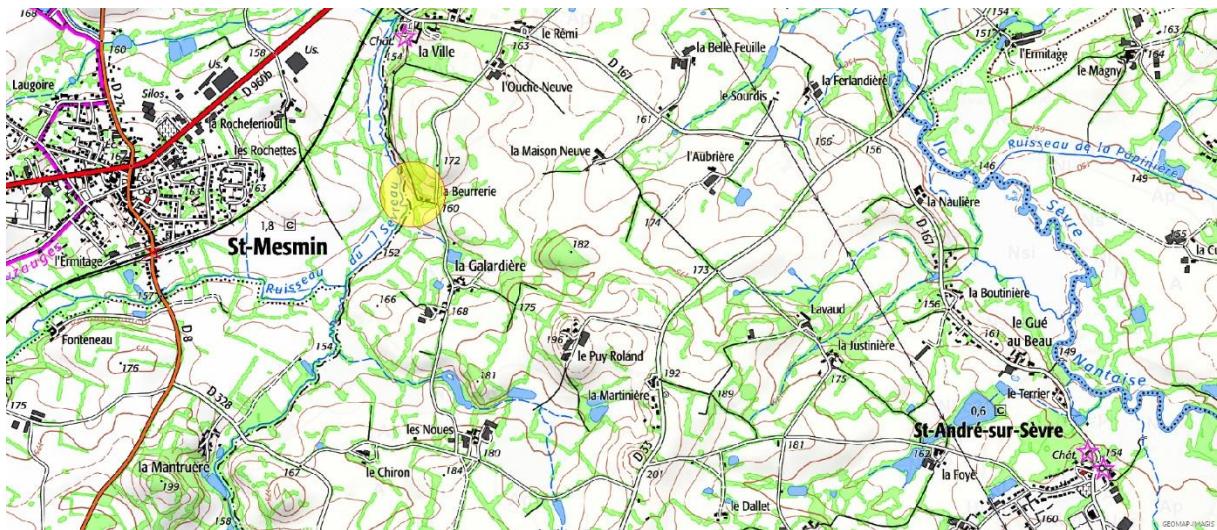


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	1 879 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	1 879 m ²

4.2.3 Saint André sur Sèvre – La Beurerie

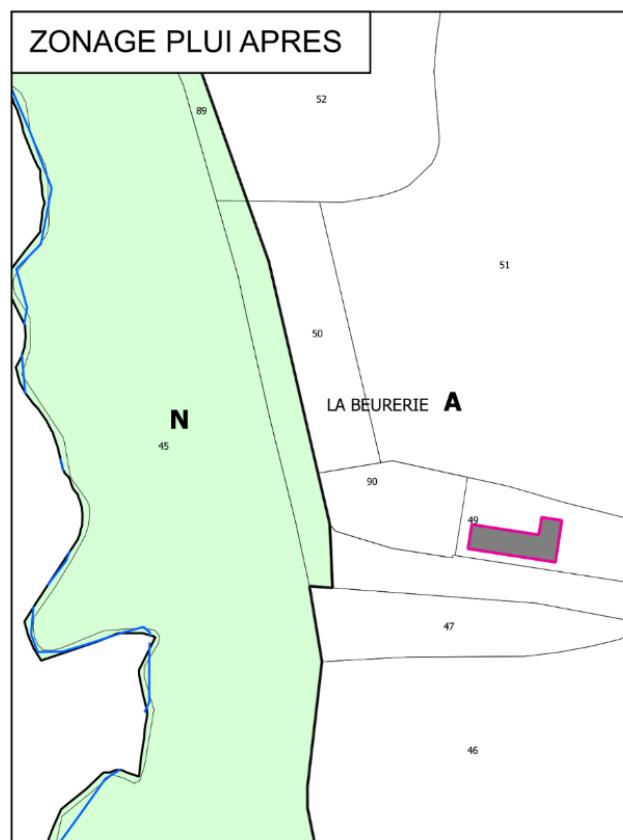
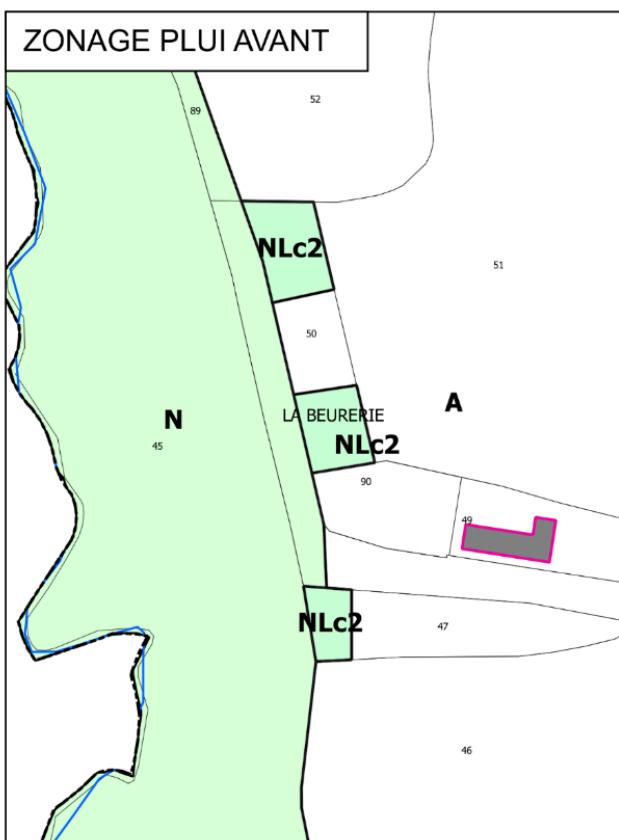
Parcelles concernées : AY0047 et 0050



Le projet prévu sur le secteur de la Beurerie de la commune de Saint André sur Sèvre est abandonné. Il convient de supprimer trois STECAL NLc2 (832m² cumulés) positionnés sur les parcelles cadastrées section AY0047 et 0050.

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

SAINT ANDRE SUR SEVRE

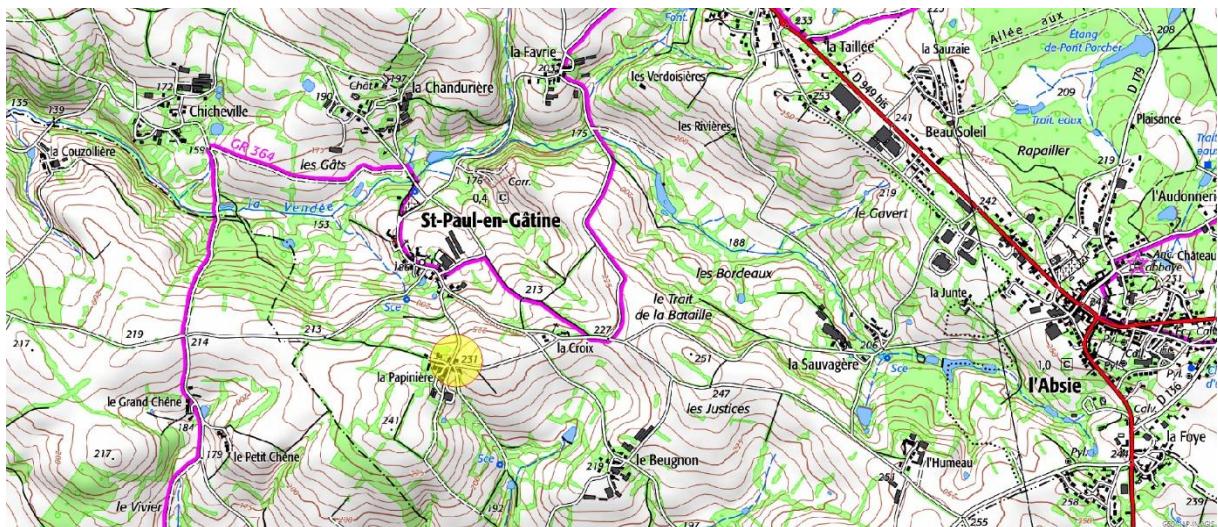


ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	862 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	862 m ²

4.2.4 Saint Paul en Gatine – La Papinière

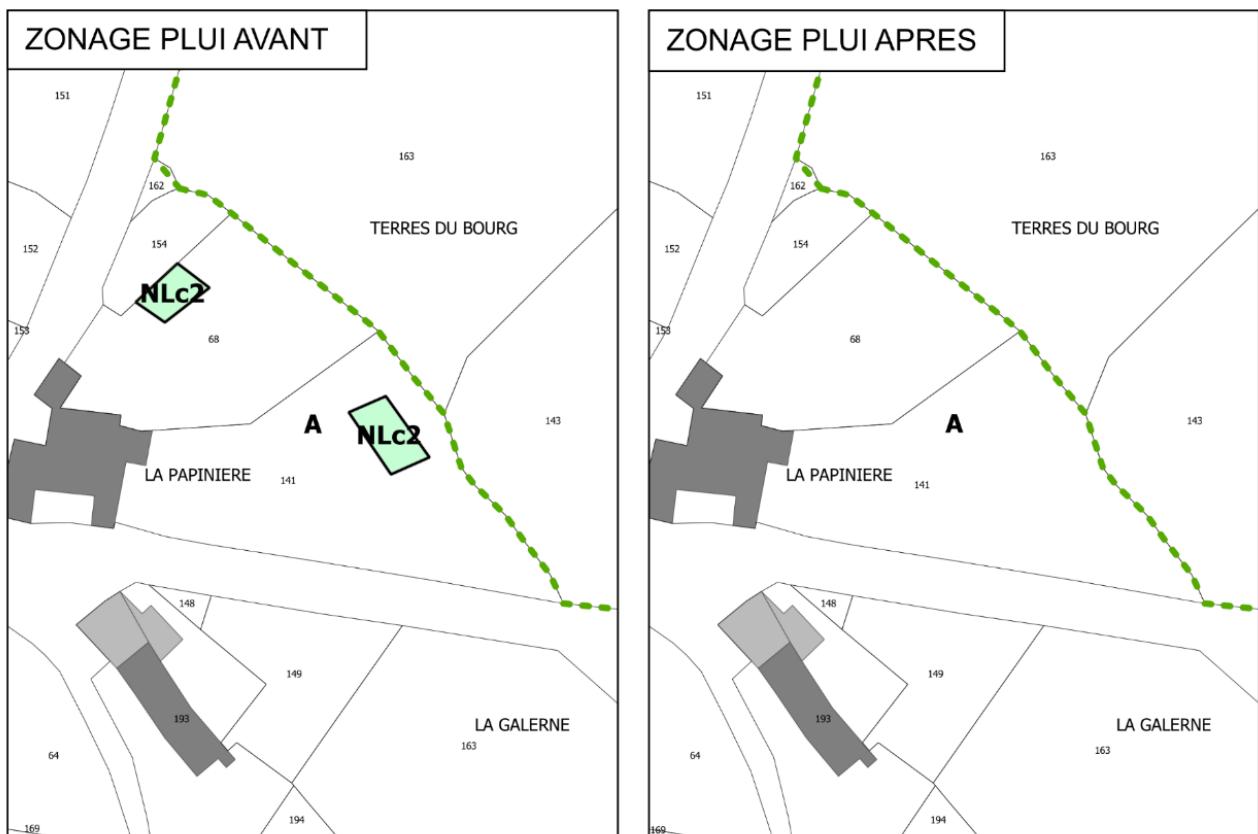
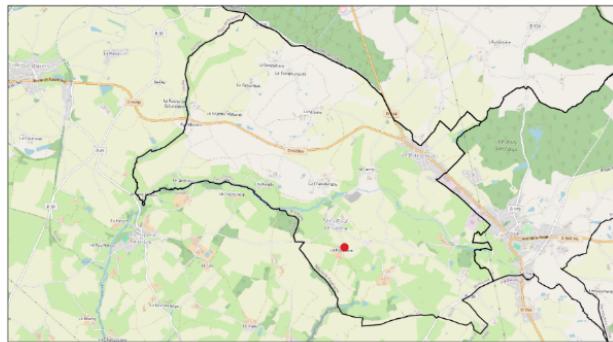
Parcelles concernées : AS0068 et 0141



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 cette surface en zone agricole (A).

SAINT PAUL EN GATINE



ZONAGE -	SURFACE ZONAGE -
NLc2	138 m ²

ZONAGE +	SURFACE ZONAGE +
A	138 m ²

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'approbation du PLUi, le rapport de présentation recensait un total de 5902,51 kilomètres linéaires de haies. Néanmoins les données SIG correspondantes donnent la valeur de 5888,59 Km. 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 prévoit la protection supplémentaire de 2 213, 86 mètres linéaires de haies adjacentes aux projets touristiques et de 52 arbres remarquables.**

Il convient d'ajouter ces éléments à l'inventaire des haies à protéger et des arbres remarquables à travers le zonage et le règlement écrit du PLUi du Bocage Bressuirais.

Ces nouvelles classifications sont matérialisées dans les cartes ci-dessus associées aux projets touristiques.

	Avant révision allégée n°2	Après révision allégée n°2
Haies à protéger	5888,59 Km	5890,8 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 Argentonay – Le Breuil-sous-Argenton – L'Ebaupinay.
- Suppression de trois STECAL NLc2 (832m² 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.

La révision allégée n°2 prévoit un repositionnement de l'enveloppe foncière de ces STECAL supprimés par la création de nouveaux STECAL :

- 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 0C0328 en zone Ut à Mauléon-Le Temple ;
- Positionnement d'un STECAL NLc2 (536m²) sur les parcelles AP0300, AP0299 et AP0302 situées en zone A à Montravers ;
- 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 Argentonny – 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 et positionnement de deux STECAL NLc2 (104m² d'ensemble) sur les parcelles ZI0069 et ZI0065 à Bressuire ;
- 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.

STECAL et U supprimées (1 secteur NLc1, 8 NLc2, 1 Uxa1) : 18700m²

Création de STECAL et secteur U (1secteur NLc1, 20 NLc2, 1 Ut) : 18104m²

La révision allégée n°2 prévoit également la protection supplémentaire de **2 213, 86 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-Argentonay-Argenton-les-vallées
- 08A-Bressuire
- 09A-Bressuire-Beaulieu-sous-Bressuire
- 24A-Combrand
- 37A-L'Absie
- 44A-Mauléon – Le Temple
- 60A-Nueil-les-Aubiers - Nord

6.2 Zonage communes

- 02-Argentonay – 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
- 45-Nueil-les-Aubiers - Sud
- 49-Saint-André-Sur-Sèvre
- 51-Saint-Paul-en-Gatine
- 52-Saint-Pierre-des-Echaubrognes

5.2 Synthèse des modifications du règlement écrit

Pour rappel, la présente révision allégée n°2 entraîne la modification du règlement écrit 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,
 - 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 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 ».

5.3 Mise à jour des tableaux de superficie par secteur

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

Zones	Surfaces supprimées (en m²)	Surfaces ajoutées (en m²)	Total (en m²)
A	4984	7435	+2451
Ap	43		-43
N	81	3703	+3593
NL	1627		-1627
NLc1	11265	300	-10 965
NLc2	7435	6539	+9309
Ux_a1	3807		-3807
Ut		11265	+11265

Tableaux des modifications de surfaces du zonage PLU

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 18/05/2025 superficie en ha	Si Pierre des Echaubrognes La moyenne Saunerie	Mauléon - Le Temple Les Landes	Montavars le moulin du Guy	Combland rue du stade	NLA - Le lieu	Argentonay Les Brisonnières	Bessuire Bequieu sous Bressuire La rouillière	Bessuire La Ferrière	Briignolles La haute Roblinière	Gézy Les Roches Baudin	Clessé Les Fréaux	La Chapelle St Laurent Le chiron ouest	Moncoulant La Loge	L'Absie Rue Fernand Gougeard	Bessuire Bequieu sous Bressuire La rouillière	La Petite Bressuire La Baudrière	Argentonay L'Ebaupinay	St André sur Sèvre La Beurerie	St Pou en Gâtine La Papinière	Cumul des modifications de superficie de la RA2	PLUi RA2 nouvelle répartition projetée 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	166,19																					166,19	
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	1,1265																				1,1265	
Uti	0,29																					0,29	
Uxa	96,08																					96,08	
Uxa1	14,09							-0,3807														-0,3807	
Uxb	531,29																					531,29	
Uxc	318,01																					318,01	
Uxcc	80,3																					80,30	
Uxcci	0,8																					0,80	
Uxci	1,04																					1,04	
Uxcs	5,41																					5,41	
1AUe	0,92																					0,92	
1AUet	2,98																					2,98	
1AUh	140,8																					140,80	
1AUhzg	34,62																					34,62	
1AUxa	66,26																					66,26	
1AUxa1	5,83																					5,83	
1AUxa2	4,9																					4,90	
1AUxb	73,51																					73,51	
1AUxc	16,62																					16,62	
1AUcc	3,77																					3,77	
2AUe	0,84																					0,84	
2AUh	15,59																					15,59	
A	86963,4	-0,0688	-0,0536	-0,0100		-0,0837	-0,0179		-0,0372	-0,0793		-0,0229	-0,1036	-0,0214	0,0179	0,4407	0,1879	0,0832	0,0138	0,2451		86963,65	
Aef	6,33																					6,33	
An	57,71																					57,71	
Ap	25552,9																					25552,90	
At	9,64																					9,64	
N	5667,02							0,3703		-0,0081													0,3622
Naa	0,12																					0,12	
Nc	56,44																					56,44	
Nenn	6,71																					6,71	
Nep	77,73																					77,73	
Nepi	2,85																					2,85	
Nf	2738,12																					2738,12	
Nfi	6,21																					6,21	
Nfs	2089,69																					2089,69	
Nh	58,5																					58,50	
Nhh	0,87																					0,87	
Nhx	16,54																					16,54	
NI	2042,03																					2042,03	
Nj	19,96																					19,96	
NL	308,23							-0,1627														-0,1627	
Nlb	0,18																					0,18	
NLc1	4,65	0,0300	-1,1265																			-1,0965	
NLc2	15,34	0,0388	0,0536	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	-0,0832	-0,0138	-0,0896	15,25	
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	4,7																					4,70	
Np	1,71																					1,71	
Nrp	0,12																					0,12	
Ns	1856,98																					1856,98	
Nsi	267																					267,00	
Nv	4,67																					4,67	
Nx	8,89																					8,89	
TOTAL	132805,8																					0,00	
																						132805,75	

Libellé secteur zonage	PLUI en vigueur au 18/05/2025 superficie en Ha	Cumul des modifications de la RA2	PLUI RA2 nouvelle répartition projetée superficie en ha
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	166,19	166,19	
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	1,1265	14,75
Uti	0,29	0,29	
Uxa	96,08	96,08	
Uxa1	14,09	-0,3807	13,71
Uxb	531,29	531,29	
Uxc	318,01	318,01	
Uxcc	80,3	80,30	
Uxcci	0,8	0,80	
Uxci	1,04	1,04	
Uxcs	5,41	5,41	
1AUe	0,92	0,92	
1AUet	2,98	2,98	
1AUh	140,8	140,80	
1AUhzg	34,62	34,62	
1AUxa	66,26	66,26	
1AUxa1	5,83	5,83	
1AUxa2	4,9	4,90	
1AUxb	73,51	73,51	
1AUxc	16,62	16,62	
1AUxcc	3,77	3,77	
2AUe	0,84	0,84	
2AUh	15,59	15,59	
A	86963,4	0,2451	86963,65
Aet	6,33	6,33	
An	57,71	57,71	
Ap	25552,9	-0,0043	25552,90
At	9,64	9,64	
N	5667,02	0,3622	5667,38
Naa	0,12	0,12	
Nc	56,44	56,44	
Nenr	6,71	6,71	
Nep	77,73	77,73	
Nepi	2,85	2,85	
Nf	2738,12	2738,12	
Nfi	6,21	6,21	
Nfs	2089,69	2089,69	
Nh	58,5	58,50	
Nhh	0,87	0,87	
Nhx	16,54	16,54	
Ni	2042,03	2042,03	
Nj	19,96	19,96	
NL	308,23	-0,1627	308,07
NLb	0,18	0,18	
NLc1	4,65	-1,0965	3,55
NLc2	15,34	-0,0896	15,25
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	4,7	4,70	
Np	1,71	1,71	
Nrp	0,12	0,12	
Ns	1856,98	1856,98	
Nsi	267	267,00	
Nv	4,67	4,67	
Nx	8,89	8,89	
TOTAL	132805,8	0,00	132805,75

Tableau des modifications de surfaces par secteur

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 18/05/2025 superficie en Ha	Modifications de surfaces par secteur																		Cumul des modifications de superficie de la RA2	PLUi RA2 nouvelle répartition projetée superficie en ha		
		St Pierre des Echaubrognes La moyenne Saunerie	Mailléon - Le Temple Les Landes	Montravers Le moulin du Guy	Combran rue du stade	NIA - Le Lineau	Argentonay Les Bressonières	Bressuire Beaulieu sous Bressuire La roulière	Bressuire La Ferrière	Breignolles La haute Roblinière	Geay les Roches Baudin	Clessé Les Fréaux	La Chapelle St Laurent Le chiron ouest	Moncouteau La Loge	Rue Fernand Gougeard	L'Absie La Prevezalière	Bressuire Beaulieu sous Bressuire La roulière	La Petite Boissière La Baudrière	Argentonay L'Ebaupinay	St André sur Sèvre La Beurerie	St Paul en Gatine La Papinière		
		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	
Uxa1	14,09																				-0,3807	13,71	
A	86963,4	-0,0688		-0,0536	-0,0100		-0,0837	-0,0179		-0,0372	-0,0793			-0,0229	-0,1036	-0,0214	0,0179	0,4407	0,1879	0,0832	0,0138	0,2451	86963,65
Ap	25552,9													-0,0043								-0,0043	25552,90
N	5667,02							0,3703			-0,0081											0,3622	5667,38
NL	308,23				-0,1627																	-0,1627	308,07
NLc1	4,65	0,0300	-1,1265																			-1,0965	3,55
NLc2	15,34	0,0388		0,0536	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	-0,0832	-0,0138	-0,0896	15,25
TOTAL	132805,75																					0,00	132805,75