

Nombre de membres en exercice : 81

PRÉSENTS : 53

Jean-Pierre ABELIN, Alain PICHON, Christian MICHAUD, Henri COLIN, Gérard PEROCHON, Evelyne AZIHARI, Hindeley MATTARD, Anne-Florence BOURAT, Lucien JUGE, Dominique CHAINE, Maryse LAVRARD, Hubert PREHER, Cyril CIBERT, Odile LANDREAU, Johnny BOISSON, Jean-Michel MEUNIER, Franck BONNARD, Antoine BRAGUIER, Françoise BRAUD, Pascale MOREAU, Jean-Marie PETIT-CLAIR, Pascal BERNARD, Françoise LE MEUR, Bernard HENEAU, David CATHELIN, Pierre BARAUDON, Patrice CANTINOLLE, Corine FARINEAU, Michel FRESNEAU, Sophie GUEGUEN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Amine MESSAOUDENE, Elisabeth PHLIPPONNEAU, Stéphane RAYNAUD, David SIMON, Yves TROUSSELLE, Philippe GUENAIRE, Isabelle RABUSSIÉ, Béatrice FONTAINE, Serge MIGEON, Francis SOURIAU, Patrice AZILE, Christine PIAULET, Géry WIBAUX, Philippe DJERBIR, Bruno BERTON, Jean-Pierre CONTÉ, Marc CHAINEAU, Christian PEPIN, Paulette POUPIN, Pascal ROCHER, Philippe FOUCTEAU

POUVOIRS : 8

Nathalie MARQUÉS-NAULEAU donne pouvoir à Anne-Florence BOURAT, Bernard BIET donne pouvoir à Odile LANDREAU, Patricia BAZIN donne pouvoir à Pierre BARAUDON, Laurence RABUSSIÉ donne pouvoir à Evelyne AZIHARI, Béatrice ROUSSENQUE donne pouvoir à Maryse LAVRARD, Lydie BARBOTTIN donne pouvoir à Christian MICHAUD, Frank REBY donne pouvoir à Henri COLIN, Thierry DAULARD donne pouvoir à Pascal ROCHER

EXCUSÉS : 20

Michel DROIN, Bénédicte DE COURREGES, Martine GODET, Eric BAILLY, Thomas BAUDIN, Françoise MERY, Laurent ROY, Yasin ERGUL, Isabelle MIGUET, Gwenaëlle PRINCET, Élisabeth MICHEL, Alexandre NOEL, Philippe BIGOT, Frédéric MERCHADOU, Frédéric PIERRON, Thierry TRIPHOSE, Tetyana DUFFAULT, Laurent DUFFAULT, Valérie LEAU, Pascal LECLERC

Nom du secrétaire de séance : Johnny BOISSON

RAPPORTEUR : M. Franck BONNARD

OBJET : Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Thuré et les périmètres délimités des abords de la commune de Thuré

1. PRESCRIPTION

Par délibération en date du 1er mars 2022, la commune de Thuré a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 juin 2010.

L'élaboration du PLU a été réalisée en co-construction avec l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires, Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine, Gestionnaire des réseaux d'eau, Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou, Chambre D'agriculture), ainsi que les citoyens et les agriculteurs lors de réunions publiques.

Les objectifs poursuivis par la révision générale :

- *Définir les nouveaux équilibres de la ville pour faire vivre et relier les 2 grands quartiers et raccorder les hameaux*
- *Renforcer le dynamisme et l'attractivité de la commune*
- *Préserver la qualité des espaces de vie et d'usage avec la ruralité du territoire*
- *Adapter les mobilités à l'évolution du territoire et développer les déplacements doux*
- *Faciliter et accompagner la transition énergétique*

Délibération CC20251215022

page 2/10

2. DEBAT SUR LE PADD

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* a été débattu en Conseil municipal à deux reprises lors des séances des 10 octobre 2023 et 2 juillet 2024, validant les objectifs qui s'articulent autour de trois axes :

AXE n° 1 : Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante

- *Compléter le parcours résidentiel*
- *Préserver une vitalité commerciale*

AXE n° 2 : Valoriser les ressources de la commune

- *Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable*
- *Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale*
- *Préserver les milieux naturels*

AXE n° 3 : Fortifier un cadre de vie agréable pour tous

- *Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres et les anciens bocages*
- *Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux*
- *Favoriser les emplacements d'échanges multimodaux*

3. BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLU

Après la phase d'élaboration du PADD, s'est engagée la phase permettant la traduction réglementaire du projet. Ont été élaborés, le projet de règlement écrit ainsi que le projet de règlement graphique. Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques complètent également le projet.

Le bilan de la concertation, comprenant le détail du déroulement de la concertation préalable et les observations écrites du public, a été acté en délibération du Conseil communautaire le 17 février 2025. Sa mise en œuvre s'est organisée autour de différents moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du PLUi, à savoir :

- *2 réunions publiques au moment du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et avant l'arrêt du projet*
- *Espace dédié sur une page internet dédiée de la commune de Thuré qui a permis notamment d'accéder aux documents présentés et aux comptes rendus des réunions publiques et de prendre connaissance des documents de référence produits pendant*

Délibération CC20251215022

page 3/10

l'élaboration de la révision : diagnostic, projets d'orientations, d'aménagement et de programmation

- *Mise à disposition d'un cahier de concertation disponible aux heures et jours d'ouverture habituels de la Mairie de Thuré. Les observations pourront être directement adressées par courrier à la mairie (en précisant l'objet « Révision du PLU ») 13 rue Maurice Bedel 86540 Thuré ou par mail contact@ville-thure.fr*
- *Articles dans le magazine municipal site internet*
- *Autres mesures dont un questionnaire et une réunion d'information à destination des agriculteurs*

Le projet de révision du PLU de Thuré a été arrêté en Conseil communautaire le 17 février 2025.

Lors de l'arrêt, le dossier comprenait les éléments suivants :

- *Un rapport de présentation comportant une évaluation environnementale ;*
- *Un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;*
- *Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;*
- *Le règlement graphique ;*
- *Le règlement écrit qui définit, pour chaque zone reportée au plan de zonage, les règles applicables ;*
- *Des annexes indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme.*

Après l'arrêt du projet, a débuté la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés, qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour faire connaître leurs observations ou propositions éventuelles.

4. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le 27 juin 2025, la MRAe a émis quelques remarques :

- *La MRAe recommande de justifier au regard des enjeux du territoire de Thuré et sur la base de données quantitatives, la cohérence du projet de PLU avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié le 18 novembre 2024, et avec le SCoT du Seuil-du-Poitou en cours de modification.*
- *La MRAe recommande de mettre à disposition lors de l'enquête publique un diagnostic sur le foncier économique.*
- *Pour la bonne information du public, un résumé non technique de l'ensemble du dossier doit être mis à disposition conformément à la réglementation, ainsi que des*

Délibération CC20251215022

page 4/10

indicateurs de suivi du PLU afin de suivre son évolution et corriger sa trajectoire selon les besoins au cours de sa mise en œuvre.

- La MRAe demande de présenter un diagnostic socio-économique et un état initial de l'environnement proportionnée aux enjeux du territoire ainsi que d'analyser les incidences sur l'environnement des zones ouvertes à l'urbanisation et des STECAL. Il conviendra de justifier les méthodologies appliquées, de préciser les périodes d'investigations menées sur le terrain et de présenter les résultats afin de démontrer que le projet communal s'inscrit dans une démarche d'évaluation environnementale aboutie de moindre incidence.*
- La MRAe recommande d'ajuster les projections démographiques au regard des dynamiques récentes observées et du rôle assigné à Thuré dans l'armature urbaine du SCoT du Seuil-du-Poitou afin d'assurer un développement durable au territoire communal.*
- La MRAe recommande de justifier le nombre de logements vacants à remettre sur le marché par rapport au potentiel et le choix des changements de destination des bâts agricoles retenus.*
- La MRAe recommande de caractériser l'état initial de l'environnement des terrains classés en STECAL dans le projet de PLU à partir d'inventaires proportionnés et de démontrer l'absence d'incidences notables de leurs aménagements au vu des droits à construire définis par le règlement.*
- La MRAe recommande d'expliquer comment est comptabilisée l'extension en zone urbaine Ua (centre-bourg ancien) à l'ouest du bourg de Thuré dans le calcul de la consommation d'espaces NAF du projet de PLU, ainsi que les STECAL.*

5. AVIS DES PPA AU SENS DES ARTICLES L132-7 ET L132-9 DU CODE DE L'URBANISME**1. Direction Départementale des Territoires (DDT) :**

La DDT a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de Thuré sous réserve de la prise compte des éléments ci-dessous :

L'Etat, dans son avis du 03 juin 2025 exprime que :

- La démarche conduite par la révision du PLU de Thuré s'inscrit parfaitement dans la trajectoire attendue de sobriété foncière, portée par la Loi Climat et résilience. Le travail réalisé à l'échelle du PLU de Thuré permet de s'inscrire en cohérence avec le cadre réglementaire*
- Le document arrêté présente, particulièrement sur le volet de la protection du patrimoine, et de la protection des sols et de la biodiversité, une palette d'outils innovants qui ont été en partie coconstruits avec les administrations compétentes. La DDT souligne que l'ensemble de ces démarches mérite encore quelques ajustements, et les outils mobilisés devront être suivis précisément dans le cadre de*

Délibération CC20251215022

page 5/10

la mise en œuvre du document afin d'en identifier les forces et les faiblesses et élargi à une échelle intercommunale.

- *Le document révisé compte un nombre important de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, qui correspondent à des zones dans lesquelles la constructibilité en zone agricole, naturelle ou forestière est élargie. Ces secteurs représentent une surface importante d'espaces, parfois porteurs d'enjeu environnementaux, et dont les projets envisagés ne sont pas précisés. Ces éléments devront impérativement être ajoutés au dossier, afin de garantir leur compatibilité avec la vocation des secteurs sur lesquels ils s'implantent, et assurer ainsi une analyse environnementale suffisante du PLU approuvé.*

2. La Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture a émis le 19 mai 2025 un avis favorable à l'arrêt-projet du PLU de Thuré au regard de l'ensemble du projet.

3. Eaux de Vienne

Le gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif a émis quelques observations concernant :

- *L'assainissement des eaux usées, il convient de modifier le coefficient Equivalent-Habitant (EH). En effet, et en accord avec le service de la police de l'eau, un habitant représente 0,8 ha et non 0,5. Ainsi, l'objectif de population fixé à 207 habitants représente une augmentation de 166 EH.*
- *OAP le Champ Marot : le futur opérateur devra tenir compte de la présence d'une canalisation de collecte des eaux usées au Nord dans l'emprise de l'OAP. De plus, cet élément devra également être repris dans l'évaluation environnementale.*
- *OAP rue de la Baste : absence de réseau de collecte des eaux usées rue de Châtellerault. Cette information qui devra être pris en compte par la commune puisqu'en effet, raccordements au réseau d'assainissement devront être réalisés sur la rue de la Baste. Le futur opérateur devra également tenir compte de la topographie des lieux dans son aménagement puisque celle-ci n'est pas favorable à la réalisation d'un réseau gravitaire dans l'emprise de l'OAP.*
- *OAP rue Mendès France : information sur la présence d'une canalisation d'eau potable au Nord de l'emprise de l'OAP. Le futur opérateur devra en tenir compte dans son aménagement et devra être repris dans l'évaluation environnementale.*
- *Dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement collectif, des filières d'assainissement non collectif seront à privilégier en cas de contraintes techniques ou d'incidences financières significatives ayant pour conséquence de rendre la création d'un réseau de collecte et les raccordements des futurs immeubles inappropriés.*
- *Le déversement d'eau pluviale : aucun déversement d'eau pluviale n'est autorisé dans le réseau de collecte des eaux usées.*

Délibération CC20251215022

page 6/10

4. Le Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou a émis un avis le 3 juin 2025 :

Le Smasp constate que le projet de PLU de Thuré s'inscrit par de nombreux aspects dans les objectifs du Scot, et souligne la qualité des dispositions prises en faveur de la préservation des continuités écologiques, des paysages et du patrimoine.

Le Smasp émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLU de Thuré, sous réserve de :

- Clarifier la méthode de comptabilisation des gisements fonciers en renouvellement urbain et de consolider la justification concernant la mobilisation partielle de ces gisements de façon à confirmer le volume foncier en extension nécessaire à la satisfaction des besoins en logement ;*
- Revoir la taille et/ou capacités d'accueil au STECAL relatif au parc de loisirs « Aven'Thuré » de manière à limiter la consommation d'espace possible sur ce site ;*

De mieux encadrer les implantations commerciales de manière à conforter l'animation des centralités.

6. ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme de la phase de consultation, le projet arrêté a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut en date du 01 juillet 2025.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée du 17 septembre 2025 au 17 octobre 2025.

L'enquête publique a été réalisée uniquement sur supports physiques (dossiers et registres).

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences afin de recevoir le public :

- Le mercredi 24 septembre de 14 heures à 17 heures,*
- Le samedi 4 octobre de 9 heures à 12 heures,*
- Le vendredi 17 octobre de 9 heures à 12 heures,*

L'ensemble des observations et propositions formulées ont été recueillis lors des permanences réalisées par le commissaire enquêteur. Un total de 32 contributions a été recueillis au cours des trois permanences organisées à la mairie de Thuré, sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Thuré, par courrier et par mail.

Le commissaire enquêteur a souligné que l'ambiance générale a été particulièrement sereine.

L'enquête s'est déroulée, sans incident, durant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions, et donne un avis favorable sous réserves :

- d'acter l'interruption de l'urbanisation des deux parcelles restantes de l'OAP rue Mendès France ;

- de décider clairement s'il y a lieu de déterminer un secteur protégé dans lequel l'extraction souterraine de tuffeau est autorisée (article R 151-34 du code de l'urbanisme) à la lumière du schéma régional des carrières NOUVELLE AQUITAINE.

7. VALIDATION DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et en application de l'article L.161-30 du Code du Patrimoine, relatif à la protection des abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France propose à la commune de Thuré de mettre en place de nouvelles délimitations dites « Périmètres Délimités des Abords » (PDA), en remplacement du périmètre systématique de 500 mètres autour des monuments historiques. Ils concernent l'Église Saint-Pierre et le Château de la Massardière.

L'emprise de ces Périmètres Délimités des Abords prend désormais en compte le contexte urbain, environnemental et patrimonial environnant (Co visibilité avec le monument, franges urbaines environnantes, tissus urbain, cohérences paysagères...). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'ABF sur les dossiers d'autorisation d'urbanisme devient donc systématiquement conforme.

Le projet a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Châtelleraut du 1er juillet 2025.

8. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET

A l'issue des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, un important travail d'analyse et de validation a été réalisé, en concertation avec la commune. Ce travail a permis de réaffirmer certains choix, de renforcer leurs justifications et de modifier et compléter certains points du dossier.

L'économie générale du projet est préservée. Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, certaines modifications ont été réalisées, telles que :

- le refus d'étendre l'enveloppe urbaine comme sollicité par de nombreux propriétaires en précisant que l'observation n°19 mériterait une ultime étude ;
- l'abandon de l'OAP rue Désirée et la création d'une nouvelle OAP de la Baste ;
- la suppression de 4 STECAL ;
- le passage en zone Ub des 7 parcelles de la sortie Sud-Ouest du bourg de THURE ;
- les décisions relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- la volonté de traiter la question des énergies renouvelables dans le cadre intercommunal ;
- le souhait de concentrer la protection du patrimoine architectural communal.

Délibération CC20251215022

page 8/10

En conclusion, le projet intégral de PLU est prêt à être approuvé.

Il a été transmis à l'ensemble des conseillers communautaires par voie dématérialisée. Il pourra ensuite, lorsque la présente délibération sera exécutoire, être consulté par le public en Mairie et au siège de l'EPCI.

Le dossier complet du PLU est constitué des pièces suivantes :

1. Procédure

- *Bilan de la concertation*
- *Délibérations et arrêtés*
- *Avis PPA*
- *Mémoire en réponse*

2. Rapport de présentation

- *Rapport de présentation*
- *Evaluation environnementale*

3. Projet d'aménagement et de développement durables**4. Règlement**

- *Règlement écrit*
- *Règlement graphique*

5. Orientations d'aménagement et de programmation**6. Annexes**

- *Servitudes d'Utilité Publique (liste et plan) comprenant les servitudes relatives à la conservation du patrimoine et les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.*

A l'issue de la transmission du dossier approuvé à M. le Préfet de la Vienne et des mesures de publicité, le PLU deviendra exécutoire et pourra être consulté par le public à la mairie de Thuré.

* * * * *

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 L.104-3, L.141-1 à L.141-26, L.144-2, dans sa rédaction antérieure à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R. 132-2, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

VU les articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine ;

VU le SCOT du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal de Thuré, en date du 1er mars 2022 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

Délibération CC20251215022

page 9/10

VU les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu lors des conseils municipaux du 10/10/2023 et du 02/07/2024 ;

VU les avis favorables avec réserves de certaines personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU arrêté ;

VU le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

VU le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du PLU ;

VU la transmission pour avis aux personnes publiques associées suite à l'arrêt du projet de révision du PLU en date du 05 mars 2025 ;

VU la délibération n°23 du conseil communautaire arrêtant le projet de révision du PLU de Thuré en date du 17 février 2025 ;

VU la décision n°E25000053/86 du 27 mars 2025 de Monsieur le Président du tribunal Administratif de Poitiers, désignant un commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté n°2025-30 portant organisation d'une enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Thuré et sur l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords en date du 01 juillet 2025 ;

VU le rapport du commissaire enquêteur ;

VU les modifications apportées au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées ;

CONSIDERANT que le projet de révision du PLU, tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Le conseil communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme de Thuré.
- d'approuver l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords.
- d'afficher la présente délibération à la mairie de Thuré et au siège de la Communauté d'Agglomération de Grand-Châtellerault durant un mois et d'insérer une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme. La délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné aux articles R.2121-10 ou R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- de mettre à la disposition du public le PLU dans la mairie de Thuré aux jours et heures habituels d'ouverture.

Délibération CC20251215022

page 10/10

- de transmettre, pour information, la présente délibération aux personnes publiques associées et consultées lors de la procédure.
- d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture, de l'accomplissement des mesures publicité et du téléversement sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Vote : Adopté à l'unanimité

POUR : 61

**Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques
Sandra CAYROL**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Thuré

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation
3. Justifications

3.1 Les orientations fondamentales du PLU

p3

3.2 Explications des choix retenus pour établir les OAP

p20

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

p24

3.4 La justification de la délimitation des zones

p36

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

p55



3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

La commune de Thuré est située dans la région Nouvelle-Aquitaine, au centre du département de la Vienne, dans la Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut. Située à proximité immédiate avec l'A10 Tours-Poitiers, Thuré est éclipsé par les équipements présents le long de celle-ci. L'axe autoroutier A10 est considéré comme un axe stratégique à conforter avec des enjeux pour la commune. Thuré, située à l'ouest de Châtelleraut, est identifiée dans l'espace rural, où les enjeux sont notamment la valorisation des atouts locaux (patrimoine, agriculture,...).

Depuis 2006, date de l'élaboration du PLU, les orientations du PLU en vigueur sont à affiner. En effet, l'attractivité de Châtelleraut et de l'A10 pousse à revoir les objectifs. Les élus de la commune de Thuré sont profondément attachés à préserver leur identité locale tout en cherchant à garantir une certaine indépendance face à l'attractivité de Châtelleraut. Cet équilibre délicat entre tradition et modernité reflète la volonté des élus de bâtir un avenir prospère tout en honorant leur héritage.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Créer un substrat favorable au développement commercial et de nouveaux services de proximité**
- **Valoriser le patrimoine bâti de la commune**
- **Informers les citoyens de la mise à disposition de services possibles**
- **Conserver ses services et commerces**
- **Accueillir une nouvelle population pour maintenir les effectifs des écoles**

Orientations du SCOT

- Établir une stratégie de développement commune, complémentaire et non concurrentielle entre les territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Favoriser le développement du commerce non sédentaire (tournées, marchés...) et la vente directe par le producteur, ainsi que de nouvelles formes innovantes de commerce physique.
- Valoriser la diversité des paysages comme un patrimoine commun.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante**
 - 1.1 Compléter le parcours résidentiel
 - 1.2 Préserver une vitalité commerciale
- **AXE 3. Un cadre de vie agréable pour tous**
 - 3.3 Favoriser les plateformes d'échanges multimodales

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de patrimoine, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Même si elle n'est pas concernée par des zonages de protection, la commune possède des espaces naturels de qualité : 11.76 km² de forêts constitué du bois de la Barbelinière au nord et le bois des Chânerottes au sud. L'objectif des élus est de préserver et protéger le patrimoine naturel de la commune. Dans ces espaces, la nature se mêle à l'histoire et à la culture de la commune, créant un écosystème riche. La vallée de l'Envigne constitue également une trame humide importante qui doit être préservée.

De plus, la pratique d'une agriculture durable ou raisonnée peut avoir un rôle essentiel dans la préservation des milieux naturels. L'objectif est d'engager la commune vers une agriculture responsable, reposant sur une production et une vente locale. Le circuit-court et le développement de l'agriculture locale est déjà ancré dans le territoire par la présence d'une épicerie et d'un marché hebdomadaire.

Par ailleurs, la commune de Thuré dispose d'une richesse patrimoniale visible à travers notamment une quarantaine de bâtiments présents sur le territoire allant du porche à l'édifice religieux en passant par des châteaux.

Marqueurs de l'identité du territoire, tous ces édifices ne nécessitent pas forcément une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En effet, le code de l'urbanisme dans cet article stipule que « le règlement peut... ». Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation mais bien d'une opportunité laissée aux élus d'agir pour la mise en valeur ou la requalification de ces bâtiments.

Ainsi, dans l'objectif d'aide à la décision, la commune a réalisé un inventaire du patrimoine sur son territoire. Au regard de celui-ci, seuls 8 bâtiments font l'objet d'une protection au titre du L151-19 du code de l'urbanisme car il s'agit des édifices majeurs sur lesquels la commune souhaite avoir un regard quant à leur développement et entretien. Une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour tous travaux sur un édifice identifié et le projet envisagé devra respecter les prescriptions figurant dans le règlement écrit. L'idée n'est pas d'interdire tous travaux mais de veiller à ce que les projets, même d'inspiration contemporaine, s'insèrent au mieux dans ce cadre bâti et architectural.

Enfin, les Atlas des Zones Inondables de la Veude et de l'Envigne ont été transposés sur le règlement graphique à travers les zonages suivants : zone urbaine inondable et zone naturelle inondable. L'effet est donc de faire en sorte qu'un document non opposable aux tiers le devienne via le règlement graphique du PLU. Néanmoins, l'ancienneté et la fiabilité des modèles peuvent amener les administrés à questionner ce zonage via des études techniques utilisant des modèles plus récents.

Sans remettre en question le caractère potentiellement inondable de ces zones, le règlement permettra de lever les conditions d'inconstructibilité de la zone sous réserve de démontrer que le caractère inondable de la zone n'est pas avéré suite à la réalisation d'une étude technique spécifique validée par les services compétents. Néanmoins, la validation de cette étude par les services compétents ne garantit pas de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme car en application du principe de précaution, ce dernier pourra se voir opposer un refus s'il ne vise pas à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- Protéger les milieux naturels, tel que les bois ou les zones humides
- Restaurer les milieux et les corridors écologiques
- Favoriser l'installation de paysans pratiquant une agriculture raisonnée
- Aider les exploitants dans l'installation ou le développement de leur activité

Orientations du SCOT

- Réinvestir les paysages urbains dégradés ou stratégiques
- Valoriser la diversité des paysages comme un patrimoine commun
- Intégrer des dispositifs locaux de protection des milieux non protégés, notamment pour le bocage, les réseaux de mares, les pelouses sèches
- Maintenir et restaurer les fonctionnalités écologiques dans les corridors terrestres et aquatiques

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 2. Valoriser les ressources de la commune**
 - 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable
 - 2.3 Préserver les milieux naturels
- **AXE 3. Un cadre de vie agréable pour tous**
 - 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat

Le travail sur les perspectives de développement de la population a permis de retenir un développement permettant d'atteindre 2971 habitants en 2035, soit 162 habitants supplémentaires par rapport à 2021. Pour atteindre ce chiffre, trois scénarios démographiques ont préalablement été débattus, basés sur différentes hypothèses d'évolution en rapport avec l'évolution de la commune, de la communauté d'agglomération et du SCOT. Si le SCOT identifié Thuré aux espaces urbains agglomérés au même titre que Châtellerault et lui attribue ainsi une évolution à 0,2%, la dynamique des deux communes n'est pourtant pas la même. Tandis que Châtellerault subit une baisse de population de 15% entre 1975 et 2021, Thuré en a gagné 32%. Si effectivement, la commune a perdu 2% depuis 2010, principalement dû au fait de ne pas avoir pu sortir d'opération d'ensemble, elle reste attractive pour les familles soucieuses d'une qualité de vie. Si les trois scénarios étudiés (+0.3%, +0.4% et +0.5%) sont tous supérieurs à l'objectif du SCOT (+0.2%), ils restent néanmoins compatibles à celui-ci tout en étant compatible avec le PLH qui lui fixe un objectif de production de 10 logements par an. Les élus, conscients de l'effort et de l'engagement nécessaire pour mener à bien cet objectif, ont choisi de retenir le scénario intermédiaire de +0.4%. Cet objectif traduit la volonté actuelle des élus de reprendre en main la production de logements sur leur territoire à travers la réalisation d'opération d'ensemble qui permettra à la fois de proposer des logements adaptés aux seniors isolés de la commune mais aussi à de jeunes familles souhaitant profiter du cadre de vie et de la vie associative.

Pour calculer le nombre de logements à produire, il est nécessaire de calculer "le point mort" (nombre de logements nécessaires pour maintenir la population) et l'accroissement de la population. Le desserrement des ménages va se poursuivre pour passer de 2,28 en 2021 à 2,19 en 2035. Même si Thuré est moins touché qu'au niveau de la communauté de communes (2,10 en 2021) ou de Châtellerault (1,94 en 2021), montrant ainsi sa capacité à accueillir et maintenir ses familles, la réduction semble inéluctable vis à vis d'une population vieillissante. Ce phénomène, couplé à l'accueil de nouvelles populations, nécessite la production d'un nombre important de logements : 48 pour le maintien de la population et dû au desserrement des ménages contre 74 pour l'accueil de nouvelles populations, soit un total de 122 sur la période 2021/2035. Sachant que sur la période 2021-2024, il s'est produit 10 logements, il restera 112 logements à produire soit une production de 11,2 logements par an. Si cet objectif paraît ambitieux, il est à comparer avec le rythme de production actuelle. Aujourd'hui, sans opération d'ensemble, il se crée 3,3 logements par an, notamment à travers l'aménagement de dents creuses ou de division parcellaires. Les élus ont souhaité privilégier la reconquête des logements vacants et des granges en milieu rural pour produire une partie de ces logements. Pour cela, un travail précis de caractérisation de la vacance et d'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination. Si la vacance peut être réduite à hauteur de 5% (contre 5,21% aujourd'hui), cela permettrait de créer environ 3 logements supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, les élus ont entamé une démarche proactive de sensibilisation et d'information auprès de leurs administrés, notamment en renvoyant les projets de réhabilitation et de rénovation de logements à la Maison de l'Habitat pour un accompagnement personnalisé de leur projet.

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont eux peu nombreux. En effet, la plupart des bâtiments dans les hameaux ont été réhabilités ou ont des usages d'activités (artisanales ou agricoles). Ainsi, sur les 11 logements, 3 pourraient changer de destination d'ici 2035 (sachant qu'un projet est déjà en cours).

Une autre hypothèse de production de logement est la variation liée aux résidences secondaires. En baisse constante depuis 1990 (-17), le nombre de logements secondaires pourrait passer de 50 en 2021 à 45 en 2035.

Pour compléter la production de logement, les élus envisagent de réaliser de nouvelles opérations d'ensemble. Soucieux de préserver la qualité de ses paysages et de son cadre de vie, mais aussi de renforcer le fonctionnement des enveloppes urbaines, ils ont priorisé la production de logements dans le quartier de Besse et dans le bourg de Thuré ou dans sa continuité. Ainsi, parmi les opérations d'ensemble prévues dans les OAP, et notamment celles rue de Mendès France (18 logements minimum) et le Champ Marrot (29 logements minimum) qui se réaliseront d'ici 2035, le nombre de logements à produire seront suffisants. Ces deux opérations sont d'autant plus nécessaires qu'elles permettront de faciliter les déplacements doux dans le bourg tout en proposant des nouveaux lieux de convivialité (Parc champ Marrot). Les autres opérations en OAP ne pourront se réaliser que si un opérateur privé ou public (Etablissement Public Foncier) accompagne la collectivité.

Concernant la production de logements en gisements fonciers, il en a été identifié 99 à travers un travail de traitement cartographique (cf définition et cartes p41). Sur ces 99 gisements, répartis entre le bourg de Thuré et le quartier de Besse, 21 seulement sont réellement aménageables dans la période 2021-2035 (21% représentant 20% de la surface soit 6.8ha pour 33.3ha).

En effet, les autres gisements ne sont pas mobilisables pour différentes causes : pas d'accessibilité à une voie, patrimoine arboré important créant des îlots de fraîcheurs et accueillant une certaine biodiversité, jardin/potager de construction existante ou encore risque d'inondation.

Du fait de la possibilité de rétention foncière (cf partie suivante), il a été estimé que 37% de ces 22 gisements fonciers n'allaient pas se libérer pour produire du logement. Ainsi, au lieu de 124 logements (avec une densité de 18 logements à l'hectare), ce sont 88 logements qui pourront être produits.

Ainsi, la production de logement rentrera dans les objectifs du SCOT. En effet, ce dernier fixe comme objectif de 35% de production de logement en renouvellement urbain. Pour Thuré, la nature de production des 112 logements envisagés est de :

- 3 changements de destination (2.7%)
- 3 logements vacants (2.7%)
- 88 en gisements fonciers (78.5%)
- 18 en extension (16.1%)

Ainsi, la production de logement en renouvellement urbain pour Thuré est de 78.5%. Si l'on supprime les dents creuses stratégiques, ce chiffre descend à 40% (3 changements destinations + 3 logements vacants + 39 logements en gisements fonciers).

Par ailleurs, l'objectif 7 du DOO du Scot établit un objectif de production de 1 660 logements pour le secteur du Grand Châtelleraut centre. Étant donné que Thuré représente 6,6 % de la population de ce secteur, l'objectif de production de logements pour la commune de Thuré se situerait autour de 109 logements pour la période 2020-2035. Le projet de PLU l'évalue à 122, restant ainsi compatible avec l'objectif du DOO.

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La rétention foncière

La rétention envisagée dans les gisements fonciers est justifiée par un blocage possible des propriétaires sur les dents creuses identifiées. La rétention correspond à une non utilisation des droits à construire, avec plusieurs motifs possibles :

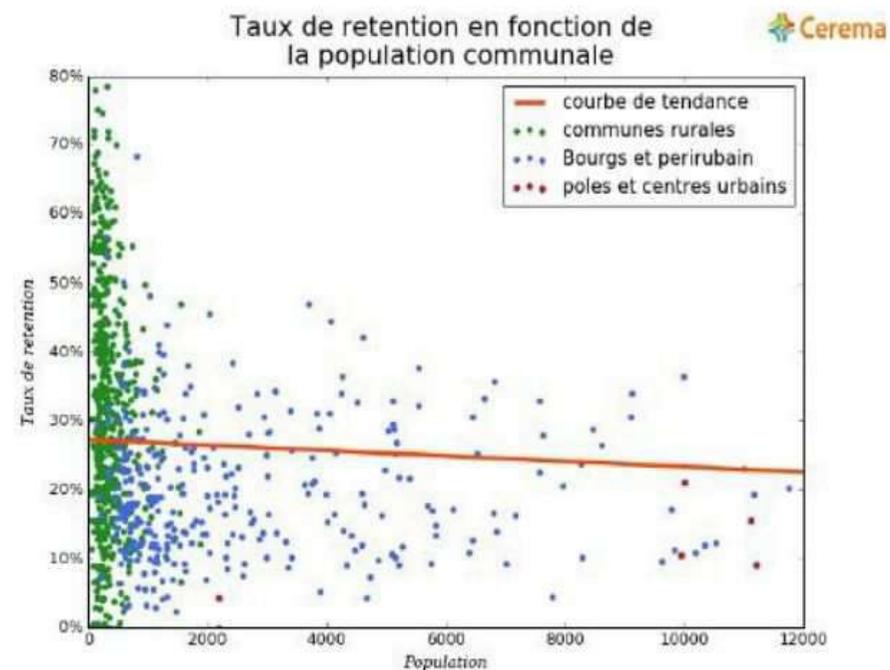
- volonté de conservation pour transmission à des héritiers ;
- pour l'habitat, volonté de se prémunir de voisins en conservant non bâti un terrain jouxtant son habitation ;
- valeur sentimentale avant d'être une valeur vénale ;
- usage de loisirs occasionnel ;
- approche spéculative ;
- désintérêt du propriétaire...

Ces motifs échappent à la volonté de la collectivité. Néanmoins, il faut souligner que l'Etablissement Public Foncier (EPF) est envisagé d'être sollicité par la commune et qu'il peut aider à limiter cette rétention. L'application d'une rétention foncière pour le résidentiel se justifie aussi par le fait que le règlement permet une large gamme de destinations, notamment des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Ces destinations concurrencent le résidentiel dans ces zones et donc tout le potentiel constructible n'est pas forcément destiné à l'habitat.

Une étude sur la rétention foncière a été réalisée par le CEREMA dans le département du Pas -de -Calais, à partir d'une analyse des fichiers fonciers. La rétention est sur-représentée dans les milieux ruraux. La taille des parcelles concernées est également plus grande dans ces territoires. Un taux plausible est d'environ 33 % en secteur rural, si des actions sont mises en place pour lutter contre le phénomène. Les situations dans les petites communes sont néanmoins variables et le taux est indicatif.

CEREMA La mesure de la rétention foncière. Club PLUi. 6 mars 2019

Pour Thuré, le taux estimé de rétention est estimé à 37%. En effet, la pression immobilière sur Thuré étant mitigée, la vacance spéculative reste limitée. La rétention est plus liée à une valeur sentimentale, à des problèmes de transmission (conflit d'héritage) ou encore à un manque de moyen financier pour valoriser les gisements (cf rapport de présentation). Néanmoins, la limitation des terrains constructibles vont probablement entraîner dans les prochaines années un regain d'intérêt pour ces terrains. Il est ainsi estimée que $\frac{2}{3}$ des terrains seront construits dans les dix prochaines années.



Taux de rétention foncière en fonction de la population communale et de la typologie de commune. En rouge la régression linéaire entre le taux de rétention et la population ($R^2 = 0,1$)

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Scénario sélectionné

Données de bases					
Scénarios			SC1	SC2	SC3
Date	2015	2021		2035	
Taux d'évolution entre période	0,13%	-0,44%	0,3%	0,4%	0,5%
Nombre d'habitants	2885	2809	2930	2971	3013
Taille des ménages	2,35	2,28		2,19	
Résidences principales occupées	1207	1216	1338	1357	1376
Résidences secondaires	51	50		45	
Résidences vacantes INSEE	114	98	67	68	69
Taux vacance	8,31%	7,18%		5,0%	
Résidences vacantes réelles		71			
Taux vacance réel		5,21%			
Besoin de logements					
	Variation 2015/2021				
Desserrement ménages	58			67	
Résidence secondaire	-1			-5	
Variation vacance	-43			-4	
Renouvellement du parc	-36			-10	
POINT MORT	-22			48	
Croissance démographique	-33		56	74	93
Logements construits entre 2022 et 2024				10	
Rythme de construction annuelle période 2022/2024				3,3	
BESOIN LOGEMENTS NEUFS	-55		94	112	131
par an	-9		9,4	11,2	13,1
Source de production de logements					
Changement de destination				3	
Comblement de la vacance			4	3	2
Gisements fonciers				88	
TOTAL			95	94	93
Extension urbaine			17	18	19

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La commune a engagé des actions pour favoriser le dynamisme démographique et lutter contre la vacance :

- Taxe d'habitation sur les logements vacants, rénovation énergétique, transformation de locaux commerciaux en logements, résorption des dents creuses.
- Thuré a pour vocation d'intégrer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) de Grand Châtellerault.
- Différents projets de lotissement sont proposés pour le bourg de Thuré et de la Besse (OAP Le champ Marrot, OAP Rue de la Baste). Ils ont pour objectif de créer du logement mixte et accueillir des populations seniors.
- La commune n'a pas d'obligation en matière de logement social au titre de la loi SRU mais elle envisage le développement de lotissements d'habitats mixtes. L'intégration de logements sociaux et seniors dans des opérations d'ensemble est envisagé.

Géographiquement, la priorité pour le développement de la population est donnée au bourg de Thuré et au quartier de Besse.

Dans les hameaux existants est privilégié une démarche de revalorisation du patrimoine bâti à la fois par l'identification du patrimoine au titre de l'article I-151-19 du code de l'urbanisme, mais également le pastillage de bâtiment susceptible de changer de destination. Ces bâtiments ont été identifiés lors d'un travail de terrain précis et ont fait l'objet d'une analyse en termes de desserte de réseaux, et éloignements de bâtiments agricoles.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Répondre à une demande en logement qui se renforce**
- **Valoriser les dents creuses dans le bourg, dont certaines sont proches du centre, et densifier**
- **Mettre en place de nouvelles programmations de logement (logements sociaux, intergénérationnels,...)**

Orientations du SCOT

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Favoriser la mixité et la diversité de l'offre d'habitat dans tous les territoires
- Programmer une offre de logements en accord avec la croissance démographique projetée

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante**
 - 1.1 Compléter le parcours résidentiel

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

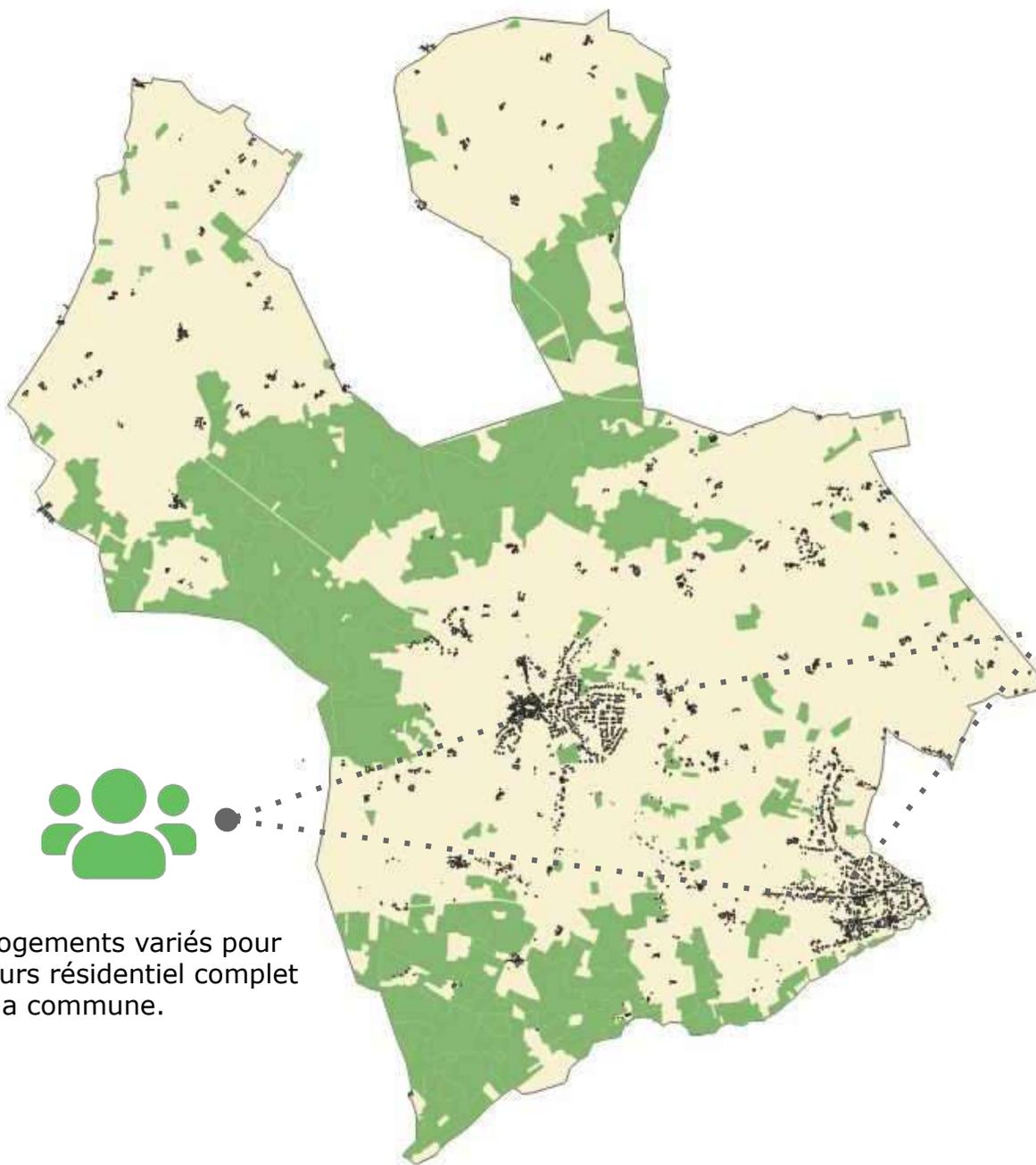
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Création de logements variés pour offrir un parcours résidentiel complet sur la commune.



Restauration des logements, diminution des logements vacants et résorption des dents creuses.

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Une station vélib' est présente sur la commune et permet la mise à disposition de vélo pour se déplacer.

Suite au plan vélo de Grand Châtellerauld, une liaison sera mise en place entre la voie verte Sylvain Chavanel, le quartier de Besse et le bourg. Cela permettra aux thurédiens de pouvoir se déplacer en vélo de manière sécurisée sur son territoire pour rejoindre Châtellerauld.

Une carte interactive des itinéraires piétonniers et cyclable à l'échelle de Grand Châtellerauld doit être mise à disposition facilement afin d'aider les usagers quotidiens et les touristes.

Il est judicieux de prévoir un espace multimodal Place de la Liberté et place de la Laïcité afin d'encourager l'utilisation de modes de déplacement plus respectueux de l'environnement, réduire la congestion routière et améliorer la mobilité urbaine.

Dans le cas des opérations les plus importantes, les continuités piétonnes sont aussi à assurer. Des voies de liaisons douces sont indiquées dans les OAP afin de créer un maillage permettant le déplacement sur l'ensemble du bourg. Plusieurs emplacements réservés sont créés pour assurer plus de perméabilité dans le tissu urbain.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux**
- **Démocratiser le plan vélo de l'agglomération**
- **Aménager des stationnements pour les déplacements doux (vélos, trottinettes)**

Orientations du SCOT

- Structurer le territoire par les transports collectifs
- Intégrer l'offre de desserte dans les choix de développement dans la perspective de limiter les temps de déplacement
- Développer l'accessibilité multimodale pour tous les territoires, en s'adaptant aux différents contextes, ruraux, périurbains ou urbains
- Assurer la sécurité des déplacements piétons et vélo
- Inciter les usagers au report modal vers les transports en commun (parcs relais, gestion différenciée de l'offre de stationnement...)

Le PADD traduit ces objectifs dans une orientation :

- **AXE 3. Un cadre de vie agréable pour tous**
 - 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux
 - 3.3 Favoriser les plateformes d'échanges multimodales

3.1 Les orientations fondamentales du PADD



plan vélo de Grand Châtelleraut

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

La commune veut produire une énergie locale pour favoriser son autonomie énergétique. La commune possède un territoire favorable au développement du photovoltaïque.

Les élus souhaitent que les lieux d'implantation soient réfléchis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune.

L'activité agricole ainsi que les habitants pourront se munir de panneaux photovoltaïques en respectant leur intégration paysagère.

Suite à la loi APER, la commune préconise des zones concernant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol impactant notamment des terrains agricoles de mauvaise qualité. De plus, les parkings publics pourront faire l'objet d'installation d'ombrière photovoltaïque. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune.

Afin de répondre aux besoins de rechargement de voitures électriques, des emplacements réservés à cet usage seront identifiés et aménagés.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque en toiture ou au sol**
- **Implanter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnée, compatible avec l'environnement proche**
- **Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux**
- **Installer des bornes de recharges**

Orientations du SCOT

- Maîtriser les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre en amont par les politiques d'aménagement du territoire
- Encourager le développement de toutes les ENR en fonction des potentiels du territoire et en prévenant le conflits d'usage
- Encourager et encadrer le développement des Énergies Renouvelables



Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 2. Valoriser les ressources de la commune**
 - 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale
- **AXE 3. Un cadre de vie agréable pour tous**
 - 3.3 Favoriser les plateformes d'échanges multimodales

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

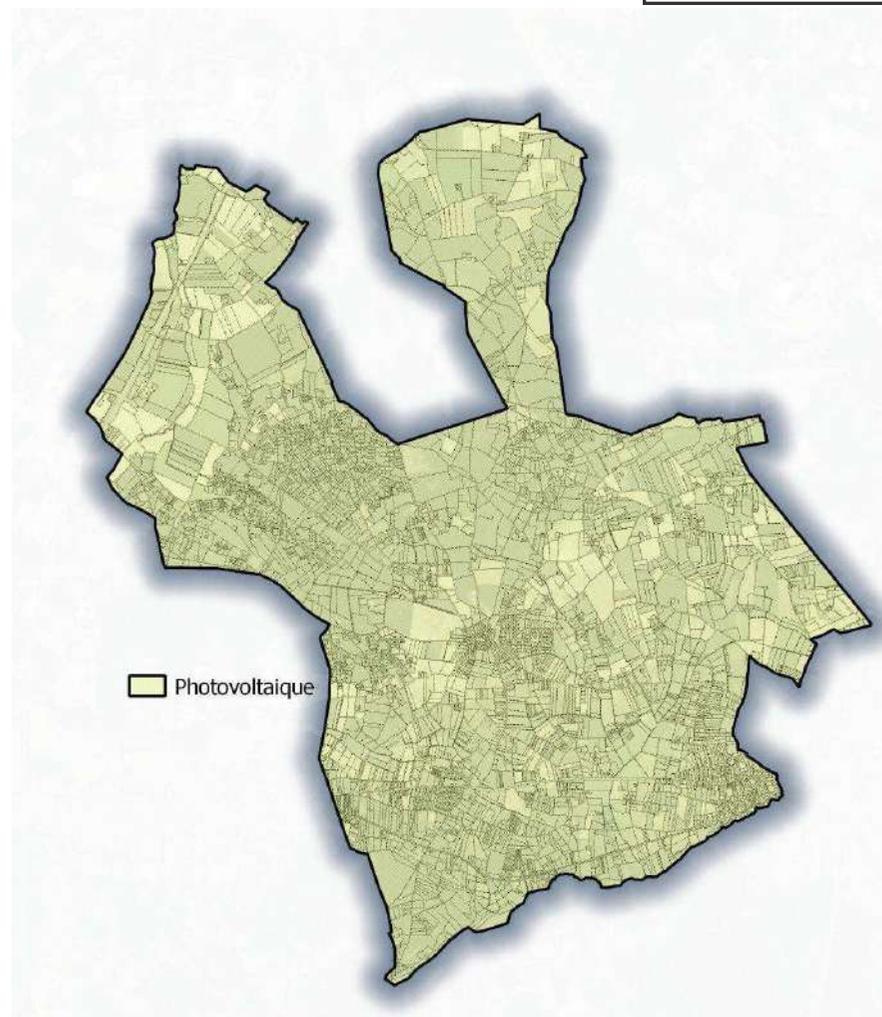
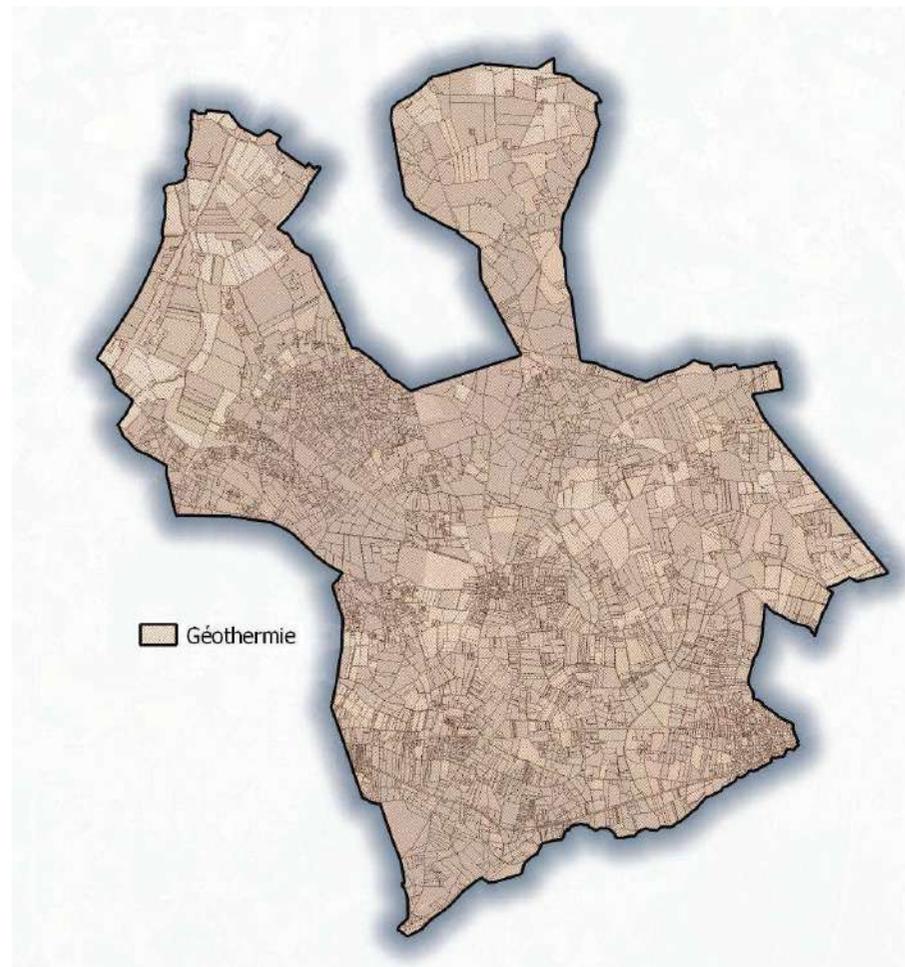
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Concernant les zones d'accélération énergétique, la commune de Thuré autorise :

- les panneaux solaires/photovoltaïque sur toute la commune
- les ombrières photovoltaïque pour les parkings supérieurs à 1000m²
- la géothermie sur toute la commune

Cartographie des zones d'accélération énergétique

L'éolien industriel ne peut se développer sur la commune. En effet, la présence de nombreux hameaux (distance 500m), couplée à la présence de la ligne LGV, les lignes HTA et la présence des massifs forestiers ne permettent pas l'accueil de cette énergie sur le territoire communal.

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Thuré compte environ 80 commerces et activités répartis dans la commune. Elle doit conforter les activités du bourg pour renforcer son attractivité face à Châtellerault. Le quartier de Besse doit préserver des services et des commerces ponctuels.

Dans un objectif de revitalisation des centres-bourgs, le commerce s'implantera préférentiellement en zone U (Ua, Ub). Les activités, autres que les commerces de proximité et de détail, de plus grande importance pourront éventuellement s'implanter dans la zone d'activités Uy.

Concernant les activités artisanales, elles pourront s'implanter en zone naturelle ou agricole dans les bâtiments inoccupés par une activité agricole et sous réserve de ne pas nuire à cette dernière. Pour cela, des bâtiments seront identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du code de l'urbanisme. De plus, les règlements de la zone A et de la zone N viendront autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous conditions de n'autoriser que l'artisanat et de ne pas compromettre le développement et la pérennité de l'activité existante. Le commerce de détail n'est pas autorisé et réservé au centre-bourg.

Actuellement, 7 hébergements d'accueil touristique sont recensés dans la commune. Fort de son patrimoine bâti important composé de 6 châteaux et 40 porches, la commune peut accroître son activité touristique en travaillant sur le développement de gîtes. Pour cela, la commune favorise le changement de zonage de trois secteurs : le château de la Barbelinière, les logis de la Rimbertière et le site de la Maisonnée (cf règlement STECAL).

La commune se doit de créer une dynamique autour du parc Aven'Thuré afin de bénéficier de sa popularité pour attirer des touristes et en profiter pour leur faire découvrir les autres points d'intérêt de la commune.

La commune veut également conforter et développer les circuits courts. Pour cela, il faut qu'elle se tourne vers une agriculture responsable, reposant sur une production et une vente locale. La supérette du bourg peut se développer grâce à la promotion de produits locaux.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Conserver ses services**
- **Conserver ses commerces**
- **Pérenniser la supérette de Thuré**
- **Préconiser les circuits courts**
- **Développer le tourisme**

Orientations du SCOT

- Développer l'agriculture de proximité et les circuits courts
- Valoriser les sites, itinéraires et produits d'intérêt touristique par une stratégie de mise en réseau des propositions touristiques
- Mieux capter le tourisme de passage et l'ancrer un peu plus longtemps sur le territoire grâce à un tourisme de destination

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **AXE 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante**
 - 1.2 Préserver une vitalité commerciale
- **AXE 2. Valoriser les ressources de la commune**
 - 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

3.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'étude de densification a été menée en commission communale par l'identification des dents creuses et l'analyse de leurs potentiels pour la construction. Pour l'habitat, la situation à prendre en compte sur la période 2021-2031 est la suivante : construction de 20 logements ayant entraîné une consommation foncière de 1,18 hectares de dents creuses stratégiques (+ de 100m²).

La consommation foncière projetée dans le PLU révisé est de :

- 3.66 ha en dents creuses stratégiques
- 1.02 ha en extension urbaine

Soit un total de 5.86 hectares. La réduction par rapport à la période 2011-2021 (16.1ha) est de 64%. Elle est conforme aux objectifs du SCOT.

L'enveloppe urbaine étant très lâche, plusieurs opérations de densification permettront de réaliser, avec un travail sur les logements vacants, le nombre de logement nécessaire pour répondre aux objectifs du PLH.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **Diminuer les logements vacants, densifier les dents creuses**
- **Tendre vers une réduction de 50% des surfaces consommées**

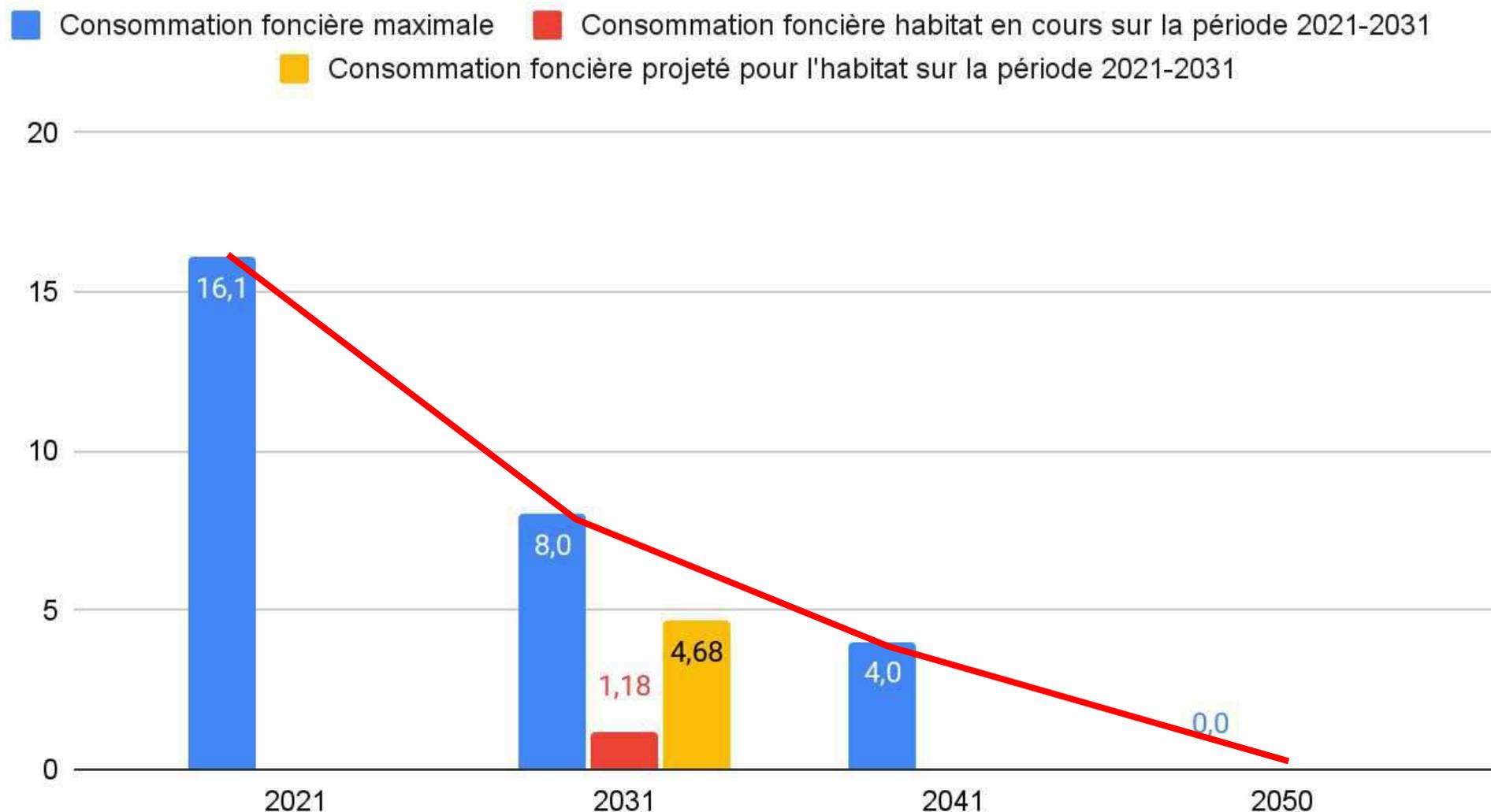
Orientations du SCOT

- Donner la priorité à la réhabilitation du bâti ancien et au renouvellement dans les tissus urbains existants
- Limiter le besoin foncier en extension par une forte mobilisation des gisements dans l'enveloppe urbaine
- Renouveler les formes urbaines pour optimiser le foncier et donc limiter les besoins fonciers en extension

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante**
 - 1.1 Compléter le parcours résidentiel

3.1 Les orientations fondamentales du PADD



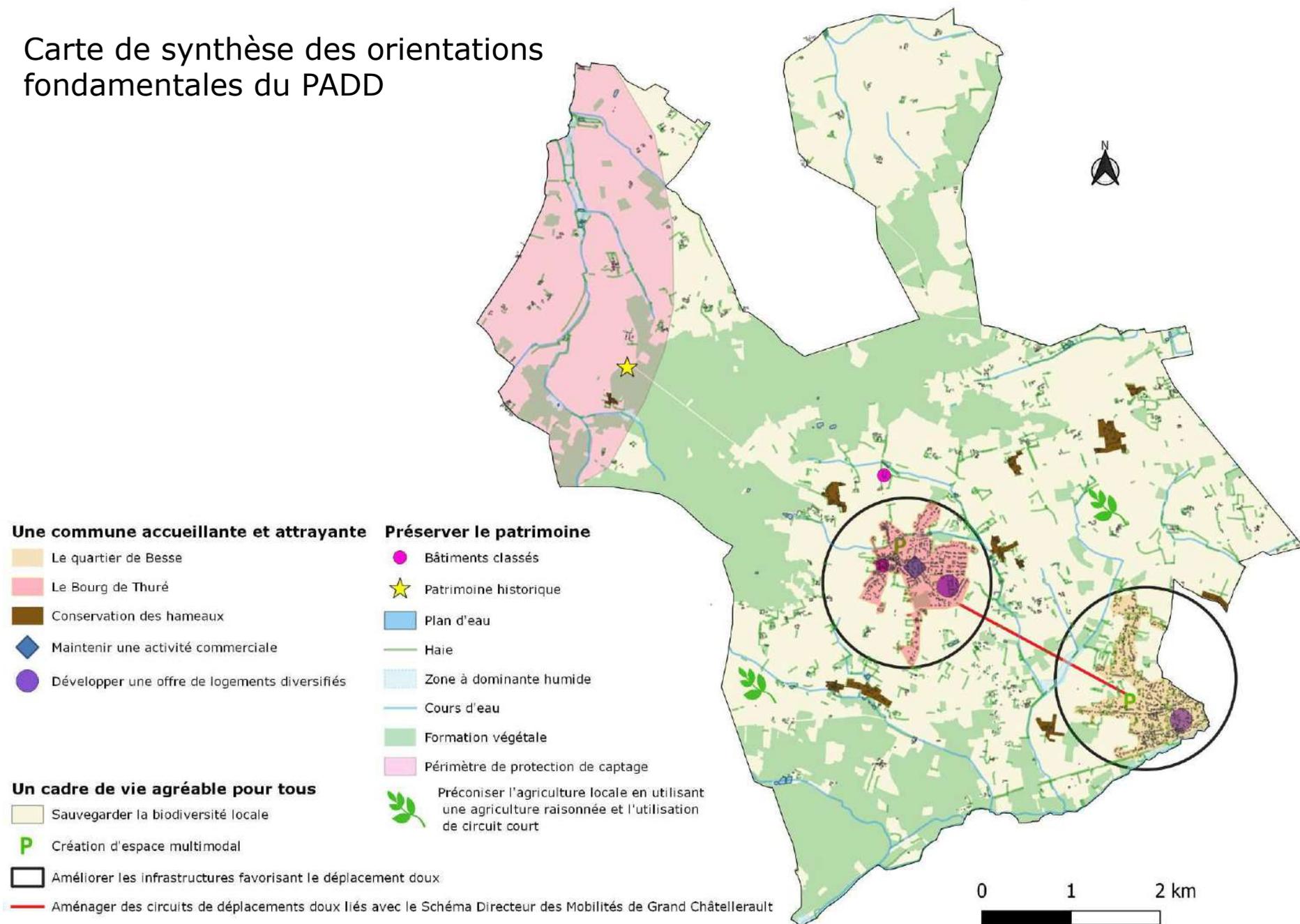
La consommation foncière sur la période 2021-2031 ne concerne que l'habitat. En effet, aucun projet de développement de zone d'activités n'est prévu sur la commune.

La consommation foncière liée à l'habitat prévue concerne uniquement l'extension foncière et les dents creuses stratégiques d'une surface supérieure à 1000m² (cf rapport de présentation).

La réduction de consommation foncière projeté est de 64% sur la période 2021-2031 comparée à la période 2021-2031.

3.1 Les orientations fondamentales du PADD

Carte de synthèse des orientations fondamentales du PADD



3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

N° d'OAP - Thème	Projet	Cohérence avec le PADD
1a. Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine bâti existant • Garantir sa bonne conservation et son bon entretien • Assurer la continuité urbaine et architecturale du tissu ancien • Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Compléter le parcours résidentiel
1b. Adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre les îlots de chaleur • Gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration naturelle de l'eau et en mettant en place une gestion intégrée de l'eau • Favoriser l'autonomie du territoire en intégrant harmonieusement les énergies renouvelables 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Valoriser les ressources de la commune <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable. ○ 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale. ○ 2.3 Préserver les milieux naturels. habitants • Axe 3. Fortifier un cadre de vie agréable pour tous <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.
1c. Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte de la notion d'artificialisation des sols en limitant l'imperméabilisation des sols avec l'instauration d'un coefficient de biotope • Assurer un corridor écologique entre les limites de l'urbanisation et des espaces naturels en utilisant des essences locales 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 2. Valoriser les ressources de la commune <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les milieux naturels. • Axe 3. Fortifier un cadre de vie agréable pour tous <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2a. Le Champ Marrot	<ul style="list-style-type: none">• Créer des logements dans la continuité des quartiers résidentiels qui se situent proche de la parcelle,• Remplir une dent creuse stratégique dans le bourg de Thuré• Une continuité piétonne entre le chemin des marots et la parcelle devra être créée afin de favoriser les mobilités douces vers le bourg et de permettre l'accès au futur parc (en projet par la commune), situé au nord de la parcelle.	<ul style="list-style-type: none">• Axe 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante<ul style="list-style-type: none">○ 1.1 Compléter le parcours résidentiel• Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous<ul style="list-style-type: none">○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.○ 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec le PADD
2b. Rue de la Baste	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des logements mixtes répondant à tous les types de besoins. • Remplir une dent creuse stratégique dans l'enveloppe urbaine de Thuré. • Des continuités piétonnes et cyclables en direction du bourg, des écoles, de Châtellerault et de la voie verte qui se trouve au sud de la parcelle devront être créées pour favoriser les mobilités douces. 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Compléter le parcours résidentiel • Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. ○ 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux
2c. Rue Désirée	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des logements mixtes répondant à tous les types de besoins. • Remplir une dent creuse stratégique dans l'enveloppe urbaine de Thuré. • Une continuité piétonne et cyclable en direction du bourg, des écoles, de Châtellerault devra être créée pour favoriser les mobilités douces. 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Compléter le parcours résidentiel • Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. ○ 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux
2d. Rue Mendès France	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des logements mixtes répondant à tous les types de besoins. • Des continuités piétonnes et cyclables en direction du bourg, devront être créées afin de favoriser les mobilités douces et de connecter cette future opération à l'enveloppe urbaine existante et aux différentes activités. 	<ul style="list-style-type: none"> • Axe 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante <ul style="list-style-type: none"> ○ 1.1 Compléter le parcours résidentiel • Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. ○ 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux

3.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

3.2.2. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

3.2.2.1. Les zones d'habitat

Les deux OAP le Champ Marrot et rue Mendès France sont des opérations importantes qui représentent à elles deux, près de 50 logements, soit près de 50% de l'objectif de logements. De plus, ces deux secteurs ont été identifiés depuis longtemps par la commune. En effet, le secteur du champ Marrot se situe à proximité directe de la parcelle qu'elle a acquise pour développer son projet de parc. Concernant la Rue Mendès France, plusieurs projets ont déjà été imaginé dessus dont une partie fait déjà l'objet d'un permis de construire pour 18 logements.

Concernant les autres OAP, leurs aménagements se feront principalement en fonction de la complexité foncière (cf tableau ci-contre).

OAP	Nombre minimum de logements produits	Echéancier
2.e Rue Mendès France A (projet en cours)	18	2025-2028
2.a Le Champ Marrot	29	2028-2035
2.c Rue de la Baste Est	17	2031-2040
2.d Rue de la Baste Ouest	19	2031-2040

Tableau de temporalité estimée dans la construction des logements

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

ZONE URBAINE :

La zone U regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaire. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de formes urbaines. Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de services.

ZONE Ua : La zone Ua correspond au centre ancien du bourg, accueillant principalement de l'habitat, mais également des activités commerciales, de services, des équipements, etc. Elle représente le cœur de vie dans le bourg de Thuré et le centre de Besse. Il s'agit d'un secteur assez dense, qui comporte essentiellement des bâtiments anciens, implantés majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, en mitoyenneté, et d'une hauteur moyenne en R+1.

ZONE Ub : La zone Ub correspond à l'extension du bourg qui a vu émerger un tissu de maisons individuelles. Le tissu y est plus lâche qu'en zone Ua, les constructions étant majoritairement implantées en recul par rapport à l'alignement et en retrait des limites séparatives. Les parcelles y sont également plus grandes. La zone Ub comprend essentiellement des habitations, mais accueille également des activités économiques ainsi que des équipements tels que l'école primaire à Besse.

ZONE Uy : La Zone Uy correspond à une zone mixte entre l'activité et habitat. Elle comprend la petite zone d'activités située le long de la D749, à l'est de la commune.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

Justifications réglementaires

Compte tenu de sa vocation mixte, la zone urbaine peut accueillir des habitations, des hébergements touristiques, des commerces, artisans, restaurants, services, bureaux, activités industrielles, entrepôts, et des équipements d'intérêt collectif et services publics. La mixité fonctionnelle est ainsi recherchée à travers les destinations autorisées. Les règles de ces zones visent le maintien de la densité du centre bourg ancien, ainsi que le renouvellement urbain à travers :

- Des implantations qui seront éventuellement imposées :
 - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+Combles. Des hauteurs variables peuvent être acceptées pour s'adapter à l'environnement de la construction, y compris pour les autres destinations.

L'objectif est d'assurer des constructions qui s'insèrent harmonieusement avec leur environnement proche, en termes d'implantation, de volumétrie et de matériaux.

Le principe d'intégration paysagère est également dominant puisque les constructions devront s'implanter en accord avec leur environnement urbain et paysager (aspect des constructions, plantations, abords des constructions, végétalisation des clôtures) mais certains équipements énergétiques devront limiter leur impact visuel sur l'espace public.

L'économie d'énergie ou l'innovation énergétique sont recherchées à travers une conception, une implantation ou des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Les toitures pourront accueillir des dispositifs visant à économiser ou à produire de l'énergie.

L'OAP Patrimoine a pour objectif de compléter cette réglementation pour donner des directives sur les travaux menés sur l'ensemble de la commune mais plus particulièrement sur les secteurs historiques (en zone U).

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone Ua

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Habitation Commerce et activités de service Équipements d'intérêts collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Compléter le parcours résidentiel 1.2 Préserver une vitalité commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie caractéristique de l'existant (R+2+C au maximum) Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

A noter que dans le règlement écrit et graphique est déterminé un linéaire commercial pour laisser la possibilité à certains bâtiments de retrouver une activité commerciale.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone Ub

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Habitation Commerce et activités de service Équipements d'intérêts collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Compléter le parcours résidentiel 1.2 Préserver une vitalité commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C au maximum) Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone Uy

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Commerce et activités de service Équipements d'intérêts collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.2 Préserver une vitalité commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie proportionnée à l'activité Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone Ui

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Habitations Équipements d'intérêts collectif et services publics 	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie proportionnée à l'activité Construction en alignement, en retrait ou autre en fonction de l'environnement 	Le PADD traduit ces objectifs dans : <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	Le PADD traduit ces objectifs dans : <ul style="list-style-type: none"> Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

ZONE AU - Elle couvre l'OAP Rue Mendès France, c'est un secteur destiné principalement à l'habitat. Le règlement et l'OAP définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones.

Justifications réglementaires

L'inscription de zones à urbaniser a fait l'objet d'une réflexion approfondie de la collectivité. Le projet de la commune étant de favoriser une croissance démographique à hauteur de 0.4 %, la commune accueillerait 2971 habitants en 2035, soit 162 habitants supplémentaires. Les possibilités de construction au sein du bourg sont trop peu nombreuses comparées à Besse. Ainsi, pour permettre de garantir une construction de logement équitable entre Besse et Thuré mais aussi assurer le maintien des services et commerces de la commune, une zone d'extension sur Thuré est nécessaire. La collectivité a envisagé plusieurs possibilités d'extension de la zone urbanisée. Un site en particulier a été étudié :

1. Rue Mendès France : Ce secteur, situé en extension du bourg, au bord de la départementale 14, rue Jacques Brel, en direction de Châtellerault est perçu depuis longtemps par la commune comme une opération stratégique, plusieurs projets d'habitations ont été imaginés.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone AU

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Habitation Bureau 	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Compléter le parcours résidentiel 	<ul style="list-style-type: none"> Volumétrie caractéristique de l'existant (R+1+C) 	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Equipements techniques non visible depuis l'espace public 	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	Le PADD traduit ces objectifs dans : Axe 2. Valoriser les ressources de la commune <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

ZONE A - La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Le règlement distingue deux types de zones : la zone A dont la vocation est de préserver le potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et la zone Ae, qui est une zone agricole correspondant aux secteurs équipements liés à l'agricole. Dans la commune, il correspond au lycée agricole ainsi qu'à la ferme LPA.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage agricole est de contribuer à la pérennité de l'activité agricole très présente sur la commune et interdire l'installation de tiers à proximité immédiate des sièges d'exploitation agricole, et inversement.

Compte tenu de sa vocation, la zone agricole autorise les constructions (activité et habitation) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, liées à la diversification de l'activité agricole tels que les logements occasionnels tournés vers le tourisme rural (gîtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, yourtes), les "camping à la ferme", ainsi que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais aussi l'implantation d'énergies renouvelables.

Afin d'éviter la disparition du patrimoine bâti rural, la zone agricole autorise le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La commune a ainsi identifié 11 bâtiments mutables dont l'inventaire est intégré au règlement. Ces changements de destination pourront se faire vers l'habitat mais également vers l'artisanat.

Le règlement dans les dispositions générales prévoit également des dispositions visant à protéger le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de règles ayant trait à l'architecture des bâtiments, à leur intégration paysagère ou au maintien de la hauteur. La liste est annexée dans le règlement.

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Justifications réglementaires

Dans un souci de ne pas compromettre l'activité agricole mais également de préserver la qualité des sites et paysages, la collectivité a souhaité que les maisons d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole soient implantées au maximum à 100m du siège d'exploitation.

Les extensions et les annexes devront être mesurées par rapport à la construction principale et devront intégrer des exigences liées à la proximité et à la volumétrie de cette dernière. L'objectif est de limiter le mitage du territoire pour préserver la qualité des paysages de la commune.

Afin de préserver les qualités écologiques et paysagères des zones agricoles, les aménagements devront intégrer une gestion des eaux pluviales mais aussi des surfaces éco-aménageables (préservation des entités arborées).

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone A

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics • Industrie 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable ○ 2.2 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire à l'activité agricole et au paysage 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable ○ 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

ZONE N

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces sont des zones de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ce qui constitue en grande partie la Trame Verte et Bleue. Le règlement distingue trois types de zones : les zones à dominante boisée et les espaces associés aux cours d'eau (N), la zone réservée au développement des activités de loisirs et d'équipements (NI), enfin la zone Ni correspond à des terrains inondables de la Vallée de l'Envigne.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N.

Justifications réglementaires

L'objectif du zonage naturel est de préserver les espaces d'intérêt écologique, de permettre la poursuite de l'activité agricole et forestière ainsi que de les préserver de toute construction non liée et nécessaire. Pour cela, les occupations du sol autorisées sont limitées.

Compte tenu de ses caractéristiques paysagères et environnementales, la zone naturelle n'autorise que les constructions nouvelles à usage agricole et forestier, les annexes et extensions des logements déjà existants et les équipements d'intérêt général.

Les activités touristiques, ou équipements publics destinés aux sports et aux loisirs sont autorisés seulement en zone NL.

En zone Ni, du fait du risque inondation, seules les petites annexes sont autorisées.

L'autonomie énergétique est encouragée à travers la possibilité d'intégrer des dispositifs de production type panneaux photovoltaïque sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Parmi les équipements d'intérêt général et/ou collectif sont autorisés les réseaux, les pylônes, les stations de pompage, les transformateurs d'électricité ou encore château d'eau, les sentiers de randonnée.

Les nouvelles antennes téléphoniques se feront en s'appuyant soit sur des antennes abandonnées, soit en remplacement d'antennes abandonnées pour ne pas générer de nuisances visuelles supplémentaires.

L'intégration dans l'environnement faisant partie des dispositions générales et communes du règlement, les clôtures doivent également respecter ce principe à travers la végétalisation. Elles participent ainsi à la sauvegarde de la Trame Verte et Bleue en renforçant les corridors écologiques, le règlement indiquant de surcroît que les clôtures doivent permettre la circulation de la biodiversité, donc de la petite faune (hérissons, lapins, crapauds, etc).

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone N

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. ○ 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+C. • Habitation, annexe et extension devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et ne devront pas nuire aux espaces naturels et au paysage. 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales et de ruissellement • Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 	<ul style="list-style-type: none"> • Energies renouvelables • La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone NI

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux 	<p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain et la hauteur maximale ne devra pas dépasser 6,00 mètres.</p>	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales et de ruissellement Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale 2.3 Préserver les milieux naturels

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

Zone Ni

Destinations des constructions et affectation des sols		Caractéristiques urbaines et architecturales	
<ul style="list-style-type: none"> Équipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux 	<p>Les abris de jardins potagers, dans la limite d'un abri par jardin par unité foncière ayant une emprise au sol maximale de 6m², ancrés dans le sol et orientés dans le sens de la pente.</p>	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages.
Environnement et paysage		Equipements et réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales et de ruissellement Surface à éco-aménager 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.3 Préserver les milieux naturels <p>Axe 3. Un cadre de vie agréable pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages. 	<ul style="list-style-type: none"> Energies renouvelables La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire 	<p>Le PADD traduit ces objectifs dans :</p> <p>Axe 2. Valoriser les ressources de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale 2.3 Préserver les milieux naturels

3.3 Les choix retenus pour établir le règlement

3.3.2. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur en zones urbaine et à urbaniser s'appliquent selon un principe de compatibilité.

En zone urbaine U, les OAP sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins), favoriser l'intégration dans le paysage (végétalisation) et densifier en orientant le nombre de constructions à réaliser.

Les zones urbaines sont recadrées et recentrées. Des hameaux sont ainsi classés dans les zones agricoles et naturelles.

Le règlement reprend pour ces secteurs les principales dispositions sur l'urbanisme et l'architecture des constructions. Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour ces secteurs comme pour l'ensemble des zones urbaines, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain : mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir, associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain, planter des essences locales.

Sur l'environnement dans les zones agricoles et naturelles, les OAP prévoient deux types de mesures qui prolongent la réglementation, principalement celle du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies, allées et arbres remarquables à préserver : dispositions à valeur de recommandations, applicables à l'ensemble du territoire, sur la trame verte et bleue à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité. Il faut préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et la construction, pour l'intégration dans le cône de vue.

3.4 La justification de la délimitation des zones

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

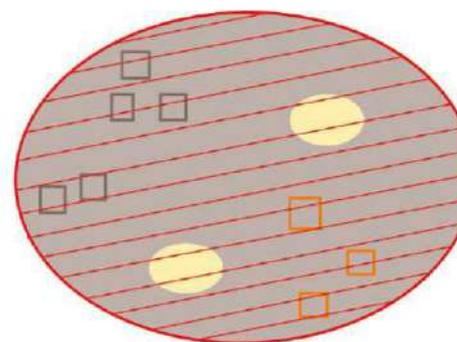
ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.4.1. Définition des enveloppes urbaines et des gisements fonciers

Pour délimiter les zones, un travail important de cartographie a été réalisé pour distinguer les zones urbaines des zones agricoles et naturelles.

Afin de faciliter la compréhension du travail réalisé pour le zonage, plusieurs définitions sont détaillées ci-dessous. Elles correspondent pour la plupart à des définitions du SCOT Seuil du Poitou :

- enveloppe urbaine : ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
- tâche urbaine : enveloppe urbaine à l'exclusion des dents creuses stratégiques
- gisements fonciers : sites mutables à court et moyen terme au sein des enveloppes urbaines de la commune. Elles peuvent être de plusieurs natures :
 - Dent creuse stratégique : parcelle ou groupement de parcelles non bâties d'une surface supérieure à 1000m² (cf page 48)
 - Parcelle densifiable : parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
 - Parcelle mutable : parcelle non bâtie de faible superficie



- Enveloppe urbaine**
Ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité et pouvant incorporer des enclaves non bâties
- Dent creuse potentiellement stratégique au sein de l'enveloppe urbaine**
Parcelle ou regroupement de parcelles non bâtie(s) de superficie conséquente
- Tache urbaine**
Enveloppe urbaine à l'exclusion des dents creuses potentiellement stratégiques
- Parcelle densifiable au sein de la tache urbaine**
Parcelle bâtie dont la surface libre permet l'accueil de nouveaux bâtiments
- Parcelle mutable au sein de la tache urbaine**
Parcelle non bâtie de faible superficie

Realisation : SMASP Mission SCOT, d'après schéma de principe Indigo, avril 2019

Définitions issues du SCOT du Seuil du Poitou

3.4 La justification de la délimitation des zones

La méthode CEREMA est utilisée comme base de la définition de l'enveloppe urbaine existante.

A l'échelle d'un PLU, la référence à l'enveloppe urbaine existante vise à lui attribuer un objectif de création de logements et à servir de base pour qualifier ce qui relève d'une consommation d'espace en extension (de l'enveloppe urbaine existante). L'objectif est par conséquent de définir l'enveloppe urbaine existante la commune.

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire). La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

- des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés.
- des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté. L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

La localisation de l'enveloppe urbaine existante a servi pour dissocier les zones urbaines existantes U, des zones en extension. Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CERTU, avec une dilatation de 50 m et une érosion de 25 m. Cette méthode, qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN, permet de joindre les bâtiments contigus et donc formant une continuité bâtie. Une fois que l'enveloppe issue du traitement cartographique, elle est étendue au niveau parcellaire de manière à constituer l'enveloppe urbaine finale et correspondre ainsi à la définition du SCOT.

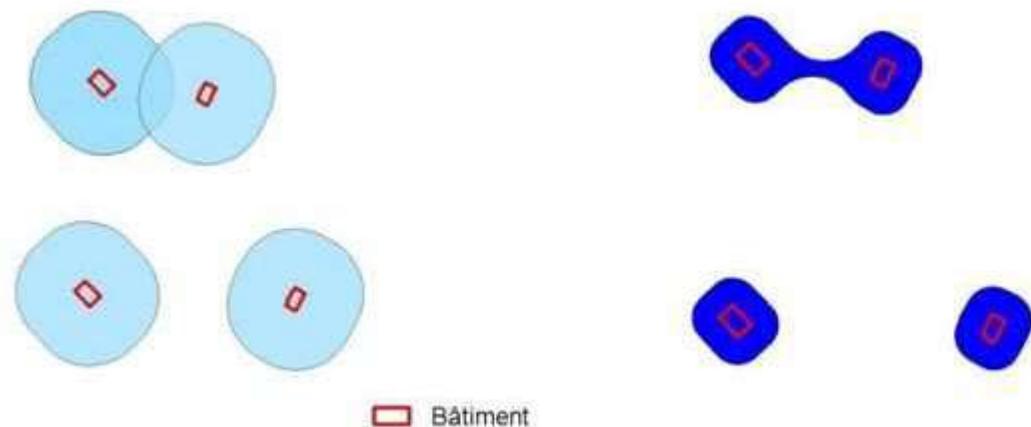
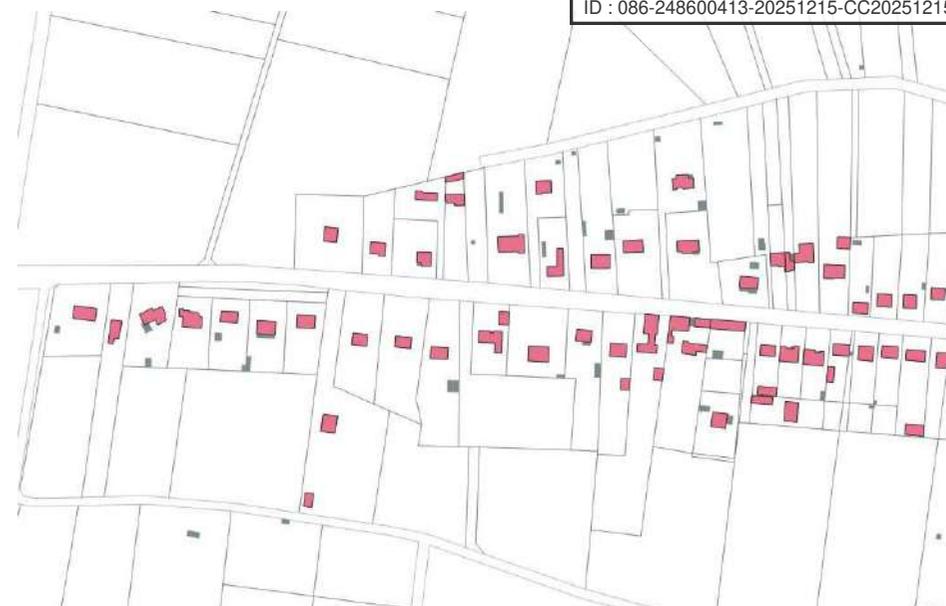


Schéma représentant la méthode dilatation/érosion

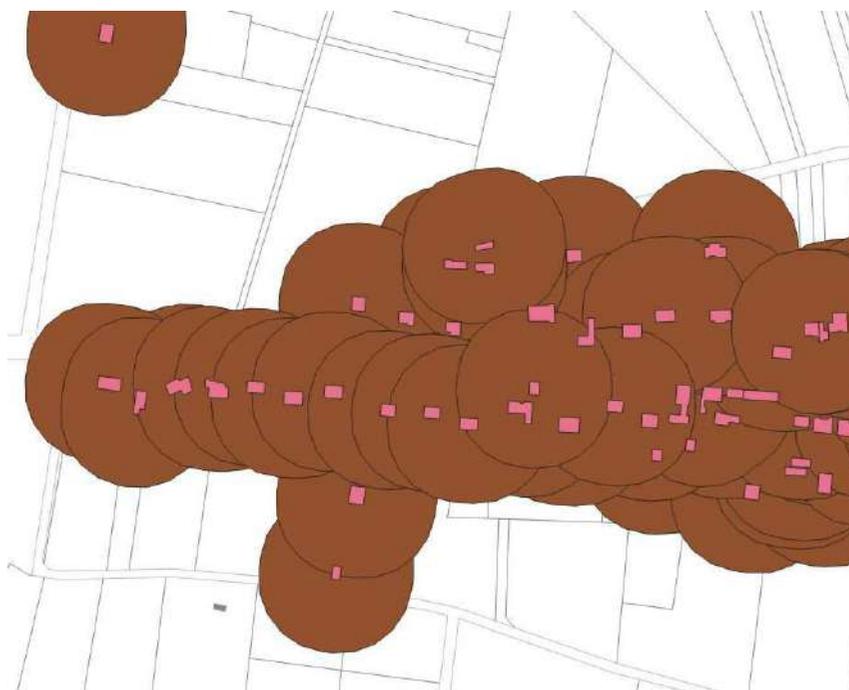
3.4 La justification de la délimitation des zones

Pour déterminer l'enveloppe urbaine, voici le procédé qui a été utilisé :

- Etape 1 : une sélection rigoureuse des bâtiments est réalisée. Seuls les bâtiments 'en dur' d'une superficie supérieure à 50 m² ont été pris en compte. Ce critère permet d'exclure les petites annexes et les constructions légères qui pourraient fausser la perception de l'espace urbanisé. En considérant que chaque bâtiment de plus de 50 m² est potentiellement un logement, une représentation plus réaliste de l'occupation du sol est réalisée.
- Etape 2 : un tampon de 50 mètres est appliqué autour de chaque bâtiment de plus de 50 m² pour délimiter l'espace urbanisé environnant.



Etape 1 : sélection des bâtiments de plus de 50m² (en rose)



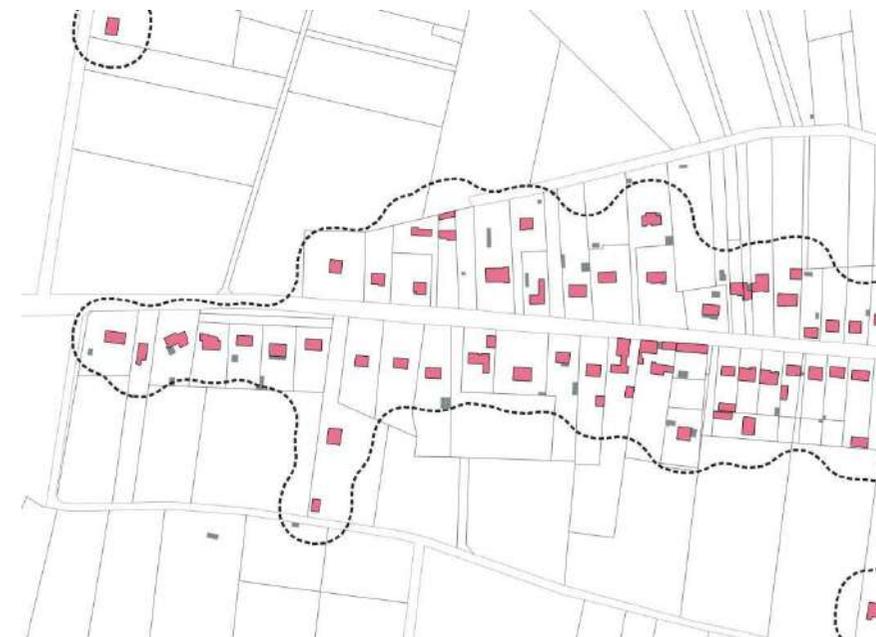
Etape 2 : tampon de 50m autour des bâtiments de 50m²

3.4 La justification de la délimitation des zones

- Etape 3 : En juxtaposant les tampons de 50 mètres, une zone continue se forme et englobe l'ensemble des bâtiments. Cette opération permet de visualiser la densité bâtie et de mettre en évidence les zones où les constructions sont regroupées.
- Etape 4 : En réduisant le périmètre de 25 mètres vers l'intérieur, l'enveloppe urbaine est rétrécie afin de la coller au plus près des bâtiments. Ce procédé, appelé érosion, permet de mieux cerner l'espace effectivement occupé par l'urbanisation.



Etape 3 : agglomération des tampons



Etape 4 : érosion de 25m autour de l'agglomération de tampon

3.4 La justification de la délimitation des zones

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

- Le périmètre de l'enveloppe urbaine est par la suite ajusté à la parcelle en fonction de la présence ou non de bâti



3.4 La justification de la délimitation des zones

L'identification des gisements fonciers bruts a pour objectif de localiser les terrains vacants au sein des zones urbanisées. Une méthode en deux étapes est employée : une première étape identifie les parcelles entièrement non bâties situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, tandis qu'une seconde étape applique un traitement de dilatation et d'érosion de 10 mètres sur les parcelles bâties pour détecter les espaces non bâtis potentiels.

Ces gisements identifiés vont être ensuite caractérisés pour voir s'ils sont réellement mobilisable pour produire du logement. Ainsi, cinq catégories sont identifiés :

1. Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
2. Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès)
3. Gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes
4. Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
5. Gisement soumis à un risque d'inondation

Concernant la catégorie 3, les gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes, il s'avère que ces parcelles peuvent présenter des contraintes significatives pour la construction d'un logement supplémentaire. Ces contraintes peuvent être liées à l'accès au terrain (dénivelé important, passage étroit, servitude de passage), à la présence d'un potager dont l'entretien régulier témoigne d'un usage régulier et d'un attachement particulier, ou encore à la localisation du jardin par rapport à la construction principale (en arrière de celle-ci, par exemple). Il est important de noter que la notion de difficulté de mobilisation est relative. Lorsque le jardin paraissait d'une ampleur suffisante et d'un détachement par rapport à la construction principale, l'espace a été basculé en catégorie 1 soit gisement mobilisable pour accueillir un ou des logements.

Les cartographies suivantes présentent la classification des gisements sur le bourg de Thuré et le quartier de Besse.

Cette cartographie est ensuite reprise derrière pour correspondre aux définitions du SCOT et notamment préciser les dents creuses stratégiques qui seront comptés dans la consommation foncière.

Les gisements 2,3,4 et 5 sont classés en zone N du PLU pour limiter les possibilités de constructions tandis que les gisements mobilisables sont en zone U.

3.4 La justification de la délimitation des zones

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Bourg de Thuré

30 gisements au total
représentant 10,4ha

-  Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
7 gisements représentant 2,5ha
-  Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès)
6 gisements représentant 1ha
-  Gisements correspondants à des jardins associés à des constructions existantes
2 gisements représentant 0,17ha
-  Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
15 gisements représentant 6,73ha

3.4 La justification de la délimitation des zones

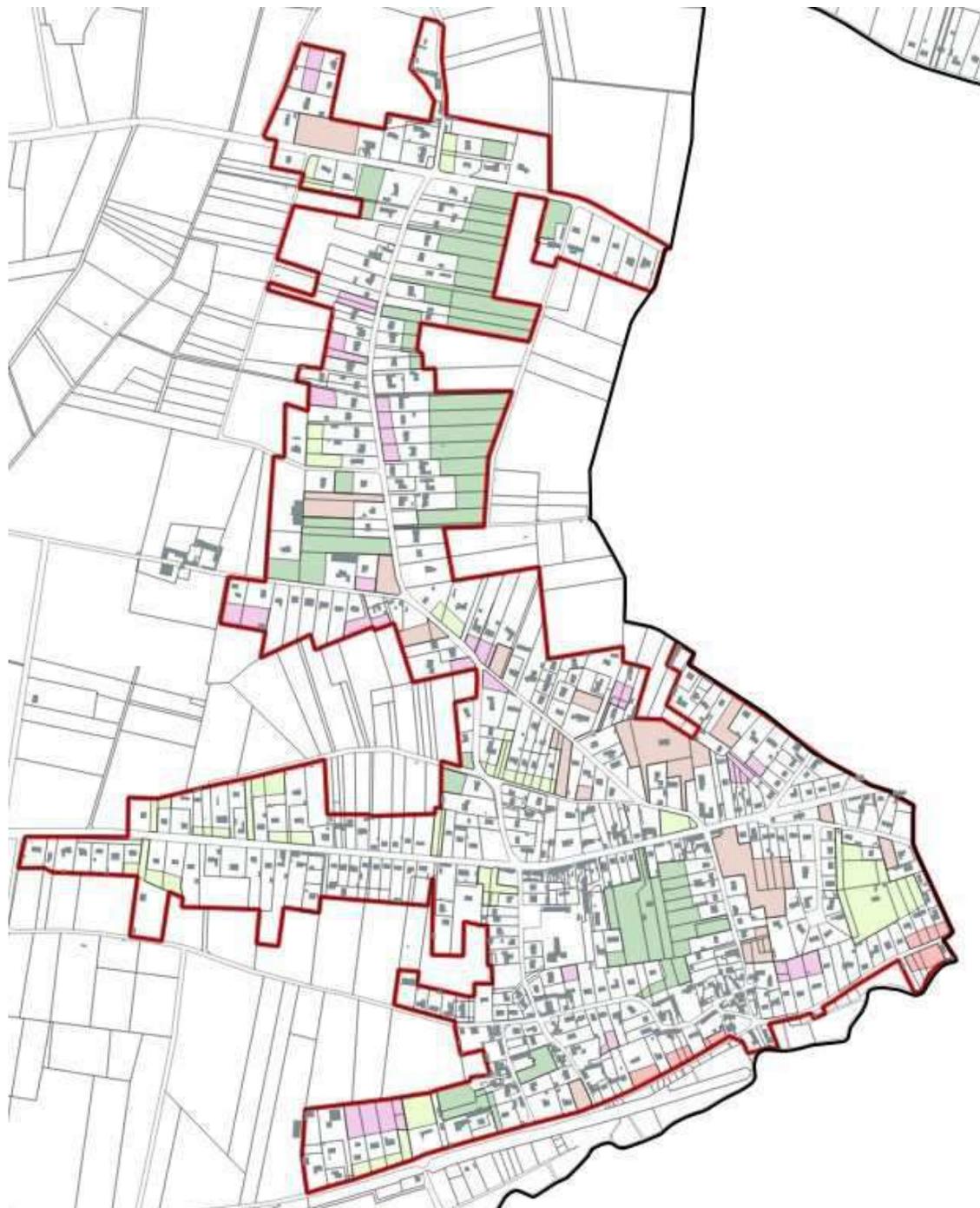
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Quartier de Besse

69 gisements au total représentant 22,9ha

-  Gisements sans contraintes et remobilisables dans le PLU
14 gisements représentant 4,3ha
-  Gisements confrontés à une contrainte technique (absence d'accès)
19 gisements représentant 3,2ha
-  Gisements correspondant à des jardins associés à des constructions existantes
16 gisements représentant 4,3ha
-  Gisement présentant un intérêt écologique (boisement, ...) ou climatique (îlot de fraîcheur)
15 gisements représentant 10,5ha
-  Gisement présentant un risque (inondation)
5 gisements représentant 0,6ha

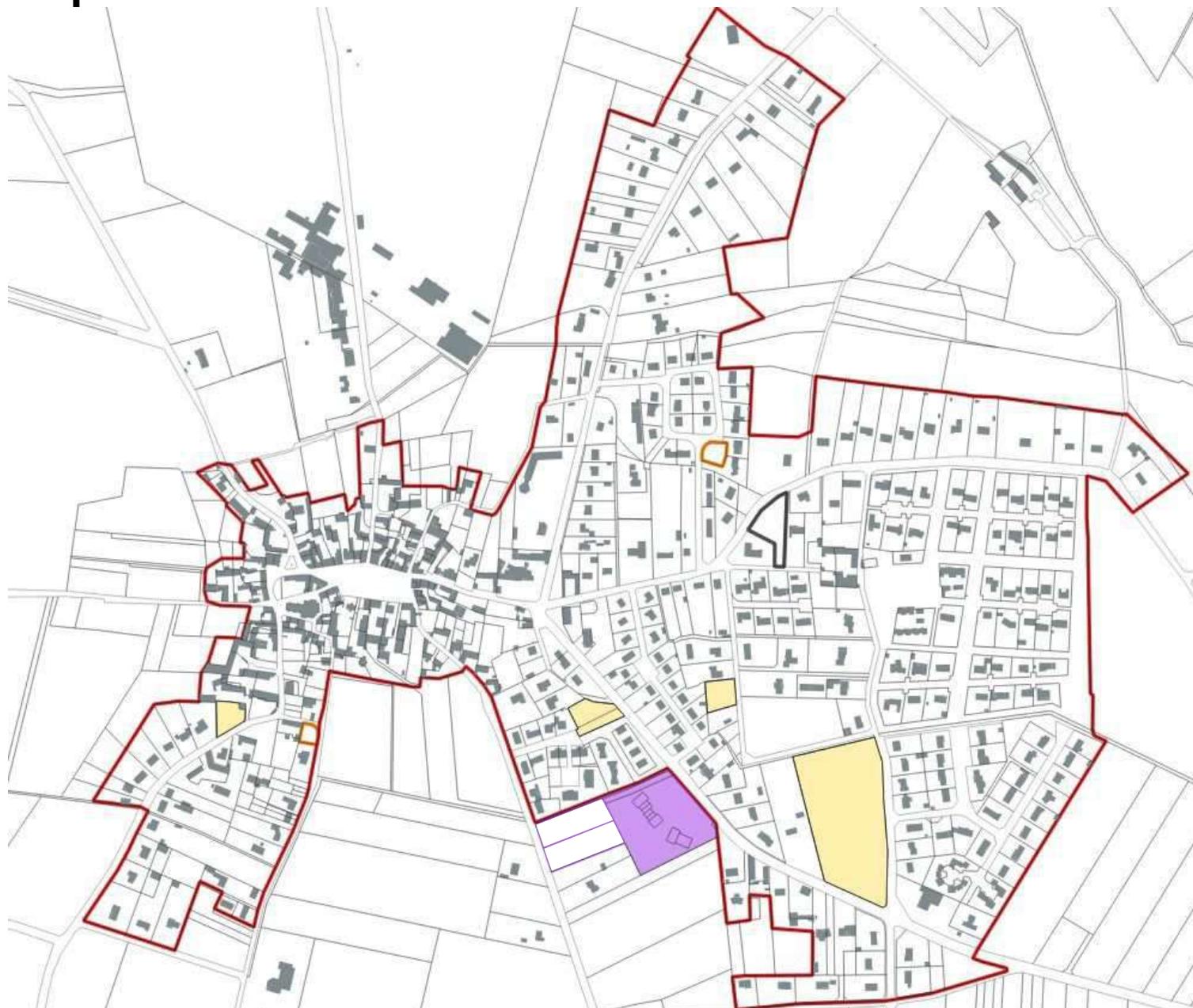
3.4 La justification de la délimitation des zones

Pour distinguer les dents stratégiques des parcelles mutables, il a été fait le choix de définir un seuil à 1000m². En effet, au-dessus de ce seuil, il paraît envisageable de réaliser des opérations d'ensemble constitués d'au moins deux logements.

Le tableau ci-dessous et les cartes ci-après identifient les différents gisements fonciers générant ou ayant générés de la consommation foncière à partir de cette limite de 1000m², ainsi que l'extension foncière. La réduction de consommation foncière entre 2011-2021 et 2021-2031 est de 60% (6.4 hectares en prévision de consommation pour 2021-2031 contre 16.1 pour la période 2011-2021).

Parcelle	Consommation foncière totale période 2021-2031 (m ²)	Consommation foncière déjà réalisée à la date d'arrêt du PLU (m ²)
Dent creuse stratégique (pré Marrot)	16128	
Extension urbaine	15644	
Rue de Lenclôître	4446	4446
Dent creuse stratégique	3636	
Rue des Gruges	2521	2521
Dent creuse stratégique	2164	
Dent creuse stratégique	2122	
Dent creuse stratégique	1845	
Dent creuse stratégique	1731	
Dent creuse stratégique	1683	
Dent creuse stratégique	1601	
Dent creuse stratégique	1517	
Rue des Blanchards	1412	1412
Rue Désirée	1252	1252
Dent creuse stratégique	1221	
Dent creuse stratégique	1138	
Dent creuse stratégique	1131	
Impasse Jacques Brel	1126	1126
Dent creuse stratégique	1112	
Rue désirée	1077	1077
TOTAL	64507	11834

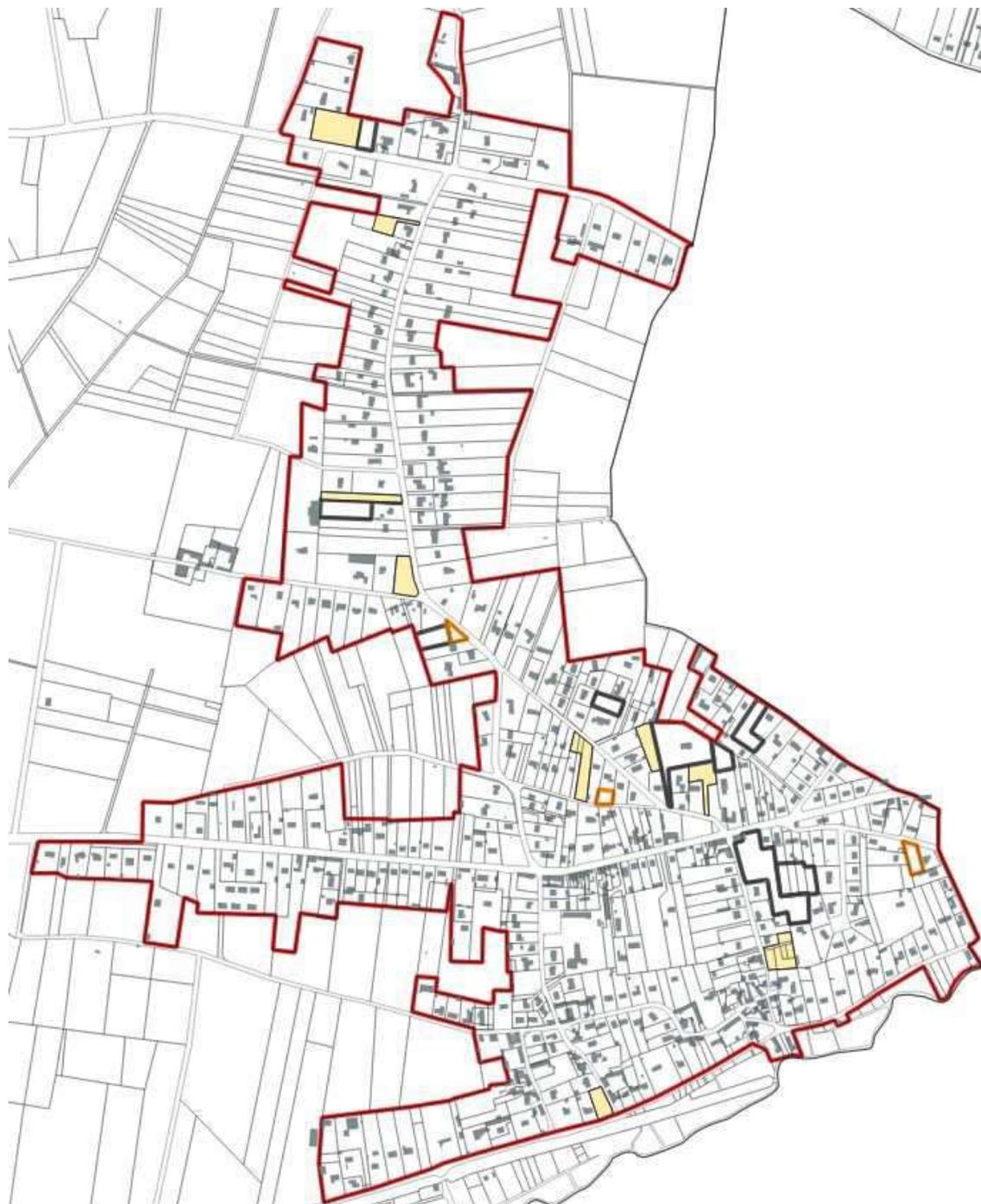
3.4 La justification de la délimitation des zones



Cartographie de l'enveloppe urbaine et des différents gisements fonciers du bourg de Thuré

-  Enveloppe urbaine
-  Dent creuse stratégique
-  Parcelle densifiable
-  Parcelle mutable
-  Extension urbaine

3.4 La justification de la délimitation des zones



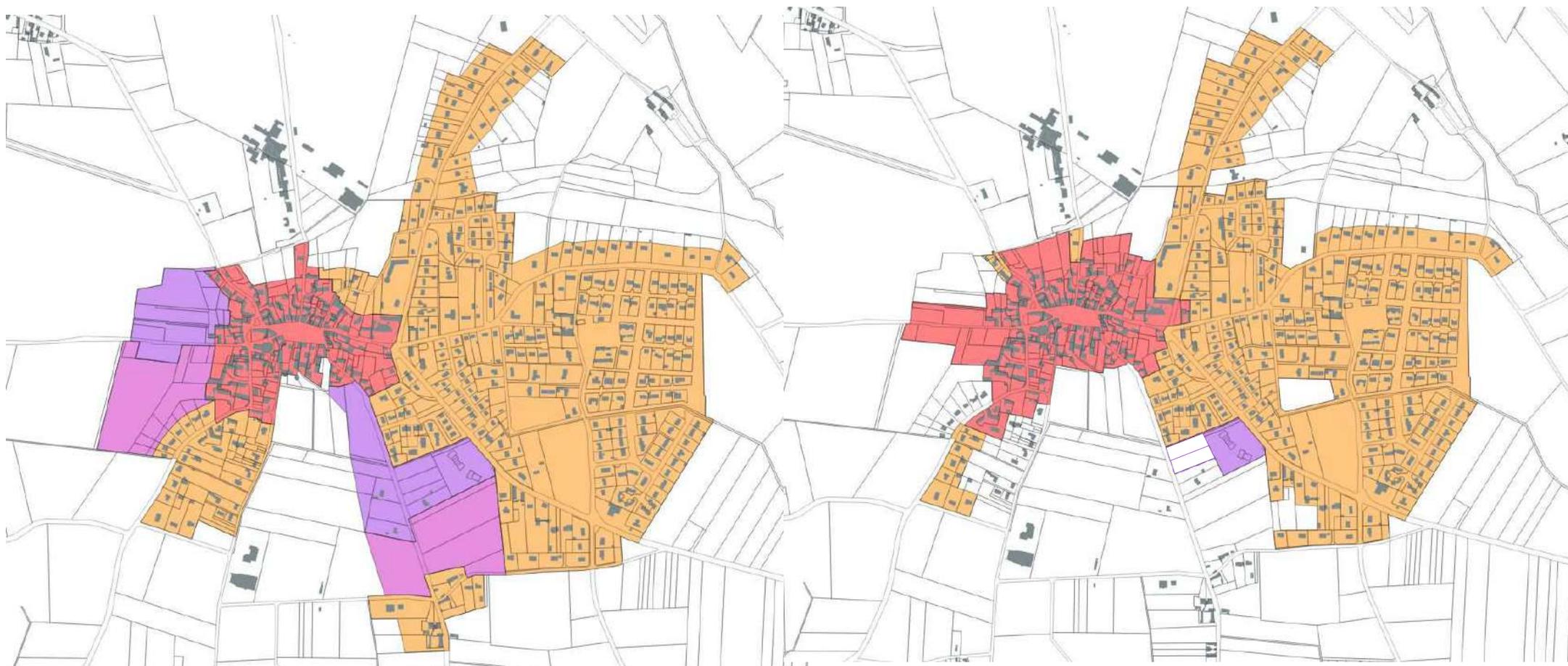
Cartographie de l'enveloppe urbaine et des différents gisements fonciers du quartier de Besse

-  Enveloppe urbaine
-  Dent creuse stratégique
-  Parcelle densifiable
-  Parcelle mutable

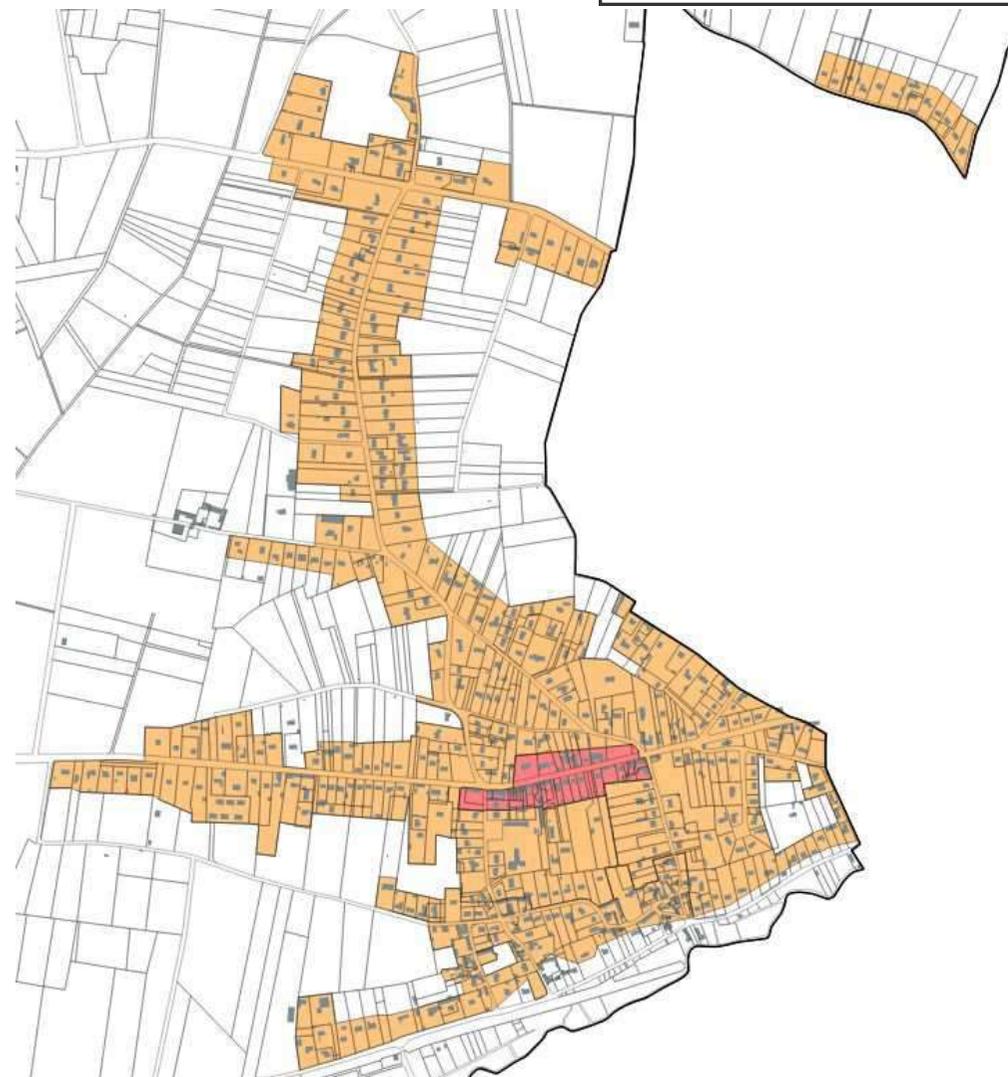
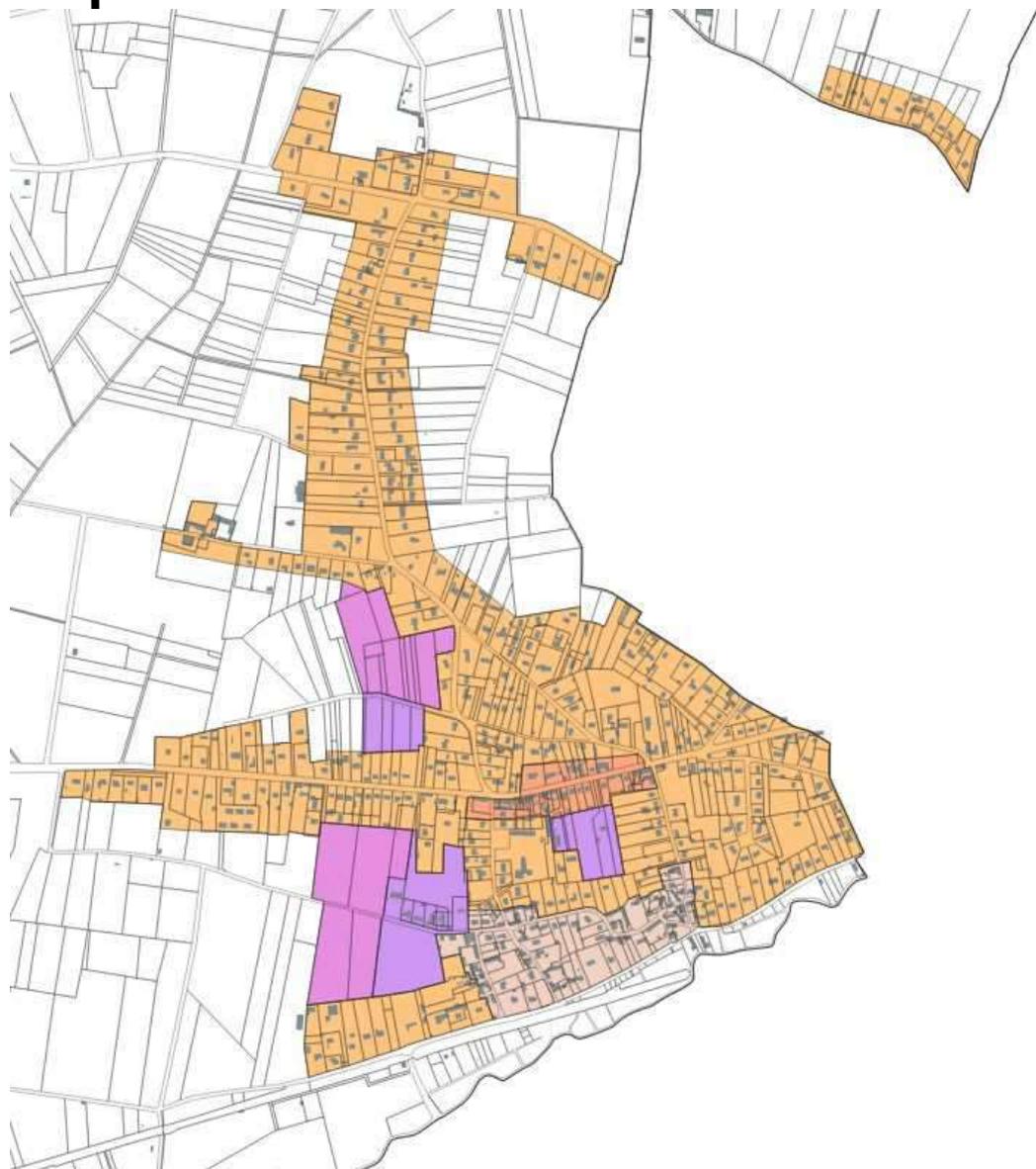
3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.2. Les zones urbaines et à urbaniser

Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone urbaine et à urbaniser secteur bourg



3.4 La justification de la délimitation des zones



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone urbaine et à urbaniser quartier Besse



3.4 La justification de la délimitation des zones



 Uy

*Cartographie comparative PLU en
vigueur/Projet PLU sur la zone urbaine
et à urbaniser secteur
Zone d'activités la Fontaine*

3.4 La justification de la délimitation des zones

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
1AU	15,4	AU	30,80	-29,8	1,0	AU	1,0	AU
2AU	15,4							
U1	8,9	U	147,50	-9,1	138,4	U	3,6	Uy
U2	2,5							
U2a	6,7							
U3	125,4							
Uy	4,0							

Total PLU en vigueur : 178.3ha

Part territoire communal : 4.0%

Total projet PLU : 139.5ha

Part territoire communal : 3.2%

Dans l'objectif de réduire son impact environnemental, les élus ont souhaité réduire très fortement les emprises urbanisables. Ainsi, se sont près de 30 hectares qui sont déduits des surfaces à urbaniser.

Plusieurs espaces naturels de l'enveloppe urbaine sont "sanctuarisés" en zone naturelle (Parc Champ Marrot, gisements fonciers sur Besse,...)

L'enveloppe urbaine diminue fortement car aucune opération de lotissement n'a émergé ces dernières années, et de nombreux fonds de jardins sont transformés en zone naturelle. Un dernier projet est en cours (zone AU) au sud du bourg de Thuré avec un bailleur social pour offrir des logements mixtes rapidement sur la commune.

La priorité pour le développement urbain est donnée au bourg qui concentre les activités, services et équipements. Deux opérations en gisement foncier sont envisagées sur Besse. Les hameaux agricoles sont conservés en zone A et leur capacité d'urbanisation pour la création de logements neufs est nulle.

Des connexions piétonnes sont prévues entre les zones AU et U, ainsi que sur les autres secteurs concernés par une OAP dans l'enveloppe urbaine pour densifier les liaisons douces.

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

AXE 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante

- 1.1 Compléter le parcours résidentiel
- 1.2 Préserver une vitalité commerciale

AXE 3. Fortifier un cadre de vie agréable pour tous

- 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant les déplacements doux

3.4 La justification de la délimitation des zones

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

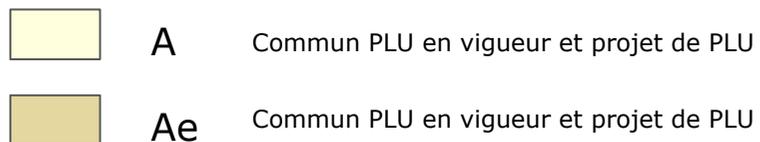
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.4.3. Les zones agricoles



Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone agricole

3.4 La justification de la délimitation des zones

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1897,3	A	1912,4	108,2	2020,6	A	2005,8	A
AE	15,1						14,8	AE

Total PLU en vigueur : 1912.4ha

Part territoire communal : 43.4%

Total projet PLU : 2020.6ha

Part territoire communal : 45.8%

Les élus souhaitent conserver une activité agricole soutenue pour maintenir une production locale mais aussi préserver la qualité de ses paysages.

Le nombre d'hectares gagné correspond à :

- La transformation de tous les hameaux de la zone N1 vers la zone A.

En effet, ces hameaux agricoles qui ne présentent pas de potentialité de développement sont rendus à la zone agricole. Certes, la plupart des bâtiments n'ont plus de fonction agricole aujourd'hui mais une transformation des usages (émergence d'une agriculture locale vivrière) doit être faisable pour répondre à l'objectif du PADD 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable. Toutefois, pour permettre de préserver le patrimoine bâti agricole, il sera possible de transformer certains bâtiments en logement, y compris pour des personnes n'appartenant pas au monde agricole. Pour cela, ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique.

Pour préserver les terres et l'activité agricole associée, les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments agricoles, aux logements, annexes ou extensions liés à l'activité agricole. Trois moyens de soutien à la préservation des activités agricoles sont prévus :

- la possibilité d'ouvrir une activité d'agrotourisme en autorisant les constructions légères (yourte, cabane, tiny house,...), de changement de destination de bâtiment existant (gîte),
- la possibilité de développer des énergies renouvelables pour soutenir l'activité,
- le possibilité d'avoir un espace de vente de produits de la ferme

Le PADD traduit ces objectifs dans un axe :

- **AXE 2. Valoriser les ressources de la commune**
 - 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable

3.4 La justification de la délimitation des zones

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

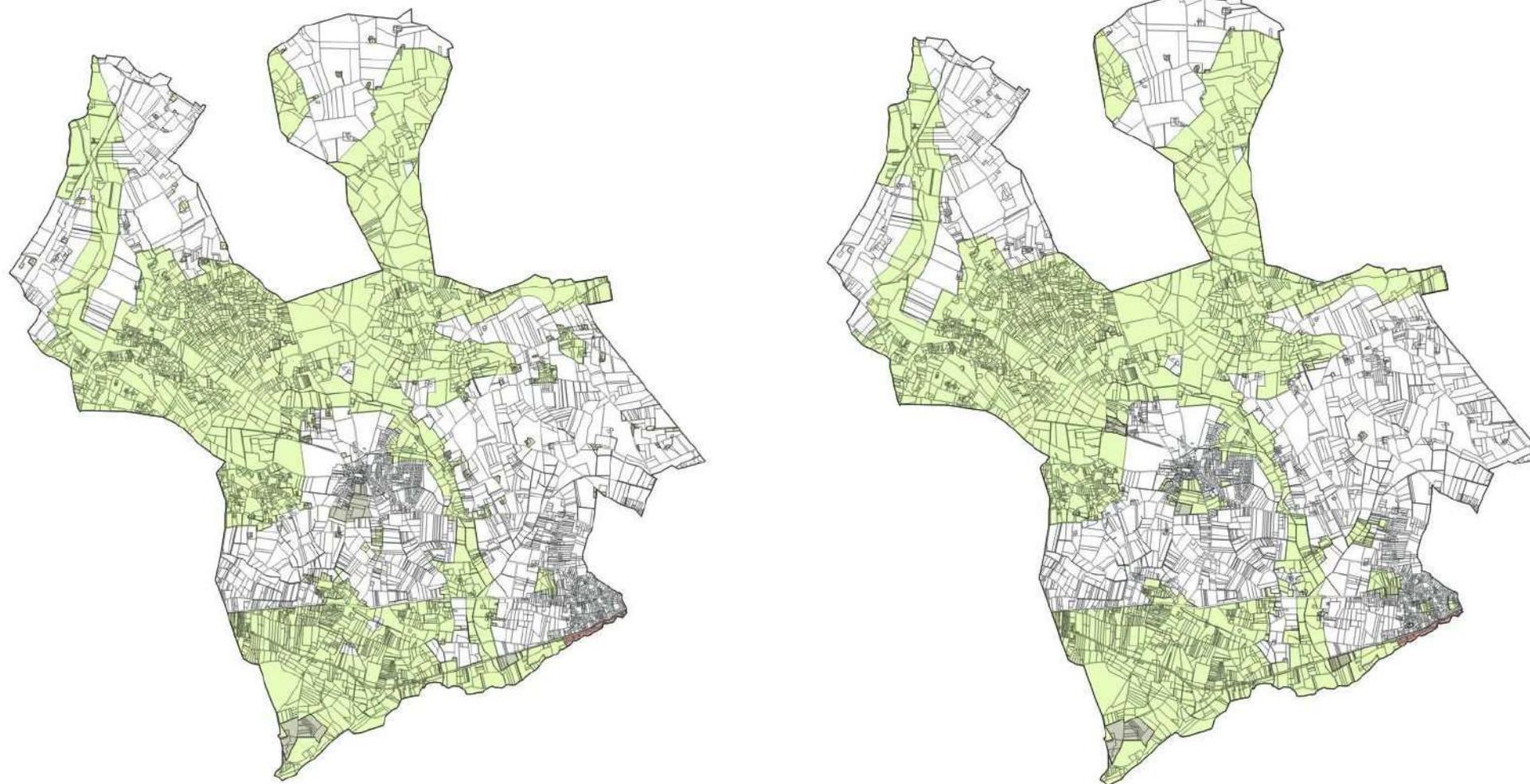
Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.4.4. Les zones naturelles

Cartographie comparative PLU en vigueur/Projet PLU sur la zone naturelle



 **N1/N** Commun PLU en vigueur et projet de PLU

 **NI** Commun PLU en vigueur et projet de PLU

 **NIj/Ni** Commun PLU en vigueur et projet de PLU (la zone NIj est transformée en zone Ni)

3.4 La justification de la délimitation des zones

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
N1	2274,8	N	2318,0	-69,3	2248,7	N	2207,6	N
NLj	7,1						7,1	Ni
NLj	36,1						34,0	Ni

Total PLU en vigueur : 2318.0ha

Part territoire communal : 52.6%

Total projet PLU : 2248,2.ha

Part territoire communal : 51.0%

Les élus ont orienté la révision du PLU vers la préservation de l'environnement et de leur cadre de vie.

Des espaces sont gagnés sur le tissu urbain (zone N), très lâche afin de permettre de préserver une biodiversité en milieu anthropique et lutter contre les îlots de chaleur.

La perte de plus de 80 hectares est dûe au changement de zonage des hameaux vers la zone agricole.

Le reste des zones naturelles proposent une évolution très restreinte afin de préserver la qualité écologique et paysagère de la commune. Des dispositifs pour renforcer la trame verte et bleue sont engagées en renforçant les lisières urbaines et les corridors écologiques.

Seules les zones NI permettent le développement de l'accueil touristique mais en limitant les emprises construites. La château de la Barbinière, le domaine de la Rimbertière et la Maisonnée changent de zonage pour permettre de conforter l'activité touristique des sites en permettant l'hébergement touristique en habitat léger.

Des emplacements réservés permettront en outre de développer les activités de balade à proximité du bourg.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

AXE 2. Valoriser les ressources de la commune

- 2.3 Préserver les milieux naturels

AXE 3. Fortifier un cadre de vie agréable pour tous

- 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages

3.4 La justification de la délimitation des zones

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.4.5. Bilan des surfaces

Sous Zonage Actuel	Surface sous Zonage Actuel	Zonage Actuel	Surface Zonage Actuel	Evolution des surfaces	Surface Zonage Révision	Zonage Révision	Surface sous zonage Révision	Sous Zonage Actuel
A	1897,3	A	1912,4	108,2	2020,6	A	2005,8	A
AE	15,1						14,8	AE
1AU	15,4	AU	30,80	-29,8	1,0	AU	1,0	AU
2AU	15,4							
U1	8,9	U	147,50	-9,1	138,4	U	16,2	UA
U2	2,5							UB
U2a	6,7							Ui
U3	125,4							Uy
Uy	4,0							
N1	2274,8	N	2318,0	-69,3	2248,7	N	2207,6	N
NLj	7,1						Ni	
NLj	36,1						NI	
TOTAL	4409						4409	

Les surfaces présentées ci-dessus proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'information géographique. Celles-ci ont été arrondies. Il existe donc une marge d'imprécision.

Les chiffres sont donnés en hectares.

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.6. La préservation du paysage

La politique d'urbanisme doit favoriser la conservation des paysages.

Le PLU préserve tous les bois de la commune en espaces boisés classés. Aucune haie ayant été plantée ces dernières années, le linéaire de haie protégée reste le même que le PLU précédent.

Au sein de la commune, aucun arbre remarquable n'a été identifié en dehors des boisements.

Dans le même esprit, il faut veiller à préserver les haies et parcelles boisées aux abords des principaux hameaux ; malgré leurs qualités variables de densité et de diversité, elles maintiennent une qualité paysagère et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux axes :

- **Axe 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants
 - 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
- **Axe 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.3 Préserver les ressources naturelles

Eléments préservés	Bois en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)
Surface (ha) et linéaires (km)	120, 8	0	2,8
Eléments préservés	Arbres remarquables au titre du paysage (article L, 151-23)	Mares au titre du paysage (article L, 151-23)	Bâtiments au titre du paysage (article L, 151-23)
Unités	0	0	9

3.4 La justification de la délimitation des zones

3.4.7. Les changements de destination en zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un travail d'identification a été réalisé par la commission communale :

Le PLU comprend 9 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination, en zone agricole (7) et naturelle (2).

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un intérêt patrimonial pour les préserver. La destination est multiple :

- touristique (gîtes, chambres d'hôtes...) dans le cadre d'un développement d'une activité agrotouristique.
- vente de produits de la ferme pour soutenir l'activité agricole
- l'activité artisanale pour permettre une conservation des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination . Par ailleurs, ces activités, déjà présentes en zone agricole, ne posent pas de problème de cohabitation.

Le PADD traduit ces objectifs dans trois axes :

- **AXE 1. Un cadre de vie à privilégier**
 - 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et architectural pour préserver le cadre de vie des habitants
 - 1.2 Assurer un environnement sain pour le bien être des habitants
- **AXE 2. Des ressources à préserver et à renouveler**
 - 2.1 Maintenir les activités agricoles et favoriser le développement d'une alimentation locale

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

D'après l'article L153-27 du code de l'urbanisme, il est précisé que : "Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan."

De plus, il est ajouté à l'article R151-4 du code de l'urbanisme que : "Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29."

Pour répondre à ces obligations, la commune de Thuré a choisi plusieurs indicateurs de suivi. Ces derniers devront répondre aux orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces indicateurs devront être suivis six ans après l'approbation du PLU par l'organe délibérant.

Le système de suivi comprend quelques indicateurs qui devront être progressivement mis en place par la collectivité.

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Tableau des indicateurs de suivi du Plan Local de l'Urbanisme

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
Axe 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante				
Compléter le parcours résidentiel	Évolution du nombre d'habitants	Vers une offre d'habitat diversifiée et adaptée aux spécificités du territoire	Commune/INSEE	2971 habitants pour 2035, soit 162 habitants de plus qu'en 2021
	Évolution du nombre de logements	Vers une offre d'habitat diversifiée et adaptée aux spécificités du territoire	Commune/ SITADEL / Permis de construire	112 logements neufs soit 10 logements par an
Préserver une vitalité commerciale	Évolution du nombre d'entreprises	Améliorer l'attractivité du territoire	Commune/ Communauté de communes	Optimisation de la zone d'activité, maintien voire ouverture de commerce dans le bourg
	Évolution du nombre de touristes	Améliorer l'attractivité du territoire	Commune/ Communauté de Communes	Augmenter le nombre de tourisme en centre-bourg en leur faisant profiter des commerces et services de la commune

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
Axe 2. Valoriser les ressources de la commune				
Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable	Évolution du zonage agricole Nombre d'exploitants	Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers	OCS GE Commune	Conserver du foncier agricole Maintien du nombre d'exploitants
Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale	Évolution du nombre de panneaux photovoltaïque / Création de borne de recharge électrique	S'adapter au changement climatique	Permis de construire/Déclaration Préalable	Augmentation des consommations et de l'utilisation d'énergie renouvelable
Préserver les milieux naturels	Conservation des cours d'eau existants sur la commune	Un patrimoine commun à préserver : l'eau	SDAGE / Commune / Police de l'eau	Garantir une qualité de l'eau (respect des taux de conformité)
	Évolution du nombre de haies et d'arbres	Préserver et valoriser le patrimoine commun - la biodiversité	OCS GE	Végétaliser la commune autant que peut se faire / Limiter les îlots de chaleur
	Préservation des zones humides actuelles / Nombre d'hectares consommés pour l'urbanisation en zone humide	Un patrimoine commun à préserver : l'eau	OCS GE	Garantir un habitat naturel pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares

3.5 Les indicateurs de suivi du PLU

Objectif du PADD	Indicateur	Enjeu du porter à connaissance	Source	Objectif
AXE 3. Fortifier un cadre de vie pour tous				
Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages	Nombre arbres remarquables, haies et boisements classés	Préserver et valoriser le patrimoine commun - la biodiversité	Commune	Préserver la biodiversité locale et le paysage
Mettre en place des infrastructures favorisant les déplacements doux	Linéaire de continuités douces	S'engager dans une politique durable des mobilités du quotidien	Commune	Développer la mobilité active du quotidien et à vocation touristique
Favoriser les plateformes d'échanges multimodaux	Nombre de plateforme multimodale	S'engager dans une politique durable des mobilités du quotidien	Commune	Favoriser les mobilités actives et les transports mutualisés au véhicule motorisé individuel

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Commune de Thuré

13 rue Maurice Bedel, 86540

DÉPARTEMENT DE LA VIENNE

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'aménagement et de
développement durable

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire
du 15 décembre 2025, décidant d'approuver le Plan Local
d'Urbanisme

1. Introduction

2. Les orientations politiques du PADD

AXE 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante

- 1.1 Compléter le parcours résidentiel
- 1.2 Préserver une vitalité commerciale

AXE 2. Valoriser les ressources de la commune

- 2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable
- 2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale
- 2.3 Préserver les milieux naturels

AXE 3. Fortifier un cadre de vie agréable pour tous

- 3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages
- 3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant les déplacements doux
- 3.3 Favoriser les plateformes d'échanges multimodaux

3. Carte synthèse

1. Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement de la commune en se basant sur les enjeux identifiés lors du diagnostic. Il établit des orientations générales en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de logement, de déplacements, d'équipements, de préservation des espaces et de maintien ou de restauration des corridors écologiques.

Cependant, tout comme les autres éléments du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD doit être conforme aux objectifs des documents de planification et d'orientation aux échelles supérieures de la commune. Enfin, les réglementations du PLU doivent être en accord avec celles définies préalablement dans le PADD.

Le PADD reflète ainsi le projet politique de la commune. Il doit répondre à ses attentes et à ses besoins présents et futurs, en termes de population et de générations à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 12 mars 2023).

“Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.”

1. Introduction

La commune de Thuré a structuré le PADD selon trois axes :

AXE 1. Développer les initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante

AXE 2. Valoriser les ressources de la commune

AXE 3. Fortifier un cadre de vie agréable pour tous

Les élus de la commune de Thuré sont profondément attachés à préserver leur identité locale tout en cherchant à garantir une certaine indépendance face à l'attractivité de Châtellerault. Il est important pour eux de préserver les milieux naturels, de valoriser le patrimoine bâti de la commune, de créer un substrat favorable au développement commercial et de nouveaux services de proximité pour attirer de nouveaux résidents. Cet équilibre délicat entre tradition et modernité reflète la volonté des élus de bâtir un avenir prospère tout en honorant leur héritage.

2. Les orientations politiques du PADD

Axe 1. Initiatives pour une commune plus attrayante et accueillante

Thuré est une commune rurale, qui malgré la proximité de Châtellerault, doit répondre aux besoins fondamentaux de ses habitants. Pour répondre à cet objectif, les services et les commerces doivent être de proximité, afin de limiter les déplacements en dehors de la commune et ainsi participer à l'amélioration du bilan carbone.

Ainsi, la commune se doit :

- D'accueillir une population nouvelle afin de maintenir ses aménités
- De proposer des logements diversifiés
- De maintenir ses commerces, ses services et les entreprises locales voire d'en attirer de nouveaux

2. Les orientations politiques du PADD

1.1 Compléter le parcours résidentiel

Actuellement, Thuré voit sa démographie diminuer et l'âge moyen de ses habitants augmenter. La commune souhaite accueillir des ménages avec des enfants en âge d'être scolarisés afin de préserver un certain dynamisme notamment au sein des écoles. Effectivement, le fait d'accueillir des jeunes familles, favorise les naissances dans la commune et donc les parcours scolaires à Thuré. Ce renouvellement de population permettra de conserver une vitalité pour les services et les commerces. Pour atteindre cet objectif, la municipalité doit permettre d'offrir un parcours résidentiel permettant d'accueillir de nouveaux résidents mais aussi permettre aux habitants actuels de rester vivre sur la commune en proposant des logements (seniors, famille monoparentale,...).

De manière générale, la commune possède des maisons anciennes et dans un état qui ne correspond plus aux besoins d'aujourd'hui. L'objectif est d'abord de proposer aux thuréens de rénover et d'adapter leur maison en s'appuyant notamment sur "la maison de l'habitat" à Châtellerault. Ces actions permettraient de préserver le bâti ancien et donc le patrimoine architectural, enjeu auquel les élus sont attachés.

Les élus de la commune de Thuré ont pour objectif de favoriser une croissance démographique à hauteur de 0.4 %. Ainsi, la commune accueillerait 2971 habitants en 2035. Afin de pouvoir accueillir cette population supplémentaire, la commune aurait besoin de produire 112 nouveaux logements.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs solutions sont envisageables. En effet, la priorité est de diminuer le nombre de logements vacants qui aujourd'hui est de 71. Si leur état le permet, des efforts devront se concentrer sur la réduction de cette vacance, notamment par la mise en place de dispositifs visant à remettre les logements sur le marché (taxe d'habitation sur les logements vacants, rénovation énergétique, transformation de locaux commerciaux en logements, etc..).

Thuré a intégré l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) de Grand Châtellerault. Il a pour objectif la remise sur le marché de biens vacants, la qualité et le confort des logements et la revalorisation du patrimoine et favoriser la mixité sociale. La commune aidera les habitants voulant bénéficier de l'aide de manière financière.

2. Les orientations politiques du PADD

1.1 Compléter le parcours résidentiel

Les enveloppes urbaines possèdent un grand nombre de gisements fonciers. Afin d'optimiser ces espaces libres, certains seront soit :

- utilisés avec une vocation naturelle et permettront de créer/conservent des îlots de fraîcheur.
- aménagés pour accueillir de nouveaux logements. Cependant, la commune ne possédant pas le foncier de chaque gisement, une rétention foncière devra être prise en compte car ces espaces ne pourront changer de destination dans les dix prochaines années. Dans ce sens, et suite aux objectifs imposés par l'Etat, et plus particulièrement la loi ZAN qui demande de diminuer l'artificialisation des sols, la commune devra densifier les dents creuses présentes dans le bourg.

Les dents creuses stratégiques (parcelles non bâties de plus de 1000m²) tout comme les extensions urbaines font parties de la consommation foncière.

A la date d'arrêt du PLU, 1.2ha ont été déjà été consommés par l'habitat, exclusivement par l'aménagement de dents creuses stratégiques.

La consommation foncière en extension urbaine est envisagée à hauteur de 1,5ha tandis qu'en dents creuses stratégiques celles-ci est de 3.7ha.

Ainsi, conformément au SCOT, la consommation foncière projetée dans le PLU révisé est de 6.45ha sur une trajectoire limitée à 8 ha soit une réduction de 60% par rapport à la période 2011-2021 (consommation de 16.1ha).

- 🎯 Mettre en place de nouvelles programmations de logement (logements sociaux, intergénérationnels,...)
- 🎯 Diminuer les logements vacants, densifier les dents creuses
- 🎯 Tendre vers une réduction de 50% des surfaces consommées
- 🎯 Améliorer l'habitat des thuréens
- 🎯 Accueillir une nouvelle population pour maintenir les effectifs des écoles

2. Les orientations politiques du PADD

1.2 Préserver une vitalité commerciale

Actuellement, Thuré compte environ 80 commerces et activités répartis dans la commune. Elle doit conforter les activités du bourg pour renforcer son attractivité face à Châtellerault. Le quartier de Besse doit également préserver des services et des commerces ponctuels.

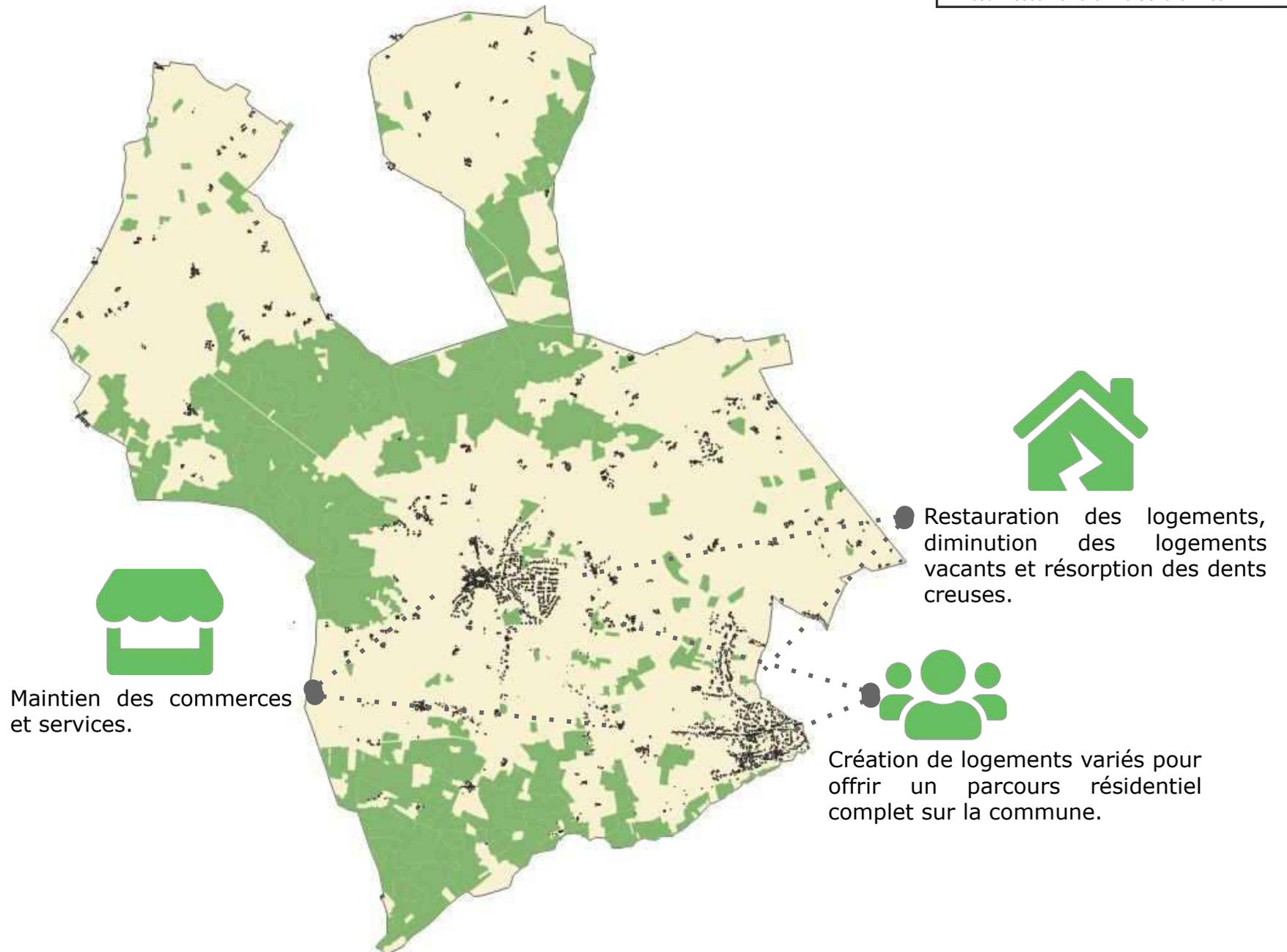
Un des potentiels commerciaux à développer est le tourisme. Fort de son patrimoine bâti important composé de 6 châteaux et 40 porches, la commune peut accroître son activité touristique en travaillant sur le développement de gîtes. Actuellement, 7 sites d'hébergements sont recensés dans la commune.

En outre, la présence de Aven'Thuré, le plus grand parc d'aventure de la Vienne permet d'accueillir un public familial. La commune se doit de créer une dynamique autour et avec le parc afin de bénéficier de sa popularité pour attirer des touristes et en profiter pour leur faire découvrir les autres points d'intérêt de la commune.

Par ailleurs, la voie verte Sylvain Chavanel est présente au sud de la commune. Cette dernière attire de nombreux touristes tout au long de l'année. Depuis la voie verte en direction du bourg, le développement d'un circuit cyclable touristique serait nécessaire.

-  Développer le tourisme
-  Conserver ses services
-  Conserver ses commerces

2. Les orientations politiques du PADD



AXE 2. Valoriser les ressources de la commune

La préservation des ressources naturelles est un enjeu majeur pour les élus. En ce sens, plusieurs orientations sont envisagées :

- Le réchauffement climatique impacte considérablement les rendements agricoles. Actuellement, le circuit-court est à privilégier pour favoriser la résilience d'un territoire et notamment son autonomie alimentaire. Pour cela, la commune doit accentuer et valoriser son agriculture comme ressources alimentaires locales. Des moyens doivent également être rendus disponibles aux personnes souhaitant créer des filières alimentaires courtes (maraîchage, élevage de proximité, paysan-boulangier par exemple).
- Le coût de l'énergie augmente pour les personnes privées, morales et publiques. Afin de limiter cet impact, le développement des ressources d'énergie renouvelable est primordial pour Thuré. Le développement de panneaux photovoltaïques est une piste privilégiée par les élus. La stratégie énergétique de la commune sera élaborée avec les habitants et éclairée par des études d'impact. L'objectif est de tendre vers une autonomie énergétique pour favoriser la résilience du territoire et de ses habitants.
- Les milieux naturels structurent fortement le paysage de la commune. Il est donc indispensable de conserver les bois, les champs et les pâtures qui ont un rôle fondamental dans la préservation du climat et de la ressource en eau.

2. Les orientations politiques du PADD

2.1 Stimuler le développement de l'agriculture locale et durable

Consécutivement au réchauffement climatique, les préoccupations concernant la sécurité alimentaire, l'environnement et les inégalités sociales sont de plus en plus prégnantes. Il est notamment important de repenser la question de l'approvisionnement alimentaire.

L'objectif, pour répondre à cette question, est d'engager la commune vers une agriculture responsable, reposant sur une production et une vente locale. Son développement permet de favoriser l'économie locale ; les revenus générés restent dans la commune et aux alentours.

À ce propos, la supérette du bourg se développe grâce à la vente de produits locaux. La commune veut ainsi conforter et développer les circuits courts. Ce système répond à la problématique du réchauffement climatique en limitant l'empreinte carbone du territoire. De plus, le circuit court permet au consommateur d'avoir des produits frais et totalement traçables, et enfin limite le gaspillage alimentaire.

Le circuit-court et le développement de l'agriculture locale est déjà ancré dans le territoire avec l'impulsion de l'Unité de Production Culinaire située à Châtelleraut. Cette dernière permet aux cantines d'avoir des produits frais et locaux, ce qui permet aux enfants d'être sensibilisés à ces sujets. De plus, l'entreprise Le Ressort, qui est une entreprise à but d'emploi est implantée sur le territoire afin d'aider les personnes à la réinsertion sociale. Cette dernière a créé un espace test de maraîchage au sein du lycée agricole qui peut être développé au sein de la commune.

- 🎯 Préconiser les circuits courts
- 🎯 Pérenniser la supérette de Thuré
- 🎯 Aider les exploitants dans l'installation ou le développement de leur activité

2.2 Promouvoir l'utilisation des sources d'énergie locale

La commune veut produire une énergie locale pour favoriser son autonomie énergétique. Pour cela, la commune possède un territoire favorable au développement du photovoltaïque. Les élus souhaitent que les lieux d'implantation soient réfléchis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune.

L'activité agricole pourra se munir de panneaux photovoltaïques ou solaires tant que ces derniers resteront utiles à l'activité. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune. Les habitants de Thuré pourront installer des panneaux photovoltaïques en respectant leur intégration paysagère.

Le nombre de voitures électriques augmente d'année en année et la commune est tenue de pouvoir accueillir des touristes qui ont besoin de recharger leur véhicule électrique. Actuellement, la commune ne possède pas de borne électrique. Afin de répondre à cette problématique, des emplacements réservés à cet usage seront identifiés et aménagés.

La commune ne souhaite pas accueillir de l'éolien du fait des enjeux de protection de milieux naturels, de santé publique ou encore de préservation du patrimoine paysager. Néanmoins, les éoliennes à usage domestique pourront être étudiées si leurs emplacements sont compatibles avec les enjeux cités précédemment. Cependant, suite à la loi APER, la commune préconise des zones concernant l'installation de panneaux photovoltaïques, impactant notamment des terrains agricoles de mauvaise qualité. De plus, les parkings publics pourront faire l'objet d'installation d'ombrière photovoltaïque. La commune autorise selon le potentiel, la géothermie sur tout le territoire.

- Utiliser des sources d'énergie locale centrées autour du photovoltaïque
- Implanter les énergies renouvelables de manière raisonnée et raisonnable, compatible avec l'environnement proche
- Conforter l'activité agricole

2. Les orientations politiques du PADD

2.3 Préserver les milieux naturels

La protection des milieux naturels est primordiale pour la collectivité. En effet, la préservation de la biodiversité locale et le maintien de l'équilibre écologique permet de conserver un cadre de vie bucolique aux thuréens. Dans ces espaces, la nature se mêle à l'histoire et à la culture de la commune, créant un écosystème riche.

Les milieux naturels ont un rôle vital dans la régulation climatique, la qualité de l'air et de l'eau. Ils servent également d'hébergements aux espèces animales et végétales. Ces milieux font partie intégrante de Thuré : 11.76 km² de forêts (deux massifs forestiers : le bois de la Barbelinière au nord et le bois des Chânerottes au sud), ses 7 cours d'eau (l'Envigne, le ruisseau du Pontreau, le ruisseau de Gâtineau et la Veude (affluents de la Vienne), la Veude de Barbet et la Veude des Planches (affluents de l'Envigne) et le ruisseau de la Font Benête (affluent de la Veude)). La vallée de l'Envigne constitue également une trame humide importante qui doit être préservée.

La notion de restauration écologique englobe la plantation d'arbres, la préservation d'espèces en danger, ainsi que la réhabilitation des zones humides au sein de la commune. Les zones humides représentent un enjeu environnemental majeur depuis ces dernières décennies, notamment en termes de biodiversité et de ressource en eau. Ce sont des habitats naturels qui abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares, nécessitant un milieu aquatique ou semi-aquatique pour se développer. Par ailleurs, ces zones contribuent en particulier à l'épuration des eaux, au soutien des nappes, à l'étiage et à l'écroulement des crues. Ainsi, les zones humides se comportent comme des éponges en absorbant l'eau en période hivernale et en la restituant en période estivale. Leur préservation est donc un enjeu majeur.

De plus, la pratique d'une agriculture durable ou raisonnée peut avoir un rôle essentiel dans la préservation des milieux naturels.

- 🎯 Protéger les milieux naturels, tel que les bois ou les zones humides
- 🎯 Restaurer les milieux et les corridors écologiques
- 🎯 Favoriser l'installation de paysans pratiquant une agriculture raisonnée

2. Les orientations politiques du PADD

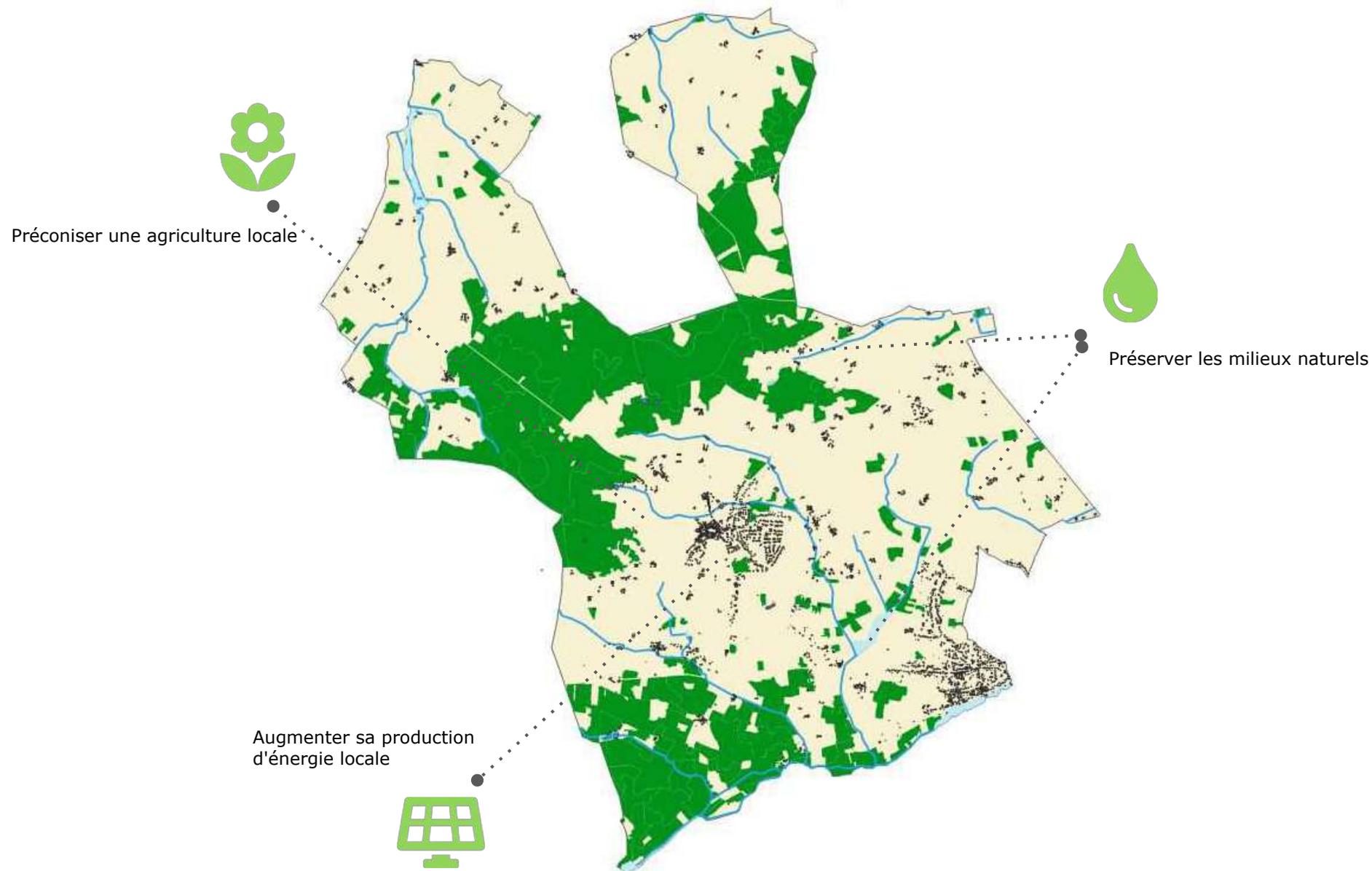
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



2. Les orientations politiques du PADD

AXE 3. Un cadre de vie agréable pour tous

Les habitants de Thuré, ainsi que les touristes ou les usagers de la commune n'y vivant pas, doivent pouvoir apprécier un cadre de vie agréable, propre à celui d'un village. Malgré sa proximité avec Châtellerault, Thuré reste une commune rurale. Il est important de reconnaître cette notion via la présence d'une végétation locale et diversifiée, marquant un cadre champêtre "idyllique". Le développement et la préservation des haies, des bosquets et de la biodiversité sont importants dans l'identité du village.

Les déplacements doivent se faire simplement et en sécurité pour tous les usagers. Pour cela, les déplacements doux seront favorisés en aménageant des infrastructures adéquates répondant aux besoins de toutes les personnes se déplaçant sur la commune. De plus, les élus doivent engager une réflexion sur le stationnement pour y favoriser le développement de l'activité commerciale et touristique, mais aussi assurer l'accessibilité à l'ensemble des services du bourg.

2. Les orientations politiques du PADD

3.1 Sauvegarder la diversité biologique locale, y compris les arbres, les haies et les anciens bocages

Le bocage de Thuré est composé de haies, d'arbres et de prairies, ce qui représente un refuge pour la biodiversité. La sauvegarde de cette diversité biologique commence par un recensement des arbres remarquables. Ces arbres sont un atout important au regard du réchauffement climatique. En effet, ces derniers permettent la régulation du climat en absorbant le dioxyde de carbone et en produisant de l'oxygène. Ils permettent également de réduire l'impact des îlots de chaleur urbain.

La législation et les réglementations jouent également un rôle vital dans la protection de la diversité biologique. L'identification des zones écologiquement sensibles et la mise en place de mesures de conservation sont essentielles pour préserver les arbres centenaires et les bocages anciens. Les haies bocagères remarquables seront protégées via les outils réglementaires adaptés, sur la base de l'inventaire des haies écologiquement intéressantes établies dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

La restauration des anciens bocages dégradés peut également être entreprise pour rétablir les écosystèmes et les liens écologiques qui s'y rattachent. La plantation d'arbres indigènes, la réhabilitation des haies et la création de corridors de biodiversité peuvent aider à revitaliser ces environnements précieux. Les espaces boisés classés devront dans ce sens, réinstaurer un boisement local et soucieux de l'environnement.

Afin de s'adapter au réchauffement climatique et aux îlots de chaleur du centre-bourg, la commune doit se végétaliser autant que faire se peut. Pour cela, la commune possède deux bois importants qui permettent de créer des îlots de fraîcheur. Pour répondre également à la problématique des îlots de chaleur dans l'enveloppe urbaine, la commune devra identifier des îlots de nature inconstructibles dans les bourgs. Elle pourra également créer des lisières urbaines. Ces dernières sont des zones de transition entre les zones urbaines et le reste du territoire communal. Elles ont un impact positif sur la qualité de vie en ville en régulant le climat, en abritant la faune et la flore, en offrant des espaces de loisirs et en sensibilisant à l'environnement. Il est crucial de les développer dans la planification urbaine pour que les espaces urbanisés soient plus agréables.

- 🎯 Préserver la diversité biologique locale
- 🎯 Protéger les arbres et les haies remarquables
- 🎯 Restaurer les bocages traditionnels
- 🎯 Créer des îlots de fraîcheur et de nature dans l'enveloppe urbaine

2. Les orientations politiques du PADD

3.2 Mettre en place des infrastructures favorisant le déplacement doux

Le déplacement doux englobe des modes de déplacement tels que la marche, le vélo et les transports en commun, qui réduisent la dépendance aux véhicules motorisés individuels et contribue à améliorer la qualité de vie des résidents. Les transports en commun sont peu développés à Thuré.

Les infrastructures pour le déplacement doux comprennent une variété d'éléments qui encouragent et facilitent ces modes de transport. Les trottoirs bien entretenus et larges offrent aux piétons un espace sécurisé pour se déplacer, ce qui encourage les promenades et favorise la santé en permettant aux gens de rester actifs au quotidien. Les pistes cyclables dédiées et les voies réservées aux vélos créent un environnement sûr et pratique pour les cyclistes, tout en réduisant la congestion routière. Suite au plan vélo de Grand Châtellerault, une liaison sera mise en place entre la voie verte Sylvain Chavanel, le quartier de Besse et le bourg. Cela permettra aux thurédiens de pouvoir se déplacer en vélo de manière sécurisée sur son territoire pour rejoindre Châtellerault.

L'aménagement de zones piétonnes et de places publiques animées devient un point central de rencontres et d'échanges sociaux. L'incorporation de panneaux d'information sur les bienfaits du déplacement doux peut également inspirer un changement de comportement. De plus, une communication importante sur les nombreux outils mis à disposition pour les usagers est nécessaire. Ainsi, une carte interactive des itinéraires piétonniers et cyclable à l'échelle de Grand Châtellerault doit être mise à disposition facilement afin d'aider les usagers quotidiens et les touristes.

La mise en place d'infrastructures favorisant le déplacement doux est essentielle pour créer des territoires plus durables, connectés et agréables à vivre. Ces infrastructures encouragent la mobilité active, réduisent la pollution atmosphérique, améliorent la santé publique et contribuent à la construction d'un environnement urbain plus harmonieux.

- ① Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux
- ① Démocratiser le plan vélo de l'agglomération
- ① Informer les citoyens à la mise à disposition des services possibles

2. Les orientations politiques du PADD

3.3 Favoriser les plateformes d'échanges multimodales

Au vu de la configuration de la commune, il est judicieux de prévoir un espace multimodal Place de la Liberté. Cet espace central permettrait un fonctionnement optimal en facilitant la transition entre les bus scolaires, la ligne de l'agglomération, les vélos, la marche ainsi que les voitures. En regroupant différentes options de transport et en fournissant des infrastructures adaptées, les espaces multimodaux encouragent l'utilisation de modes de déplacement plus respectueux de l'environnement, réduisent la congestion routière, améliorent la mobilité urbaine et contribuent à créer des territoires plus durables et conviviaux pour leurs habitants.

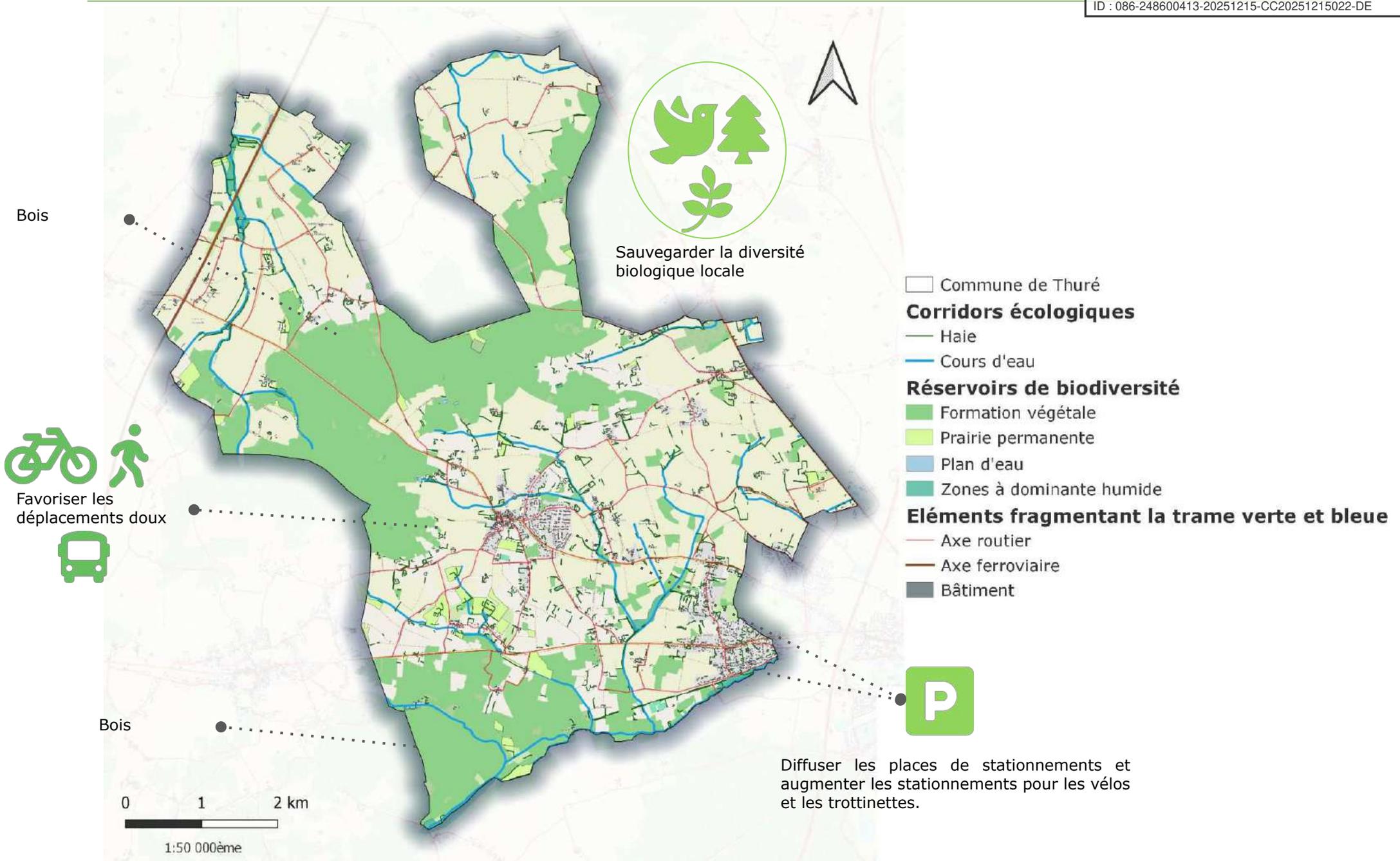
Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en fonction des besoins de la zone considérée : touristique, commerciale, habitations. Ce nombre se limitera au strict nécessaire, afin de réduire l'utilisation de la voiture et d'encourager la transition vers les mobilités douces. Une gestion différenciée des revêtements des stationnements sera engagée pour limiter l'impact environnemental de ces infrastructures. Ainsi, pour des places de stationnement rarement utilisées, des revêtements perméables tels que les pavés enherbés, les dalles engazonnées ou les mélanges terre-pierre seront privilégiés.

Afin d'encourager la mobilité douce, Thuré doit aménager son territoire de manière à faciliter et sécuriser ces nouveaux modes de déplacements.

L'utilisation des vélos et des trottinettes est croissante, malheureusement le nombre de stationnements pour ces derniers est limité. Des parkings doivent être aménagés de part et d'autre de la commune. Les futures zones de parking devront être pourvues également d'emplacements vélos et trottinettes. La commune s'efforcera d'installer des bornes de recharge électrique quand cela sera possible, afin de répondre aux besoins des usagers utilisant des véhicules électriques.

- ① Créer des espaces multimodaux
- ① Aménager des stationnements pour les déplacements doux (vélos, trottinettes)
- ① Installer des bornes de recharges

2. Les orientations politiques du PADD



3. Carte de synthèse

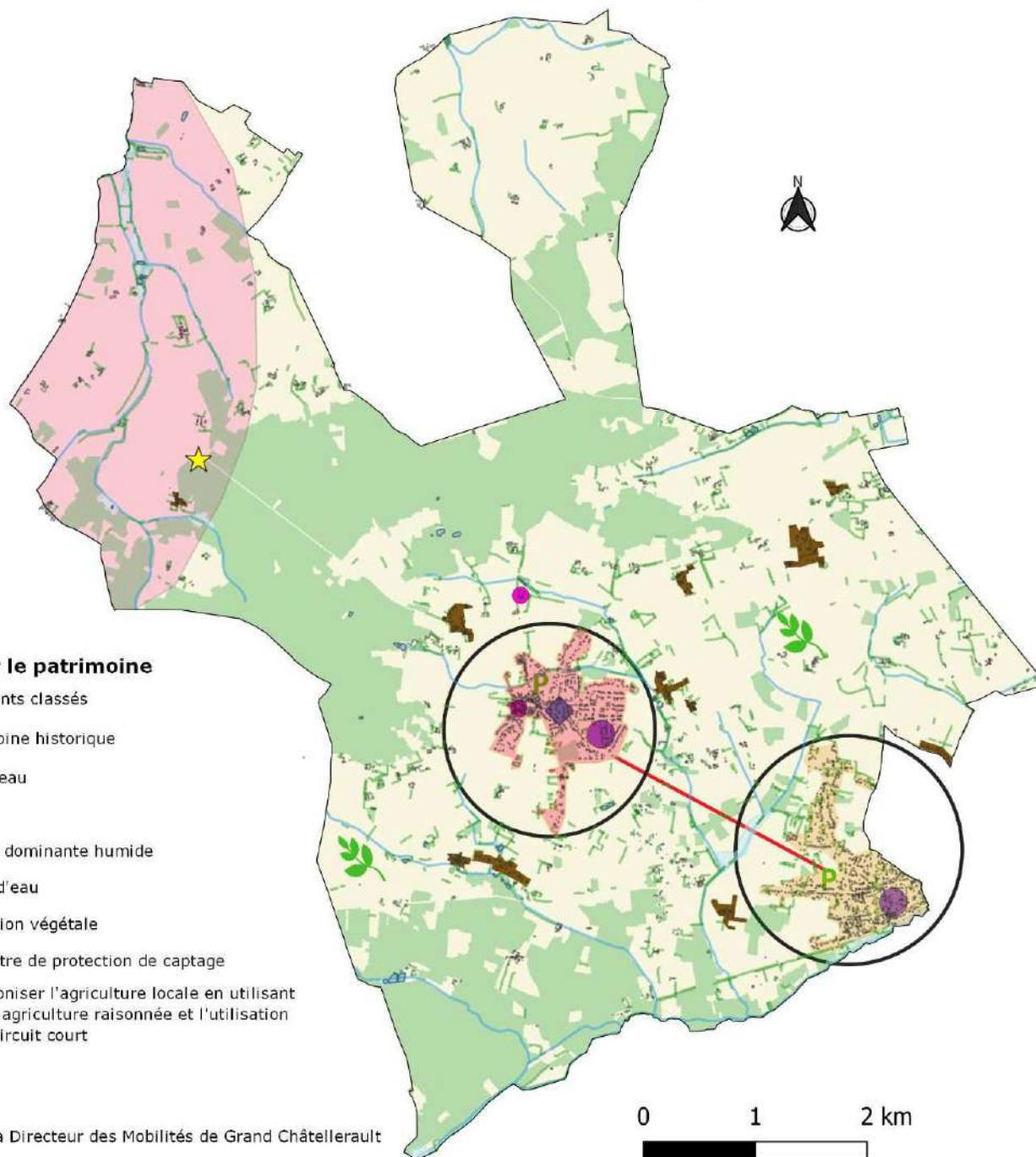
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Une commune accueillante et attrayante

Le quartier de Besse

Le Bourg de Thuré

Conservation des hameaux

Maintenir une activité commerciale

Développer une offre de logements diversifiés

Préserver le patrimoine

Bâtiments classés

Patrimoine historique

Plan d'eau

Haie

Zone à dominante humide

Cours d'eau

Formation végétale

Périmètre de protection de captage

Préconiser l'agriculture locale en utilisant une agriculture raisonnée et l'utilisation de circuit court

Un cadre de vie agréable pour tous

Sauvegarder la biodiversité locale

Création d'espace multimodal

Améliorer les infrastructures favorisant le déplacement doux

Aménager des circuits de déplacements doux liés avec le Schéma Directeur des Mobilités de Grand Châtelleraut



AGENCE SCALE
4 rue du ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Commune de Thuré

13 rue Maurice Bedel, 86540

DÉPARTEMENT DE LA VIENNE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 15 décembre 2025, décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

PREAMBULE	P3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	P4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUES ZONES	p9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p11
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P21
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p25
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p29
CHAPITRE 7 : Emplacements réservés	p37
CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti	p44
CHAPITRE 9 : Bâtiments pouvant changer de destination	p53
CHAPITRE 10 : STECAL	p69
CHAPITRE 11 : Sites archéologiques	p73
CHAPITRE 12 : Lexique	p75



Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Thuré.

Contenu du règlement

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 1)
- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Chapitre 2)
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Chapitre 3 à 6) :
 - Zones urbaines
 - Zone à urbaniser
 - Zones agricoles
 - Zones naturelles
- De la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 7).
- De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme (Chapitre 8).
- De la liste des bâtiments pouvant changer de destination (Chapitre 9)
- De la liste des STECAL (Chapitre 10)
- D'un lexique (Chapitre 11)

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU »



1.1. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

1.1.1 Les secteurs, sites et immeubles remarquables

Patrimoine bâti et propriétés remarquables

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs...),
- La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- Les murets et autres éléments bâtis

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

 Les alignements d'arbres type allée de château sont protégés au titre de l'article L151-19. En effet, ils participent à la mise en évidence du patrimoine bâti et des propriétés remarquables.

1.2 Éléments du patrimoine naturel et écologique protégés et identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

1.2.1 Les alignements d'arbres remarquables

Les alignements d'arbres ou haies remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

1.2.2 Les zones humides

Conformément aux orientations 8A-1 et 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf Etat initial de l'Environnement). Elle servira de base pour la réalisation d'inventaires de zones humides sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés.

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées au présent article devront, en outre, être conçues de façon à être compatibles avec le maintien des fonctionnalités écologiques de ces espaces. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au service public notamment ferroviaire.



1.3 Les zones inondables

La commune de Thuré ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations. Cependant, elle possède un atlas des zones inondables sur les rivières de La Veude et de l'Envigne, réalisés en 2008 suivant une méthode hydrogéomorphologique.

Deux zones Ui et Ni ont été créées pour prendre en compte le caractère inondable de ces secteurs. Par ailleurs, la gestion des clôtures y est adaptée (cf 2.3 p10).

1.4 Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements prévus dans ces zones doivent être compatibles aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur pour le secteur. Les dispositions du règlement s'appliquent également dans les périmètres soumis aux OAP, et il est nécessaire d'appliquer à la fois les OAP et le règlement. En particulier, il est souligné que les projets immobiliers au sein des zones couvertes par les OAP doivent être compatibles avec les règles de densité définies dans celles-ci.

1.5 Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut établir des servitudes indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en précisant les terrains susceptibles d'accueillir ces équipements.

Les emplacements réservés sont indiqués sur le plan de zonage et identifiés par un code qui correspond à un tableau des emplacements réservés, annexé au règlement graphique. Ce tableau fournit, pour chaque emplacement réservé, des détails tels que la finalité, le bénéficiaire, et la surface approximative de l'espace concerné.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, sauf permis de construire à titre précaire. La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.152-2, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien. La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable. A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remplacement, comme en matière d'expropriation. Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.



1.6 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage du PLU de la commune.

1.7 Les secteurs commerciaux au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale ou artisanale.

1.8 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les zones désignées comme espaces boisés classés sur le plan de zonage sont régies par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'utilisation ou tout type d'occupation du sol susceptible de compromettre la préservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres dans ces zones nécessite une déclaration préalable, sauf dans les cas spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme. De plus, le statut d'espace boisé classé (EBC) entraîne automatiquement le rejet de toute demande de défrichement soumise conformément au Code forestier.

1.9 Les secteurs à risques d'effondrement ou d'affaissement d'anciennes carrières souterraines

L'article 129 de la loi ALUR a institué le Schéma Régional des Carrières (SRC) élaboré par le préfet de région. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Il sera tenu compte des préconisations de ce schéma, notamment pour ce qui concerne les critères de choix d'implantation et pour ce qui concerne les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Dans les secteurs de risques des anciennes carrières, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les nouvelles constructions,
- la création de nouveaux logements,
- sur les cavités, les extensions de constructions existantes,
- les piscines.



2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

2.1.1 Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

2.1.2 Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

2.1.3 Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens et neufs en pierre

Il conviendra de se référer à l'OAP thématique Patrimoine.

2.1.4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Il conviendra de se référer à l'OAP thématique Adaptation au changement climatique.

2.1.5. Dispositifs de gestion de déchets compostables

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire.

Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance visuelle depuis l'espace public et leur implantation sera réglementée pour limiter les nuisances olfactives. Si la place est insuffisante, l'organisme en charge des déchets mettra en place des composteurs collectifs et sera responsable de son entretien.

2.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et de plantations

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale indiquées dans l'OAP thématique biodiversité.



2.3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.90 mètres en limite séparative et 1.60 mètres sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Dans le cas de murs en pierre, ces derniers doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cadre de la création d'un accès, les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural propre aux techniques locales.

La surélévation de ces murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierre seront d'une couleur ton pierre de pays et ils devront être affleurants sans surépaisseur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.

En zone agricole et naturelle, les clôtures seront constituées :

- D'une haie végétale constituée d'essences indiquées dans l'OAP biodiversité
- Et/ou d'un grillage équipé ou non d'un dispositif occultant constitué de matériaux naturels.

- Les soubassements et murets sont autorisés mais ne devront pas représenter plus d'un tiers de la hauteur totale de la clôture, prise depuis le terrain naturel.
- En limite des zones agricoles et naturelles, les clôtures devront être végétales. Les essences devront être choisies parmi la liste des essences présentées dans l'OAP Biodiversité.
- Les limites représentées par les lisières urbaines sur le règlement graphique devront être aménagées conformément à l'OAP lisière urbaine.

2.4 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

2.5 Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (source : fiche technique CEREMA).

Les constructions d'annexes doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants et doivent être en cohérence avec l'habitation principale. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur couleur, doivent faire l'objet d'un soin particulier pour leur intégration au paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.



3. Zones urbaines

D'après l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme la zone U est définie de la manière suivante ; **"Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."**

La zone Ua correspond au bourg historique de Thuré et au quartier ancien de Besse.

La zone Ub correspond au tissu pavillonnaire.

La zone Uy correspond à une zone d'activité et aux équipements d'intérêt collectif et service publics.

La zone Ui correspond à la partie urbaine de la Vallée de l'Envigne exposée au risque d'inondation.

Les règles énoncées ci-après sont essentiellement destinées à :

- Restructurer le centre-bourg.
- Permettre sa revitalisation tout en assurant une densification harmonieuse.
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement.
- Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Assurer la pérennité des services et des commerces présents sur la commune.



CHAPITRE 3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage			
		Ua	Ub	Uy	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✓	✗	✓
	Hébergement	✓	✓	✗	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	✗
	Restauration	✓	✓	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	✓	✓	✓	✗
	Cinéma	✓	✓	✗	✗
	Hôtels	✓	✓	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✗	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	✓	✓	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles,	✓	✓	✓	✗
	Équipements sportifs,	✓	✓	✗	✗
	Lieux de culte	✓	✓	✓	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓	✗
	Entrepôt	✗	✗	✓	✗
	Bureau	✓	✓	✓	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗	✗	✗



SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raisons techniques
- Dans le cadre de la densification urbaine



CHAPITRE 3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+2+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
- Eaux usées
Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raison technique
- Dans le cadre de la densification urbaine



CHAPITRE 3.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raison technique
- Dans le cadre de la densification urbaine



CHAPITRE 3.3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées, notamment dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs recevant du public.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.



- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



4. Zones à urbaniser

D'après l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme la zone AU est définie de la manière suivante ; **"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone."

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.



CHAPITRE 4.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage
		Au
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	✗
	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	⚠
	Centre de congrès et d'exposition	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗
	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- « Bureau » : activité liée avec le logement, sans accueil de public.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.



- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisés en priorité en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le tissu urbain à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de conforter un front bâti existant
- Dans le cadre de raisons techniques

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



D'après l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme la zone A est définie de la manière suivante ; **"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."** La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone Ae est une zone agricole qui correspond aux secteurs d'équipements liés à l'agricole. Dans la commune il correspond au lycée agricole ainsi qu'à la ferme lycée professionnel agricole (LPA).



CHAPITRE 5.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

webdelib

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage	Zonage
		A	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	SC	✗
	Hébergement	SC	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✗
	Cinéma	✗	✗
	Hôtels	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	✗	✗
	Industrie	SC	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗
	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage réglementaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs fois à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée dans les limites suivantes :
 - 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 120m²
 - 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol de 120m² et plus.
- Les annexes des constructions existantes dans les conditions suivantes : leur nombre sera limité à deux hors piscine non couverte par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol au total. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.
- "Artisanat et commerce de détails" : sont autorisés les espaces de ventes de produits de la ferme ainsi que les artisans souhaitant s'implanter dans des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

- "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" : sont autorisés les espaces en lien avec l'activité d'agrotourisme.
- "Autres hébergements touristiques" : sont autorisés les gîtes et chambres d'hôtes dans les fermes ainsi que les habitations légères de loisirs pour favoriser l'agrotourisme.
- "Industrie" : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières existantes dans les secteurs identifiés "Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R154-34-2 du Code de l'Urbanisme).

USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les éoliennes non domestiques

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.



- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Cependant, en bordure des "voies classées à grande circulation", l'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Certaines constructions devront être implantées en retrait dans les cas suivant :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse
- 25 mètres pour les autres constructions par rapport à la limite des emprises ferroviaires des Lignes à Grande Vitesse
- 35 mètres de l'axe des RD 725, RD14 et RD43

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.

6. Zones Naturelles

D'après l'article R151- du Code de l'Urbanisme la zone N est définie de la manière suivante ; **"Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues."

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource. Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, Maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N. Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales et communes du règlement.

La zone NI correspond à des secteurs à vocation d'équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle.

La zone Ni correspond à une partie de la Vallée de l'Envigne avec des risques d'inondation figurés sur le document graphique.



CHAPITRE 6.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Zonage		
		N	NL	Ni
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	SC
	Hébergement	✗	✗	✗
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	✗	✓	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
	Hôtels	✗	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✓	✗
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✓	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✓	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗
Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites	Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone	✗	✗	✗
	Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	✗	✗	✗
	Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public	✗	✗	✗
	Les aménagements ou constructions qui portent atteintes aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent Plan Local d'Urbanisme	✗	✗	✗



SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Exploitation agricole et forestière » : Le logement de fonction sous réserve d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole et d'être situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage réglementaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs fois à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée dans les limites suivantes :
 - 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 120m²
 - 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol de 120m² et plus.
- Les annexes des constructions existantes dans les conditions suivantes : leur nombre sera limité à deux hors piscine non couverte par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol au total. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leurs structures doivent permettre le passage des véhicules lourds.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 725, RD 14 et RD 43 et les pistes cyclables.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.



- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

Toutefois, aux abords des axes drainants (cours d'eau, talwegs, fossés, etc), les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul d'au moins 4 mètres du fil d'eau.

Cependant, en bordure des "voies classées à grande circulation", l'implantation des constructions devront respecter les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Habitation » : les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage réglementaire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes, en une ou plusieurs fois à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est autorisée dans les limites suivantes :
 - - 50% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 120m²
 - - 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'une emprise au sol de 120m² et plus.
- Les annexes des constructions existantes dans les conditions suivantes : leur nombre sera limité à deux hors piscine non couverte par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol au total. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.
- « Commerces et activités de services » : activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. les Habitations Légères de Loisirs .

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.
- Pour être considéré comme constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée accessible à la circulation générale, soit par lui-même, soit par le biais d'un droit de passage sur un terrain voisin.
- Toutes voiries nouvelles ou existantes doit être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction. Ainsi leur structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement sur les RD 725 et les pistes cyclables.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées ou les canaux d'arrosage. **(Cf. OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique.)**

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes.



SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- « Habitation » : Les abris de jardins potagers, dans la limite d'un abri par jardin par unité foncière ayant une emprise au sol maximale de 6m², ancrés dans le sol et orientés dans le sens de la pente

SECTION 2/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte de l'unité foncière en réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable
Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.
En cas d'impossibilité de raccordement ou en absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

- Eaux usées

Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et/ou infiltrées sur la parcelle. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes électriques et de télécommunication doivent être en priorité réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques et privées. Cependant, les nouvelles constructions devront être en harmonie avec le bâti environnant à proximité et des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Dans le cadre de visibilité et de sécurité
- Dans le cadre de raison technique

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,00 mètres mesurée du sol naturel à l'égout des toitures. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour toutes autres constructions, des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

ASPECT EXTÉRIEUR

Il conviendra de se référer aux dispositions communes et à l'OAP thématique Patrimoine.



L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public. Tous les emplacements sont à destination de la commune.

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

Deux types d'emplacements réservés existent :

- Emplacement réservé d'Infrastructure – dits ERI qui comprennent (Article L.151-41 1° du code de l'urbanisme).:
 - Voies publiques : Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics...
 - Ouvrages publics : Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
 - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc...)
 - Equipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc...
 - Installations d'intérêt général : Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.

- Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques : La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

Emplacement réservé aux logements – dits ERL (Articles L.151-41 4° et R.151-38 du code de l'urbanisme) : il s'agit d'emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature de ces programmes est défini dans le cadre du PLH.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

L'ensemble des emplacements réservés sont d'Infrastructure – dits ERI.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
1	Protection source de la Veude	YS2 Y5 Y14 Y15	13944
2	Aménagement d'un belvédère (Puydonneau)	YK227	64
3	Aire de convivialité	YK65	3170
4	Desserte de la zone à urbaniser	Y17 Y211	613
5	Cheminement doux bourg (2m de large)	AN269 YI 36	129
6	Passage curage des fossés	YI 39	456
7	Aménagement carrefour de la Pinotière	YI 312	179
8	Cheminement doux voie verte (3m de large)	YA17 YA18 YA324 YA407 YA332 YA 448 YA489 YA11 YH221 YH101	1814
9	Cheminement doux le long de l'Envigne (3m de large)	YB80 YB81 YB326 YB89 YB85 YB86 YB87 YB88 YB91 YB325 YB111 YB166 YB165 YB113	2582



CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

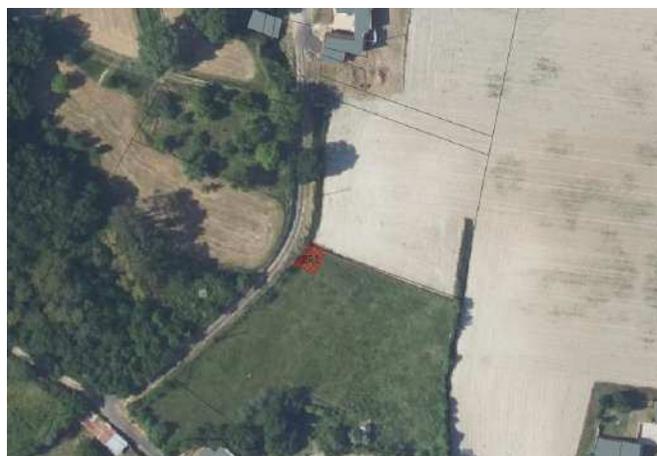
N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
1	Protection source de la Veude	YS2 Y5 Y14 Y15	13944



L'objectif est d'améliorer la qualité des eaux au niveau de la source de la Veude.

En maîtrisant le foncier, la collectivité peut renaturer le site ou prévoir des mesures pour limiter les intrants à cet endroit.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
2	Aménagement d'un belvédère (Puydonneau)	YK227	64



L'objectif est de valoriser la perspective vers le bourg en aménageant le site avec un espace de repos.

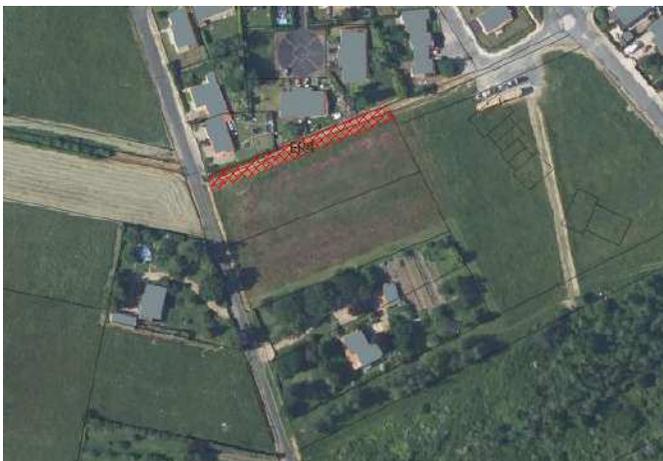
CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
3	Aire de convivialité	YK65	3170



L'objectif est de créer un espace d'accueil en entrée de bourg pour les touristes.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
4	Desserte de la zone à urbaniser	Y17 Y211	613



L'objectif est de créer une desserte au quartier qui sera prochainement aménagé à l'Est. Cet espace permettra d'améliorer les connexions entre les différents quartiers du bourg.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
5	Cheminement doux bourg (2m de large)	AN269 YI 36	129



L'objectif est de créer une connexion piétonne pour faciliter les déplacements dans le bourg.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
6	Passage curage des fossés	YI 39	456



L'objectif est d'acquérir une bande permettant un véhicule de passer pour le curage et l'entretien du fossé communal.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
7	Aménagement carrefour de la Pinotière	YI 312	179



L'objectif est de transformer le carrefour qui est accidentogène.

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
8	Cheminement doux voie verte (3m de large)	YA17 YA18 YA324 YA407 YA332 YA 448 YA489 YA11 YH221 YH101	1814



L'objectif est de créer une liaison douce entre deux chemins existant pour créer un itinéraire sécurisé entre Besse et Thuré.

CHAPITRE 7 : Les emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination de l'emplacement réservé	Parcelles	Surface (m ²)
9	Cheminement doux le long de l'Envigne (3m de large)	YB80 YB81 YB326 YB89 YB85 YB86 YB87 YB88 YB91 YB325 YB111 YB166 YB165 YB113	2582

L'objectif est de créer un chemin de découverte de l'Envigne et par la même occasion d'avoir un accès pour les véhicules d'entretien.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

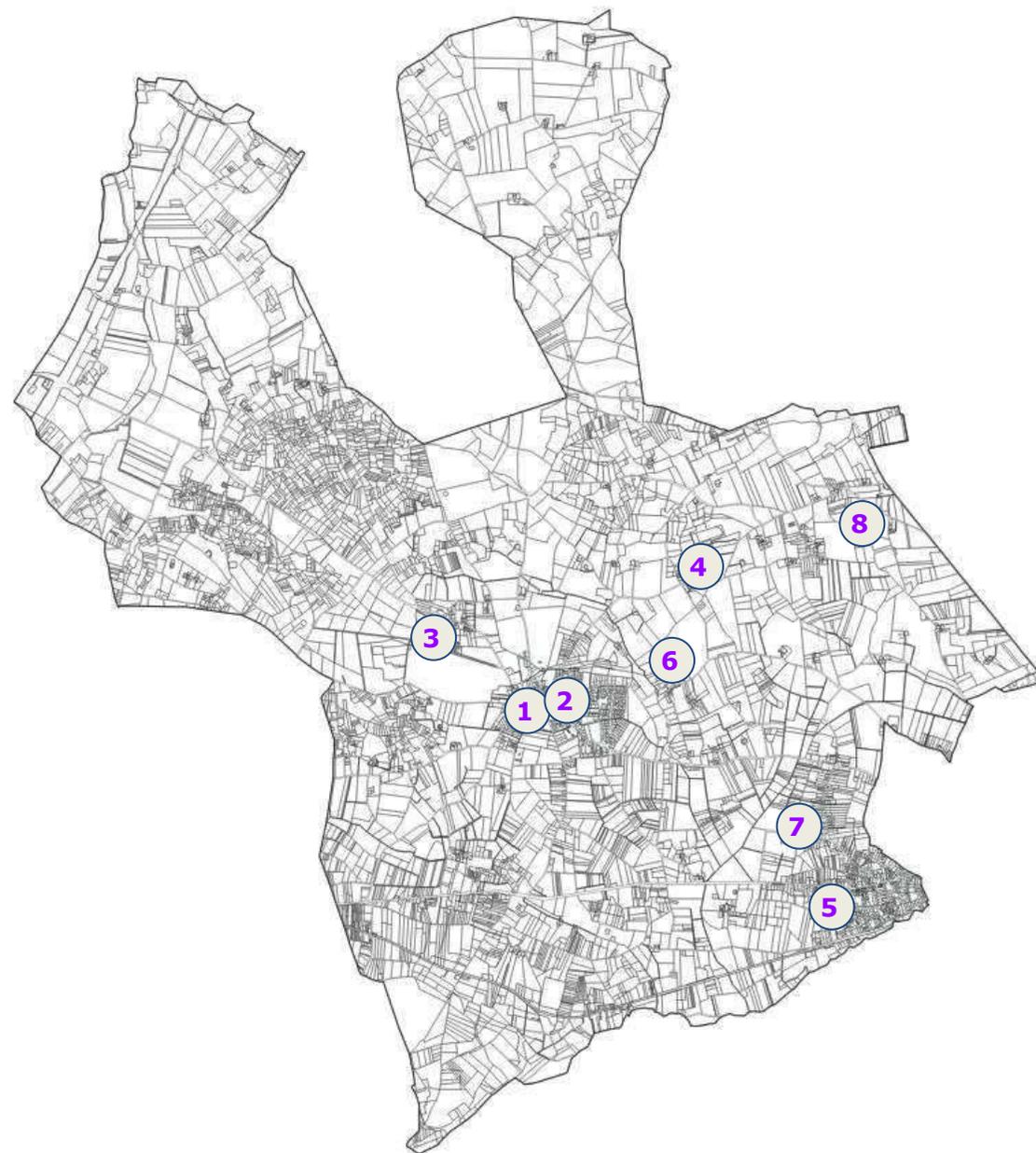
Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Liste du patrimoine bâti protégé
au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m²)
1	Marque de l'ancien château et tour du palais episcopal	AN109	2342
2	Porche rue du porche	AN401	12
3	Château de la Barbelinière	G719 G720	49080
4	Château de la Plante	C1033	11657
5	Porche rue du Parc	AP64	168
6	Château de la Merveillère	ZV164 ZV167 ZV168 ZV171	2278
7	Porche de Brenusson	YA513	60
8	Château de la Genauraye	ZN197	217



La commune est dotée d'un patrimoine extrêmement riche (cf diagnostic). Afin de ne pas banaliser ce patrimoine exceptionnel, il a été sélectionné huit sites bâtis qui se distinguent par leur qualité architecturale.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

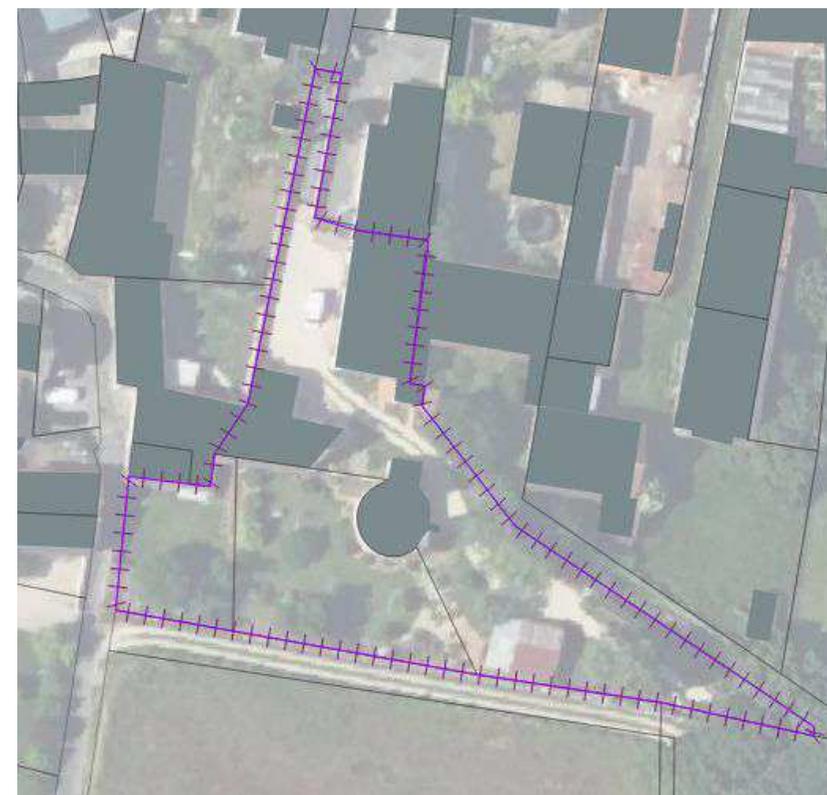
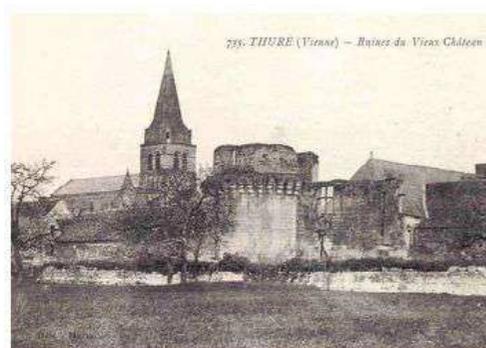
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
1	Marque de l'ancien château et tour du palais episcopal	AN109	2342



Né au XV^{ème} siècle autour du palais épiscopal, château fortifié construit par les évêques de Poitiers en réponse à la Guerre de Cent Ans, le bourg de Thuré a vu son destin lié à celui de cette demeure seigneuriale. Cédée à Charles d'Anjou en 1447, elle est transformée en demeure de plaisance au XVII^{ème} siècle. Symbole du pouvoir épiscopal puis seigneurial, le palais est progressivement abandonné à partir de la Révolution française puis réutilisé comme carrière et partiellement enseveli sous des nouvelles constructions. Son ancien parc est situé en limite sud de la zone de protection définie.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
2	Porche rue du porche	AN401	12



Vestige de l'époque médiévale, ce porche mêle colombage et pierre dans la continuité de l'ancien château.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
3	Château de la Barbelinière	G719 G720	49080

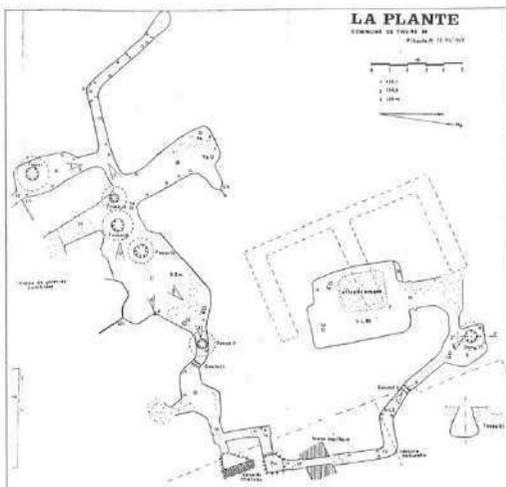


Au cœur d'un parc arboré, le château de la Barbelinière se dresse fièrement, témoin d'une histoire séculaire. De la famille de Marconnay aux de Bonafos de Bélinay, cette demeure noble a traversé les siècles, berceau de destins croisés. Fortifié au XV^{ème} siècle, agrandi et embelli au fil des ans, le château de la Barbelinière évoque une époque révolue, où se mêlaient pouvoir, richesse et raffinement.

Le secteur protégé concerne le château, les annexes, le parc arboré et les boisements associés.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
4	Château de la Plante	C1033	11657



Plan de l'ancienne carrière de la Plante
Source : P. Piboule et P.-F. Gimal, Monographie d'un souterrain : la Plante



La Plante, élégante gentilhommière poitevine, s'élève au cœur d'un parc boisé. Construite au XIXe siècle par René Barbotin sur d'anciens souterrains gallo-romains, elle abrite une histoire riche et variée. Les bâtiments de ferme, datant du XIXe siècle, témoignent d'une activité agricole passée. Anciennement fief du duché de Châtelleraut, La Plante a vu se succéder de nombreuses familles nobles. Ses carrières souterraines, exploitées dès le XIe siècle, ont servi d'habitations troglodytes, de caves et de champignonnières avant d'être abandonnées. Le nom de "La Plante" évoque les vignes qui couvraient autrefois les coteaux environnants.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
5	Porche rue du Parc	AP64	168



Accolé à une maison bourgeoise, le porche présente deux ouvertures arrondies. Des piliers sont taillés le long du porche tout comme une frise aux détails antiques.

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
6	Château de la Merveillère	ZV164 ZV167 ZV168 ZV171	2278



Au cœur de ses murs, le lieu accueille une exposition d'archives familiales retraçant l'histoire du domaine depuis le XVe siècle. Les extérieurs et deux pièces aménagées dévoilent un patrimoine riche, complété par une exceptionnelle collection d'insectes locaux. Les vestiges d'un moulin et d'une maison rurale témoignent de l'importance agricole passée du lieu

CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
7	Porche de Brenusson	YA513	60



Le porche est intégré dans une bâtisse bourgeoise en pierre comprenant une toiture en ardoise, des génoises et des chaînages en pierre de taille.



CHAPITRE 8 : Patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

N°	Dénomination du patrimoine bâti	Parcelles	Surface (m ²)
8	Château de la Genauraye	ZN197	7051



Ce domaine, dont les origines remontent au XV^{ème} siècle (Genouroie en 1437), fut le refuge de Maurice Bedel, célèbre écrivain et prix Goncourt. Acquis par sa famille en 1896, elle témoigne de l'histoire locale et de la vie rurale. Le nom "Genauraye", dérivé du latin "Juniperetum", évoque les genévriers qui ornaient autrefois ces terres.



La commune de Thuré a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiées sur le plan de zonage du PLU de la commune. Pour cela, plusieurs critères doivent être respectés afin que la grange puisse faire l'objet d'un changement de destination :

- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Ne doit pas gêner l'activité agricole, le bâtiment doit être à une distance supérieure de 100 mètres par rapport à un siège d'exploitation agricole
- Le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial

La loi stipule qu'il est interdit de rénover un édifice qui ne peut être catégorisé comme une "construction existante". Selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, un tel bâtiment doit avoir de préserver l'essentiel de ses murs porteurs. La jurisprudence tend à qualifier de ruine tout bâtiment avec moins de trois murs porteurs intacts jusqu'au haut du pignon. Les édifices présentant un intérêt patrimonial sur la base de critères architecturaux mais souffrant d'une détérioration avancée (moins de trois murs intacts) ne peuvent pas être réaffectés. Ceux qui n'ont plus de toiture ni de charpente, ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées d'humidité, se détériorent rapidement. La transition d'un bâtiment à valeur patrimoniale vers une ruine peut se produire rapidement, ce qui souligne l'importance de surveiller leur état de près.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent être réaménagés conformément aux critères énoncés dans le document **OAP thématique Patrimoine et plus particulièrement à la fiche 1 "Entretien et restauration"**.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

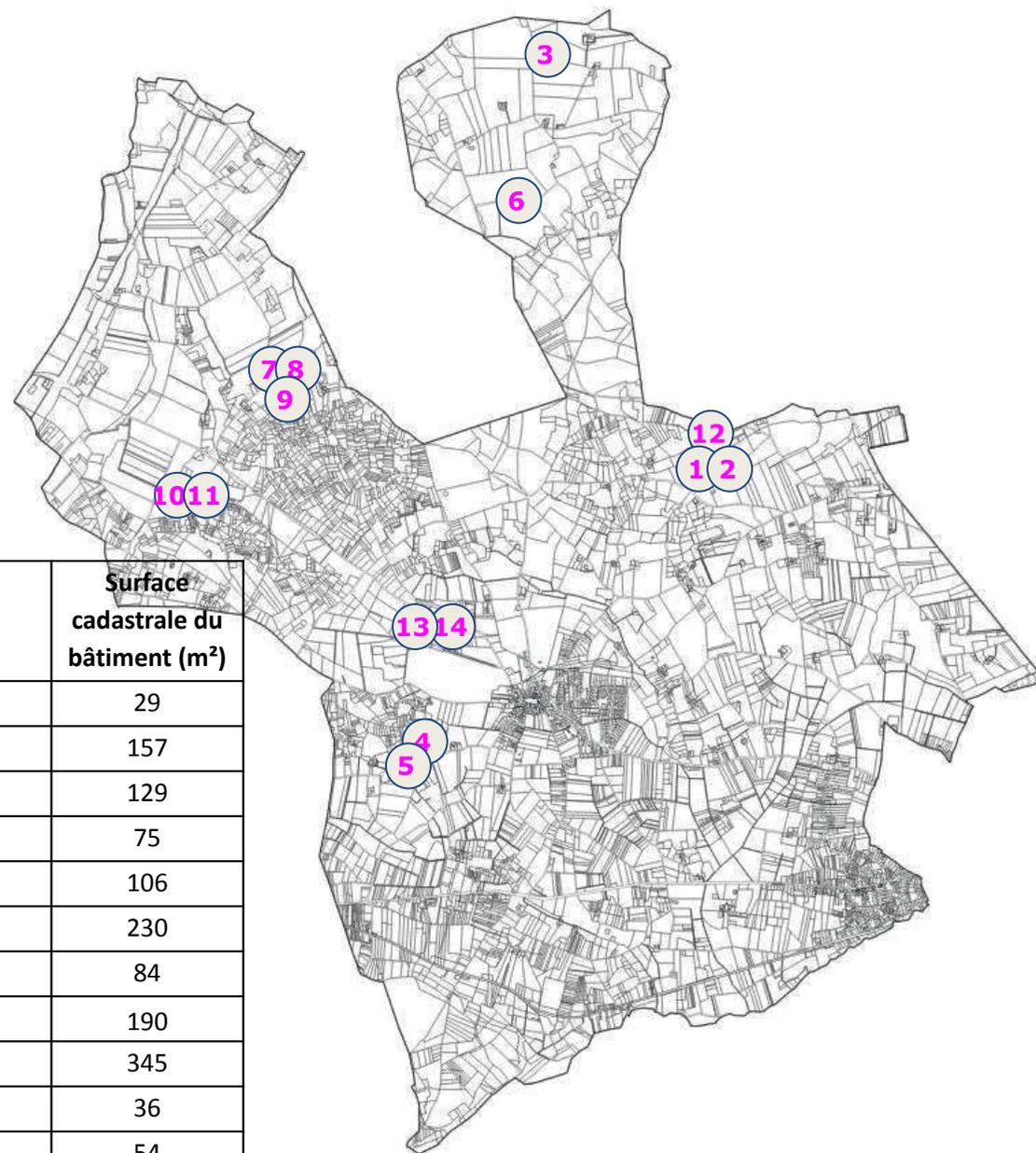
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



N°	Liste des bâtiments pouvant changer de destination	Parcelles	Surface cadastrale du bâtiment (m ²)
1	Chemin des vallées	ZM60	29
2	Chemin des vallées	ZM60	157
3	La Bannerie	ZB17	129
4	La Pequinnerie	YK202	75
5	La Riffauderie	OF1118	106
6	Le Germon	ZC26	230
7	Les Boutaults	ZR77	84
8	Les Boutaults	ZR149	190
9	Les Boutaults	ZR149	345
10	Les Pichereaux	YS64	36
11	Les Pichereaux	YS64	54
12	Pifou	OC36	58
13	la Barbelinière	G717	87
14	la Barbelinière	G729	253

CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

1. Chemin des Vallées

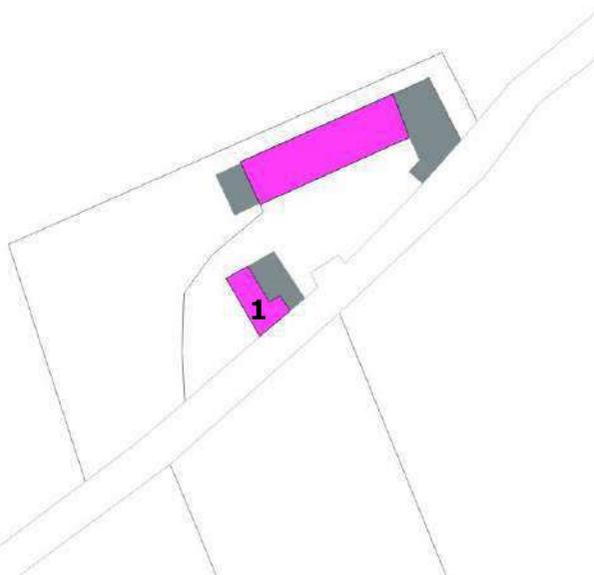
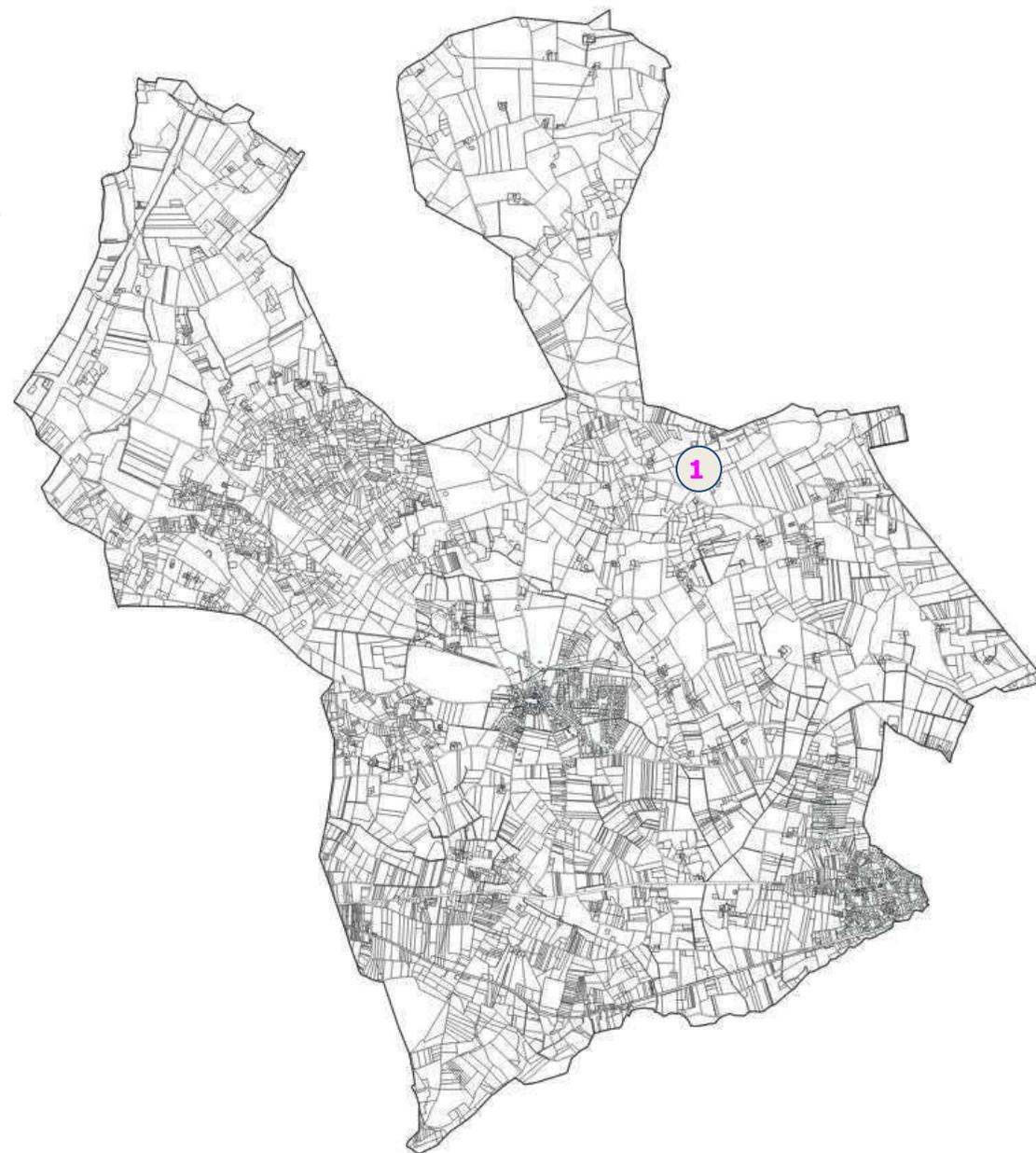


Grange en pierre avec mur refait récemment.
Chaînage apparent.
Toiture refaite récemment.
Etat général correct.

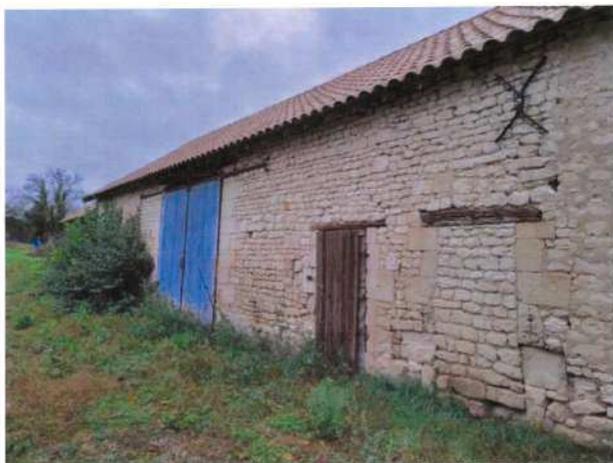
Surface cadastrale du bâtiment 29m².

Parcelle ZM60.

Bâtiment situé dans un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



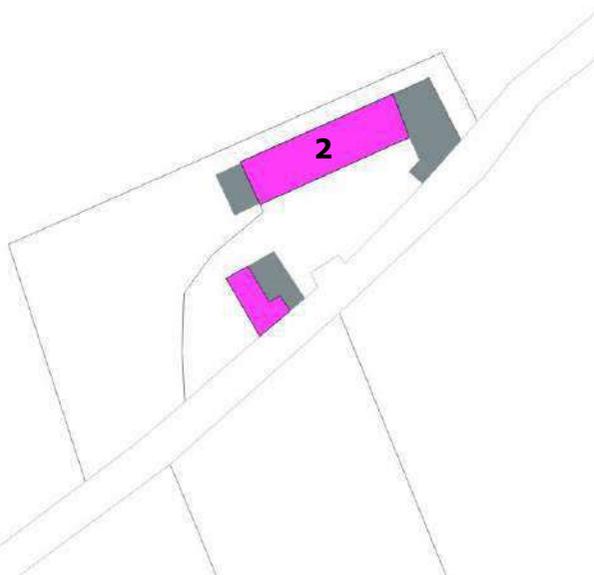
2. Chemin des Vallées



Grange en pierre avec une toiture refaite récemment. Chaînage apparent. Toiture refaite récemment. Ouverture avec linteau en bois. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 157m².

Parcelle ZM60. Bâtiment situé dans un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 9 : Bâtiments susceptibles de changer de destination

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3. La Bannerie

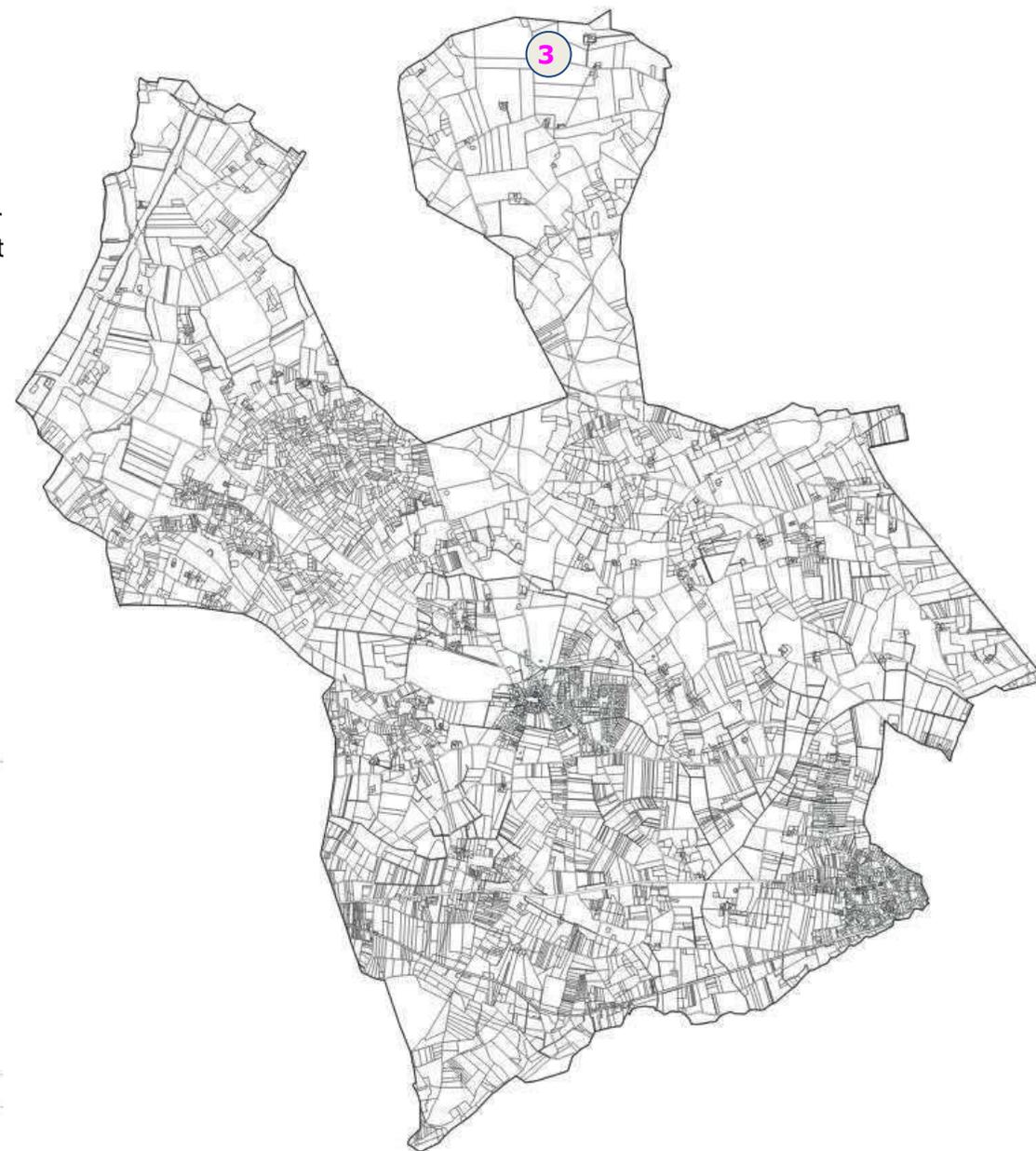
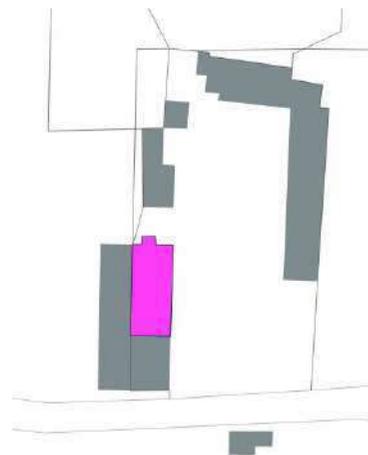
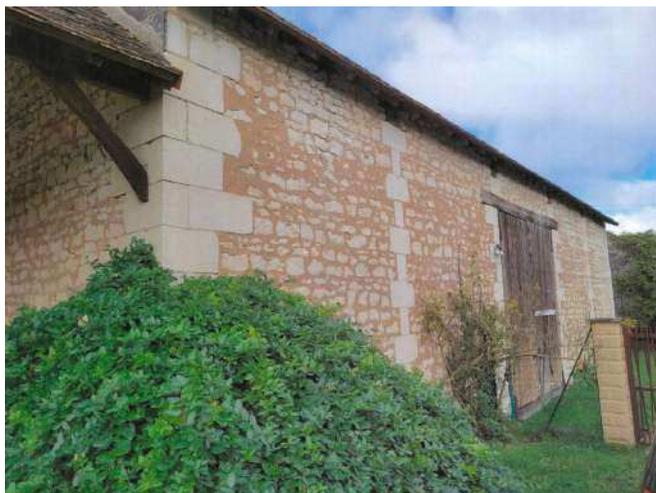


Grange en pierre avec mur et toiture refait récemment
Chaînage apparent.
Porte et linteau en bois.
Très bon état.

Surface cadastrale du bâtiment 129m².

Parcelle ZB17.

Bâtiment situé dans un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



4. La Pequinnerie

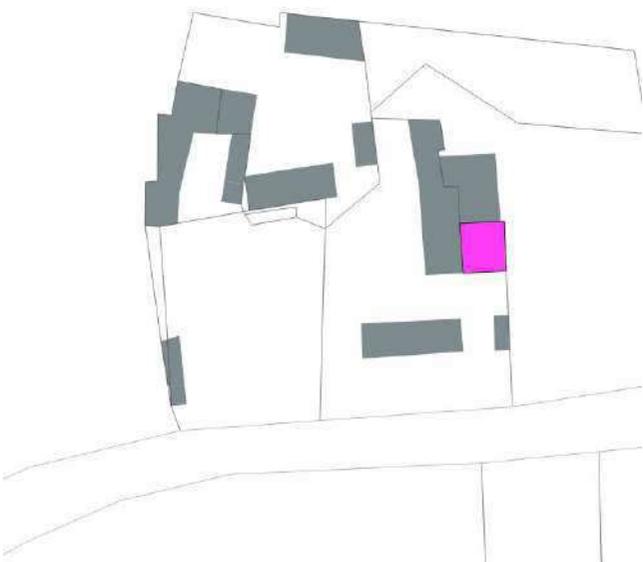


Grange en pierre avec mur et toiture refait récemment
Chaînage apparent.
Bon état général.

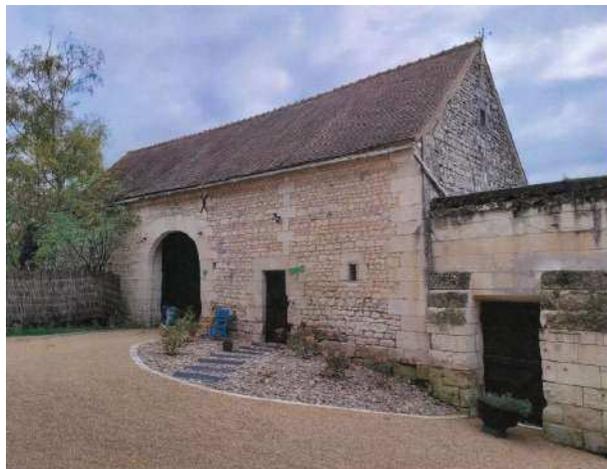
Surface cadastrale du bâtiment 75m².

Parcelle YK202.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m e rayon d'un point de défense incendie.



5. La Riffauderie

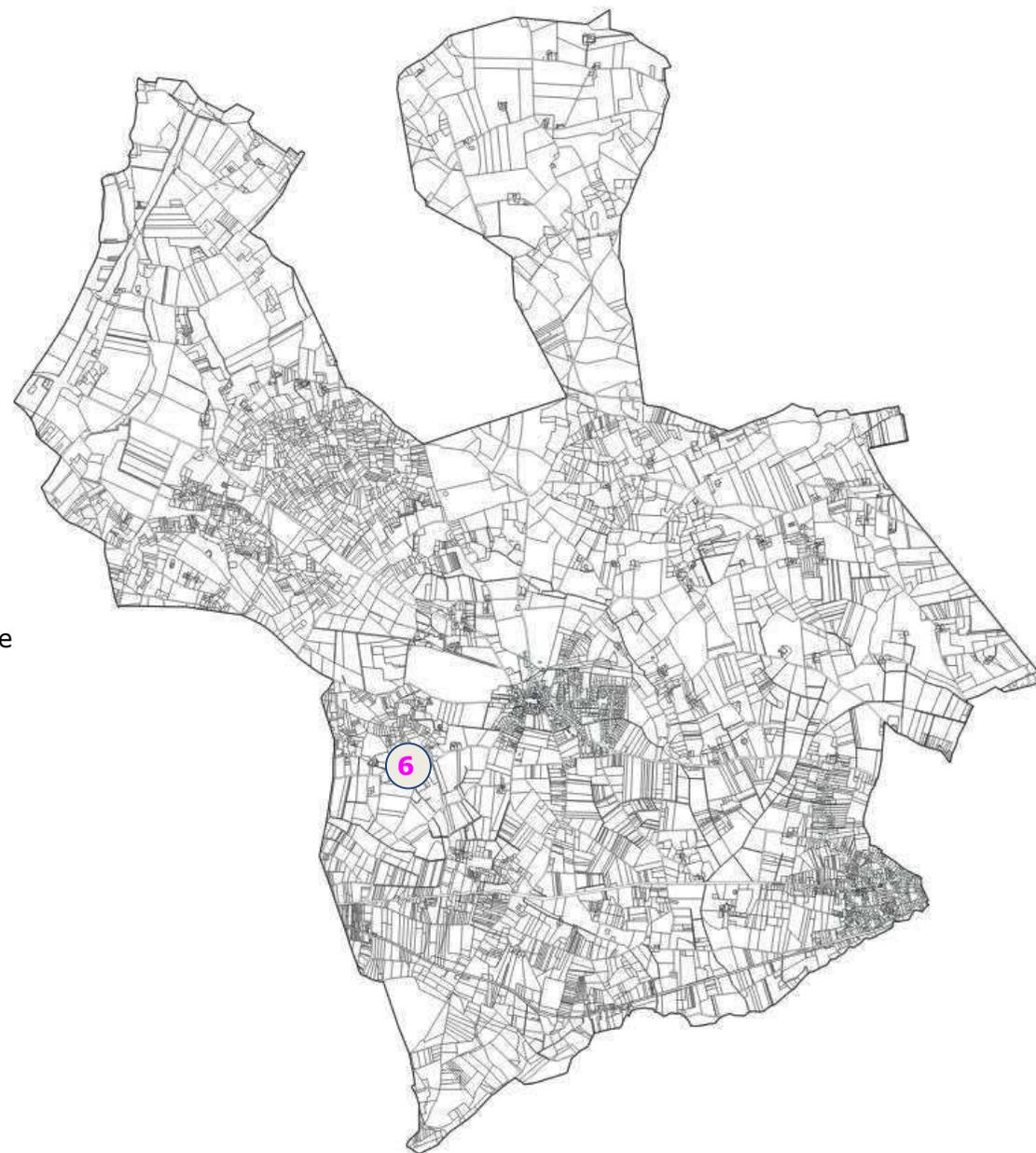
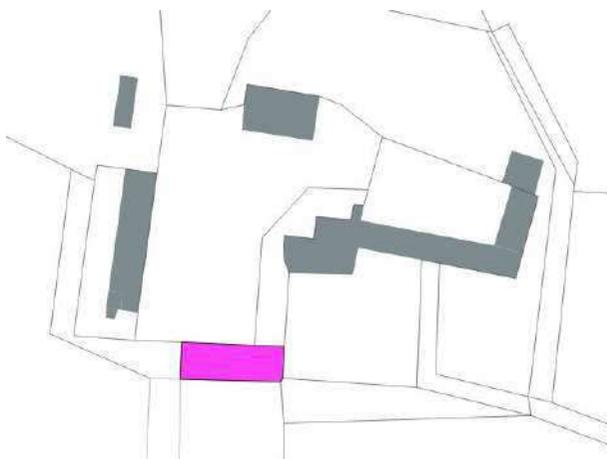


Bâtiment en pierre en bon état avec une doublée entrée dont une en arc de cercle.
Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 106m².

Parcelle 0F1118.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



6. Le Germon

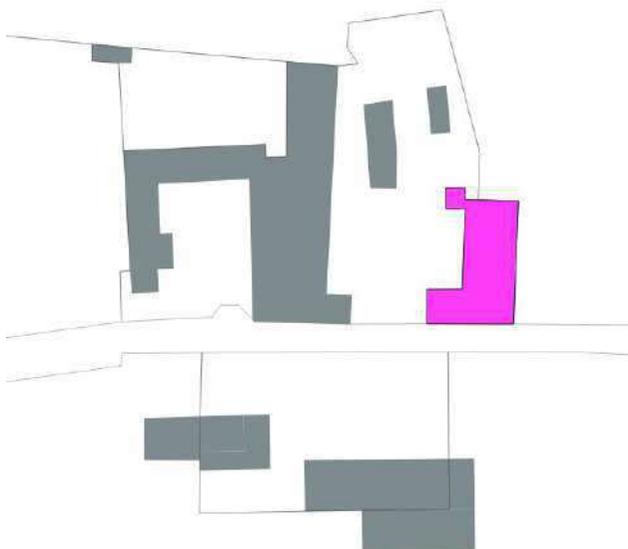


Bâtiment en pierre avec une fenêtre en pignon et un accès en bois sur la façade extérieure.
Deux assises en bois brutes demeurent le long de cette dernière.
En bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 230m².

Parcelle ZC26.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



7. Les Boutaults



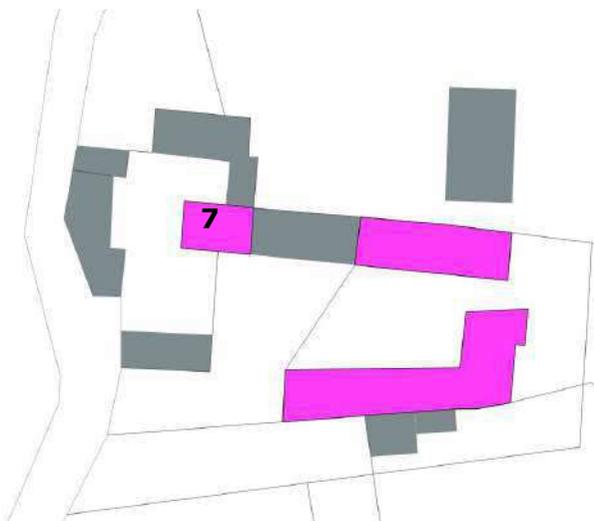
Bâtiment en pierre sans toiture et un pan de mur effondré.

Le bâtiment a été envahi par la végétation mais garde certains éléments d'intérêt comme une porte cochère en pierre de taille. Un projet de réaménagement en extension est en réflexion par le propriétaire au nord.

Surface cadastrale du bâtiment 84m².

Parcelle ZR77

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



8. Les Boutaults

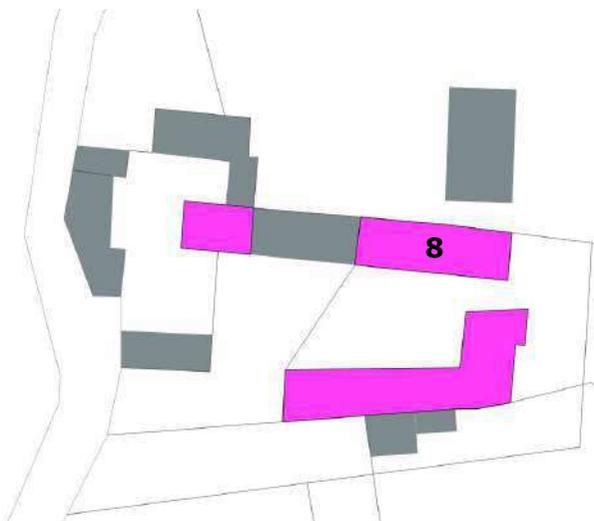


Bâtiment d'habitation en pierre avec des ouvertures en pierre de taille et lucarne.
La toiture est en mauvais état et le bâtiment commence à être envahit par la végétation.

Surface cadastrale du bâtiment 190m².

Parcelle ZR149.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



9. Les Boutaults

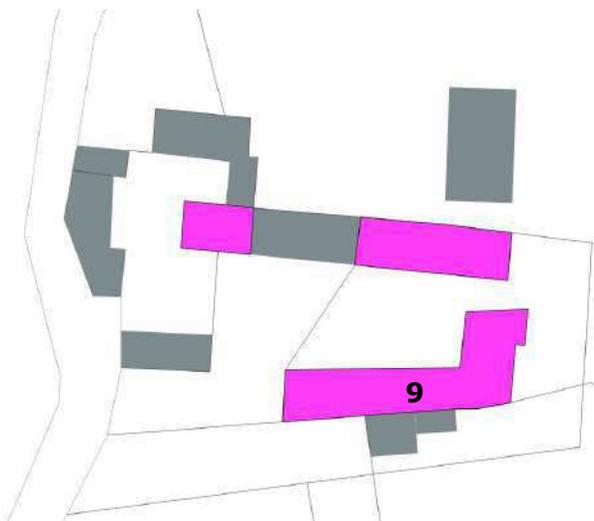


Bâtiment en pierre avec une fenêtre avec toiture en ardoise, porte cochère et lucarne en pierre de taille. Le bâtiment est envahi par la végétation.

Surface cadastrale du bâtiment 345m².

Parcelle ZR149.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



10. Les Pichereaux

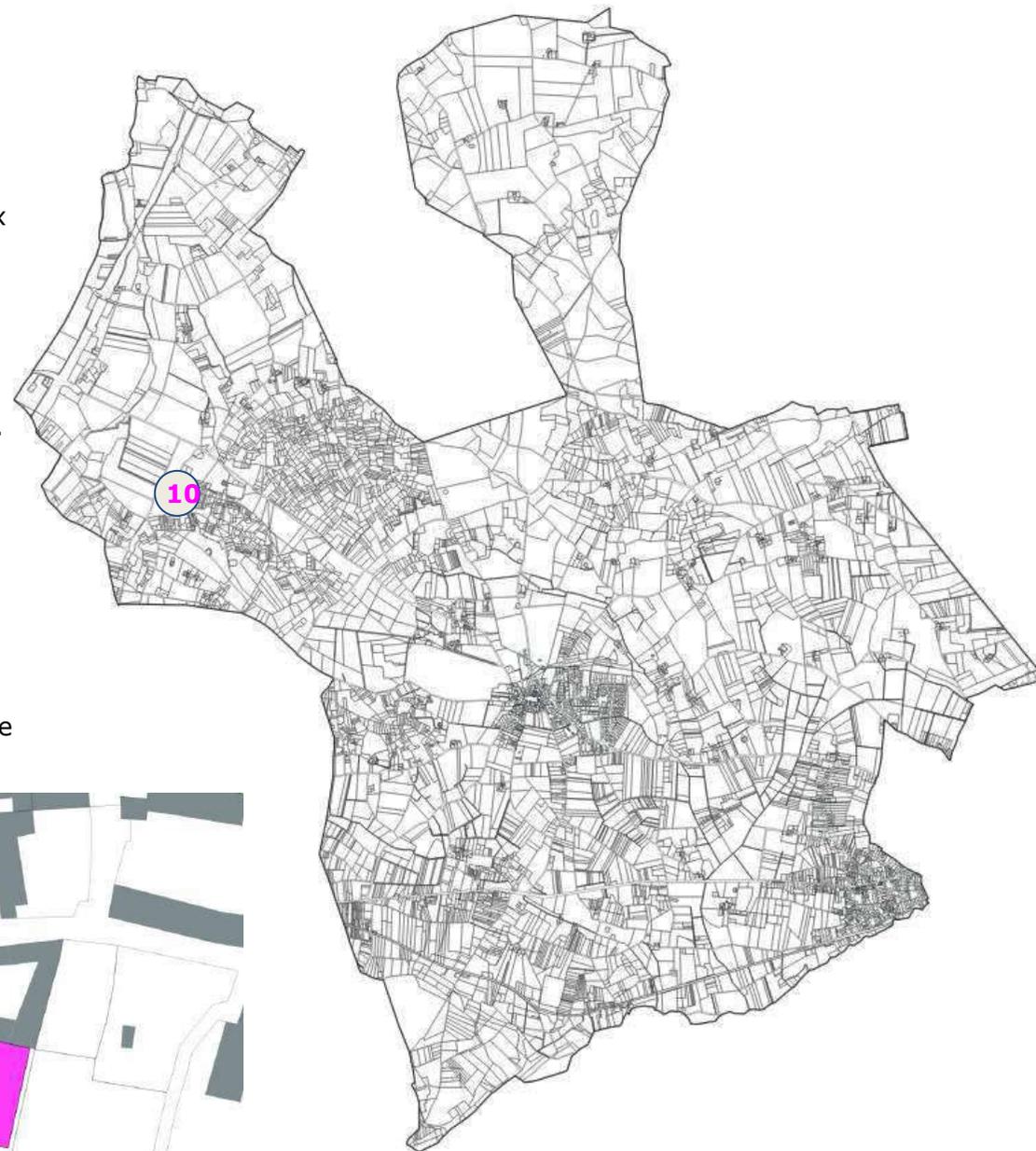
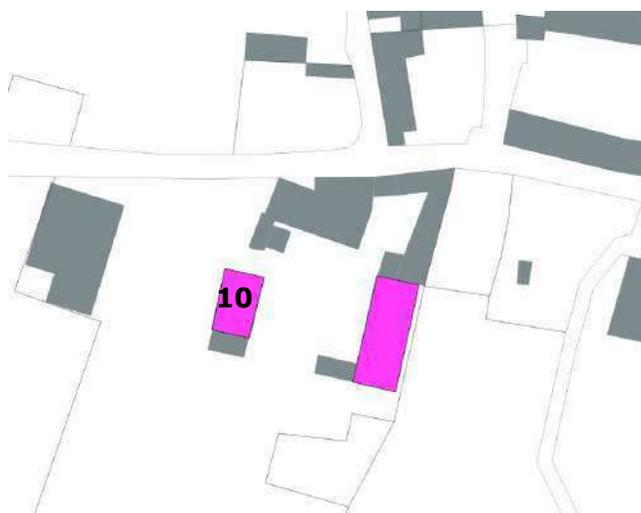


Bâtiment en pierre en deux volumes.
La plus importante est constituée d'une large ouverte allant jusqu'à la toiture. Le deuxième est enduit et présente des ouvertures proportionnées. Etat général correct.

Surface cadastrale du bâtiment 36m².

Parcelle YS64.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



11. Les Pichereaux

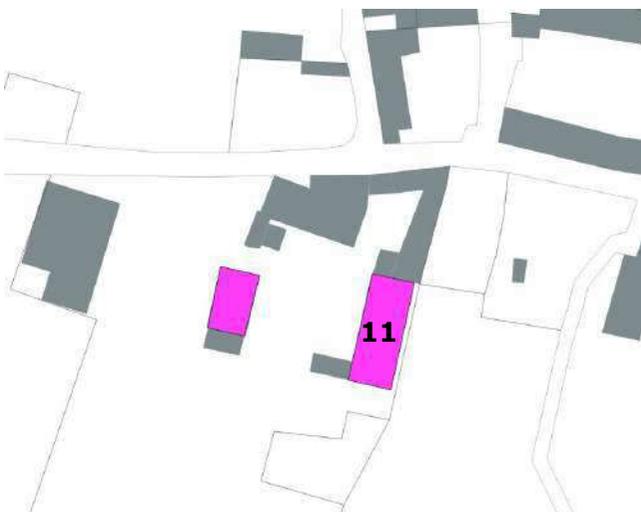


Bâtiment en pierre en deux volumes.
La plus importante est constituée d'un toit en tôle tandis que la toiture du deuxième est certes d'origine mais en mauvais état.
Etat général : en cours de dégradation.

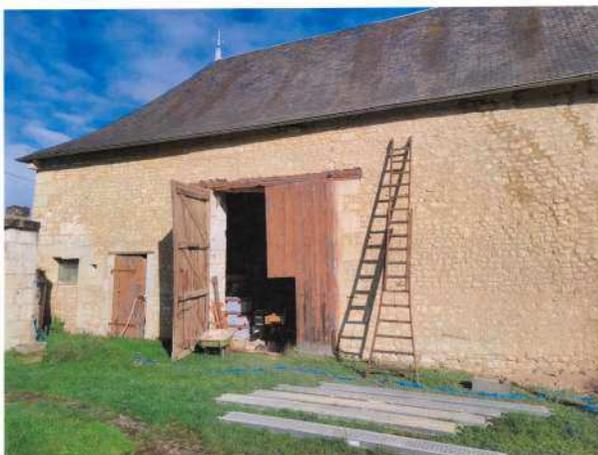
Surface cadastrale du bâtiment 54m².

Parcelle YS64.

Bâtiment situé en dehors d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



12. Pifou

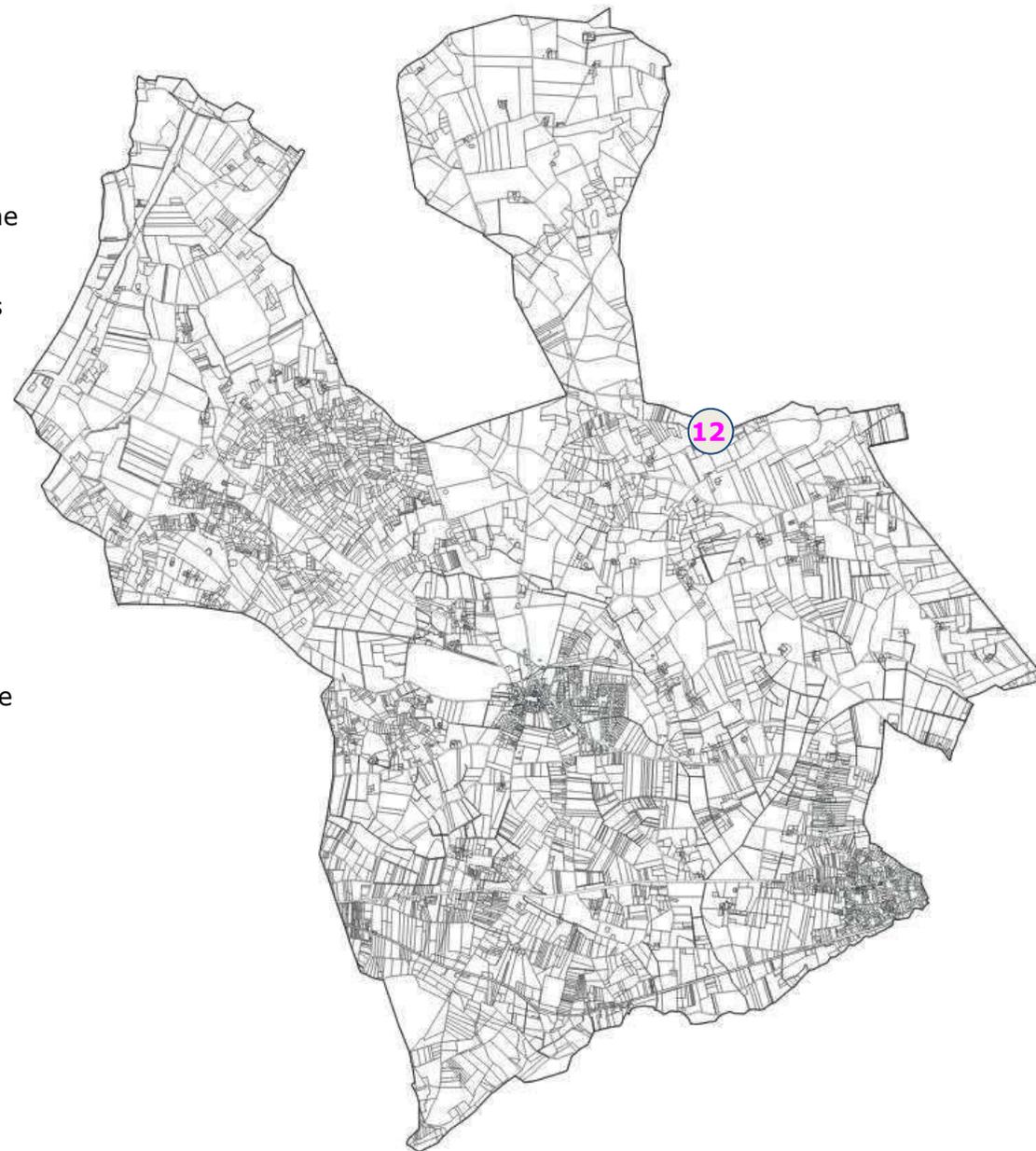
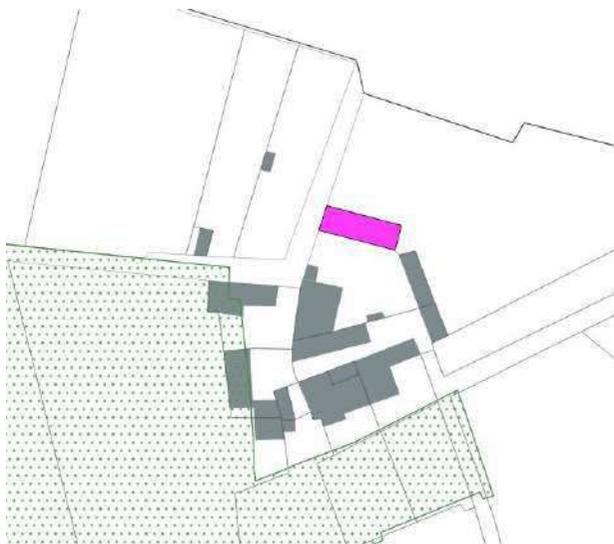


Bâtiment en pierre avec une porte principale et une porte secondaire toutes deux en bois et composées d'un linteau en bois. Pierre de taille pour les chaînages d'angle. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 54m².

Parcelle 0C36.

Bâtiment situé en limite d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



13. La Barbelinière

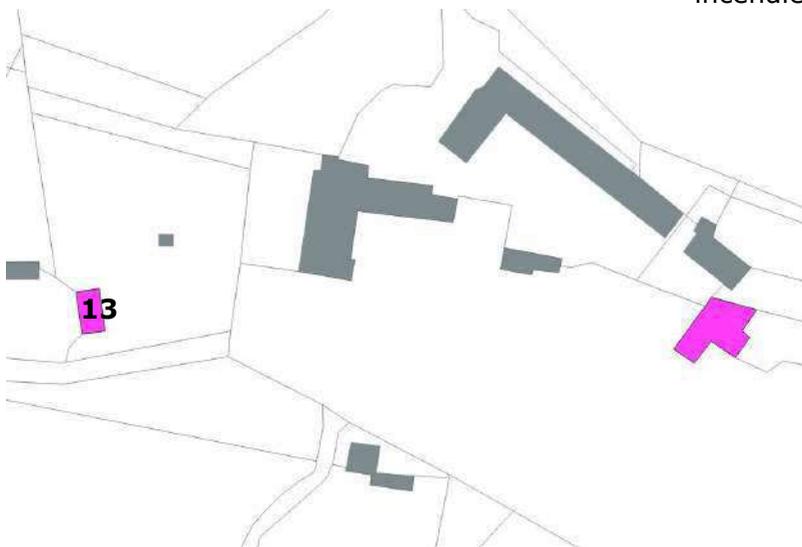


Bâtiment en pierre avec une porte principale et une porte secondaire toutes deux en bois et composées d'un linteau en bois. Pierre de taille pour les chaînages d'angle. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 87m².

Parcelle 0C36.

Bâtiment situé en limite d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



14. La Barbelinière

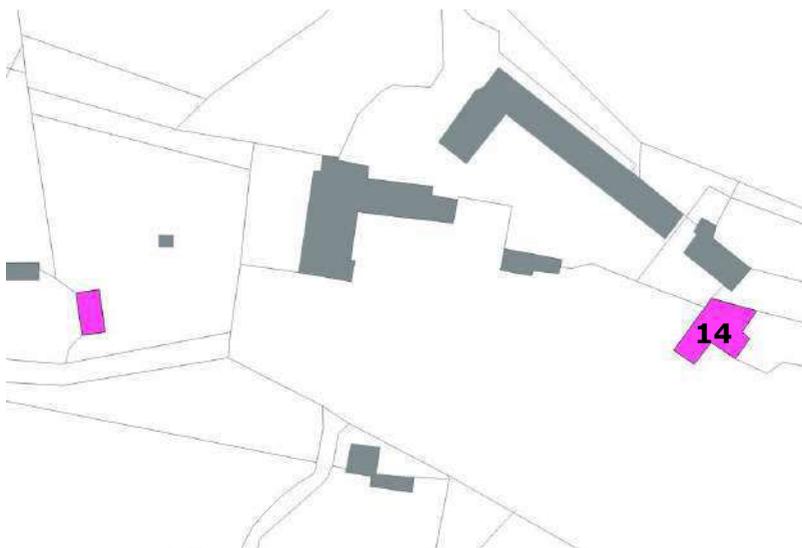


Bâtiment en pierre avec une porte principale et une porte secondaire toutes deux en bois et composées d'un linteau en bois. Pierre de taille pour les chaînages d'angle. Bon état général.

Surface cadastrale du bâtiment 253m².

Parcelle 0C36.

Bâtiment situé en limite d'un cercle de 400m de rayon d'un point de défense incendie.



CHAPITRE 10 : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

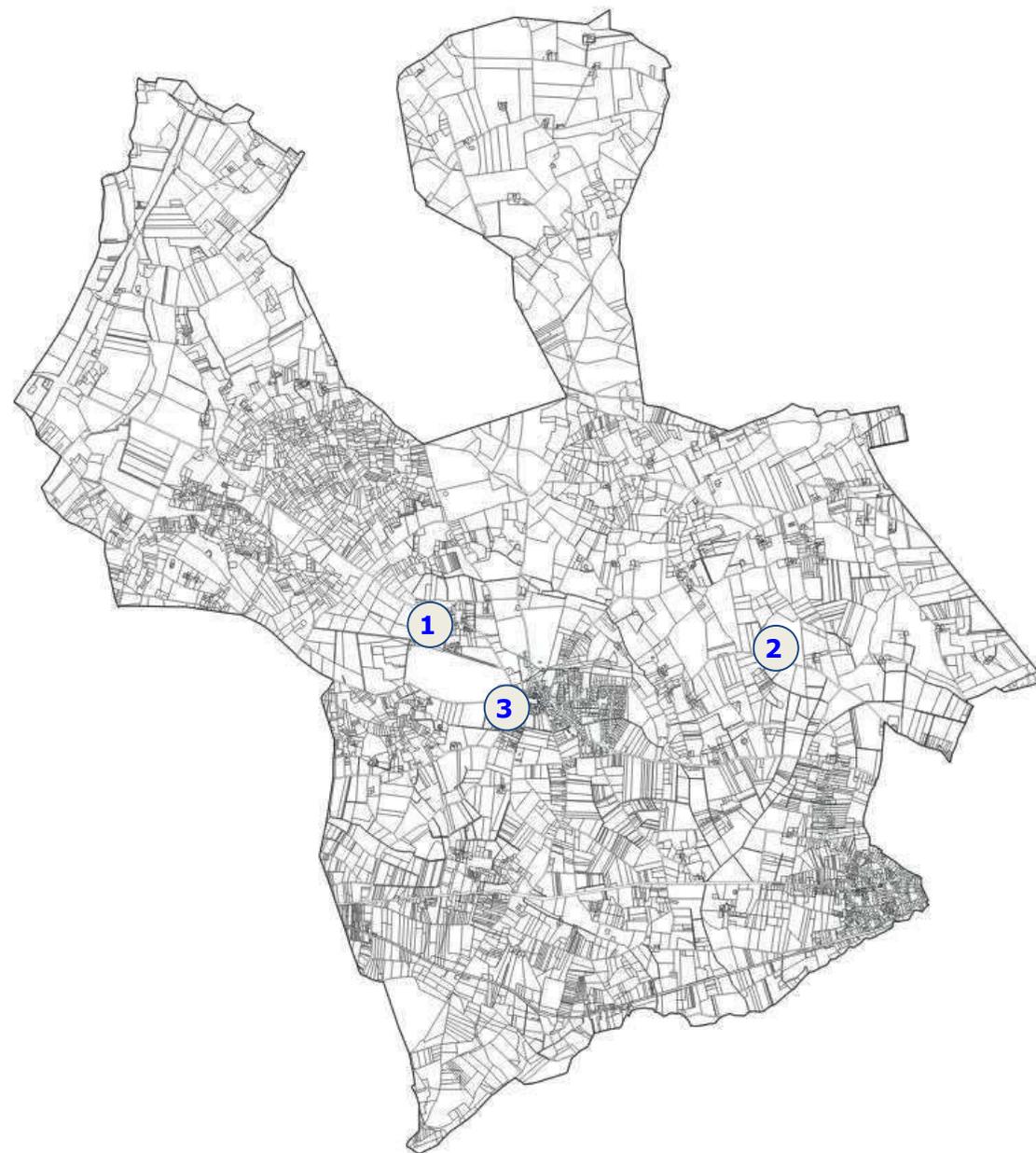
webdelib

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Le règlement écrit précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Sur Thuré, 3 STECAL ont été définis, tous en zone NI. Ils correspondent :

1. Château de la Barbelinière
2. La Rimbertière
3. La Maisonnée



1. Château de la Barbelinière (0,5 hectares)

Le château de la Barbelinière est un lieu d'exception pour l'organisation d'événements. Ce domaine de 5 hectares dispose de trois granges du XVII^e siècle, entièrement rénovées, idéales pour accueillir cocktails, dîners et soirées. La piscine extérieure et le parc permettent d'organiser des événements en plein air pendant les mois les plus chauds. En hiver, les salons du château offrent un cadre chaleureux et élégant pour des réceptions plus intimes.

L'objectif de la création de ce STECAL est de soutenir l'activité touristique du site en créant notamment quelques logements insolites pour conforter son offre de logement.

Le projet d'accueil comprendrait une cabane sans fondation au sol située dans le bois situé au nord-est du site (parcelle G821). Elle serait invisible de la route ou des autres bâtiments, à plus de 8 mètres de la clôture, avec une emprise au sol ne dépassant pas 1% de la surface de la parcelle (51,9m²).

Matériaux de construction : bois et ardoises, aucune coupe d'arbres lors de l'implantation.



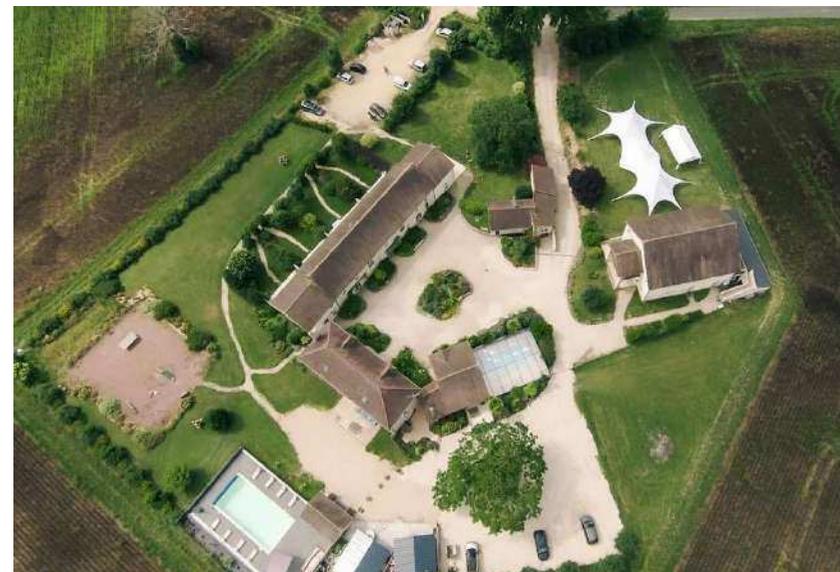
2. La Rimbertière (1 hectares)

Le Domaine de la Rimbertière offre un cadre agréable et reposant dans un endroit propice à la réflexion et à la détente. Il est équipé d'une salle de réception, service traiteur, hébergements, piscines intérieur et extérieur chauffées, sauna, hammam, billard et jeux d'extérieur. Le Domaine dispose d'une capacité d'hébergement de 6 gîtes.

L'objectif de la création de ce STECAL est de laisser la possibilité au domaine d'évoluer pour accompagner l'activité d'hébergement touristique et l'accueil de manifestation (mariage) tout en renforçant la lisière avec l'espace agricole en renforçant notamment la trame bocagère.

L'emprise au sol maximum est de 2,5% de la surface du STECAL (250m²). Il sera autorisé de :

- créer un habitat léger de loisirs qui ne vienne pas nuire à l'environnement bâti.
- d'agrandir une dépendance pour la cuisine.
- d'installer une verrière pour créer une salle de réception.
- d'agrandir le gîte.



3. La Maisonnée (0.5 hectares)

Situé à proximité du bourg, le site pourrait accueillir à court terme :

- plusieurs hébergements touristiques
- une savonnerie
- permaculture
- fabrication de spiruline, Kéfir, pain,...

le tout encadré par une association qui réaliserait des animations tout au long de l'année autour de la résilience.

L'objectif de la création de ce STECAL est d'offrir la possibilité de donner une deuxième vie à un site en friche mais aussi réhabiliter d'anciens bâtiments dans le bourg. Seule la partie paysagère et maraîchère constituerait ce STECAL car les bâtiments reconvertis ou rénovés sont situés en zone Ua et Ub.

L'emprise au sol maximum est de 2% de la surface du STECAL (100m²). Il est autorisé de :

- créer 1 ou 2 logements écologiques (raccordement partiel au réseau et de type kerterre) non visible depuis un espace public.



CHAPITRE 11 : Sites archéologiques

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Zone à risque archéologique
Une trentaine d'entités archéologiques a été identifiée par les services de la DRAC sur le territoire de Thuré.

Numéro de l'entité	Description
86 272 0001	6627 / 86 272 0001 / THURE // La Plante / Gallo-romain ? / fosse
86 272 0002	11689 / 86 272 0002 / THURE / / La Guillonnière / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0003	11970 / 86 272 0003 / THURE / Château de la Massardière / La Massardière / enceinte / château non fortifié / Bas moyen-âge - Epoque moderne
86 272 0004	1970 / 86 272 0004 / THURE // Les Bardinières / villa / Gallo-romain
86 272 0005	4223 / 86 272 0005 / THURE // Les Gruges / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0006	6361 / 86 272 0006 / THURE // Pièce du Piffou / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0007	11697 / 86 272 0007 / THURE / Chapelle Notre dame du Cimetière / Bourg- Place des aviateurs / chapelle / Moyen-âge classique
86 272 0008	11971 / 86 272 0008 / THURE / Eglise Saint-Pierre / Bourg / église / Moyen-âge classique
86 272 0009	12287 / 86 272 0009 / THURE // Courzy / Gallo-romain / bâtiment
86 272 0010	15538 / 86 272 0010 / THURE / Logis / La Barbelinière / manoir / Bas moyen-âge - Epoque moderne
86 272 0011	15539 / 86 272 0011 / THURE / Tour de Pouillé / Pouillé- Bois de la tour / tour d'habitation / Bas moyen-âge
86 272 0012	22477 / 86 272 0012 / THURE // La Haute Guillonnière / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0013	24965 / 86 272 0013 / THURE // Beaupaire - Les Pieces de Tireau / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0014	25180 / 86 272 0014 / THURE / La Ligerie / Bois Grivot / maison / Bas moyen-âge
86 272 0015	25181 / 86 272 0015 / THURE / Les Chevaliers hauts / Les Chevaliers / ferme / Période récente
86 272 0016	25182 / 86 272 0016 / THURE / Chevaliers Bas / Les Chevaliers / ferme / Période récente ?
86 272 0017	27984 / 86 272 0017 / THURE / LGV SEA 2 - Phase 3 - Les Sarries / Les Sarries / occupation / Age du bronze final - Second Age du fer

86 272 0018	27985 / 86 272 0018 / THURE / LGV SEA 2 - Phase 3 - L'Ourdière / L'Ourdière / occupation / Haut-empire
86 272 0019	19527 / 86 272 0019 / THURE / Château de la Plante / La Plante / château fort / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique
86 272 0020	28426 / 86 272 0020 / THURE // La Planchette / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0021	28432 / 86 272 0021 / THURE // Le Bourg -rue du vieux palais / enceinte urbaine / Moyen-âge
86 272 0022	31234 / 86 272 0022 / THURE // La Pequinerie / Age du bronze - Age du fer / enclos
86 272 0023	31235 / 86 272 0023 / THURE // Chevalerie / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0024	31236 / 86 272 0024 / THURE // Les Petits Naintré - Les Ferfois / Age du bronze - Age du fer / fossé
86 272 0025	31237 / 86 272 0025 / THURE // Moulin de Boutault / occupation / Gallo-romain
86 272 0026	31238 / 86 272 0026 / THURE // Moulin à Vent / occupation ? / parcellaire ? / Age du bronze - Age du fer
86 272 0027	31239 / 86 272 0027 / THURE // Les Négros / Epoque indéterminée / moule à cloches
86 272 0028	31241 / 86 272 0028 / THURE // Le Carol Renault / Epoque indéterminée / enclos
86 272 0029	32494 / 86 272 0029 / THURE / Souterrain refuge / La Plante / Epoque indéterminée / souterrain
86 272 0030	32498 / 86 272 0030 / THURE / Château de thuré / rue du Vieux Palais- Place de la Liberté / château fort / Moyen-âge
86 272 0031	32499 / 86 272 0031 / THURE / ancien presbytère / rue de l'église / habitat / Epoque moderne
86 272 0032	32500 / 86 272 0032 / THURE / Motte / La Motte - route des Blots / motte castrale ? / Moyen-âge
86 272 0501	12288 / 86 272 0501 / THURE // Le Taille Martin / atelier de taille / Néolithique
86 272 0504	24966 / 86 272 0504 / THURE // La Merveillère / Epoque indéterminée / enclos

Source : DRAC Poitou-Charentes - 2022



CHAPITRE 11 : Site archéologique

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

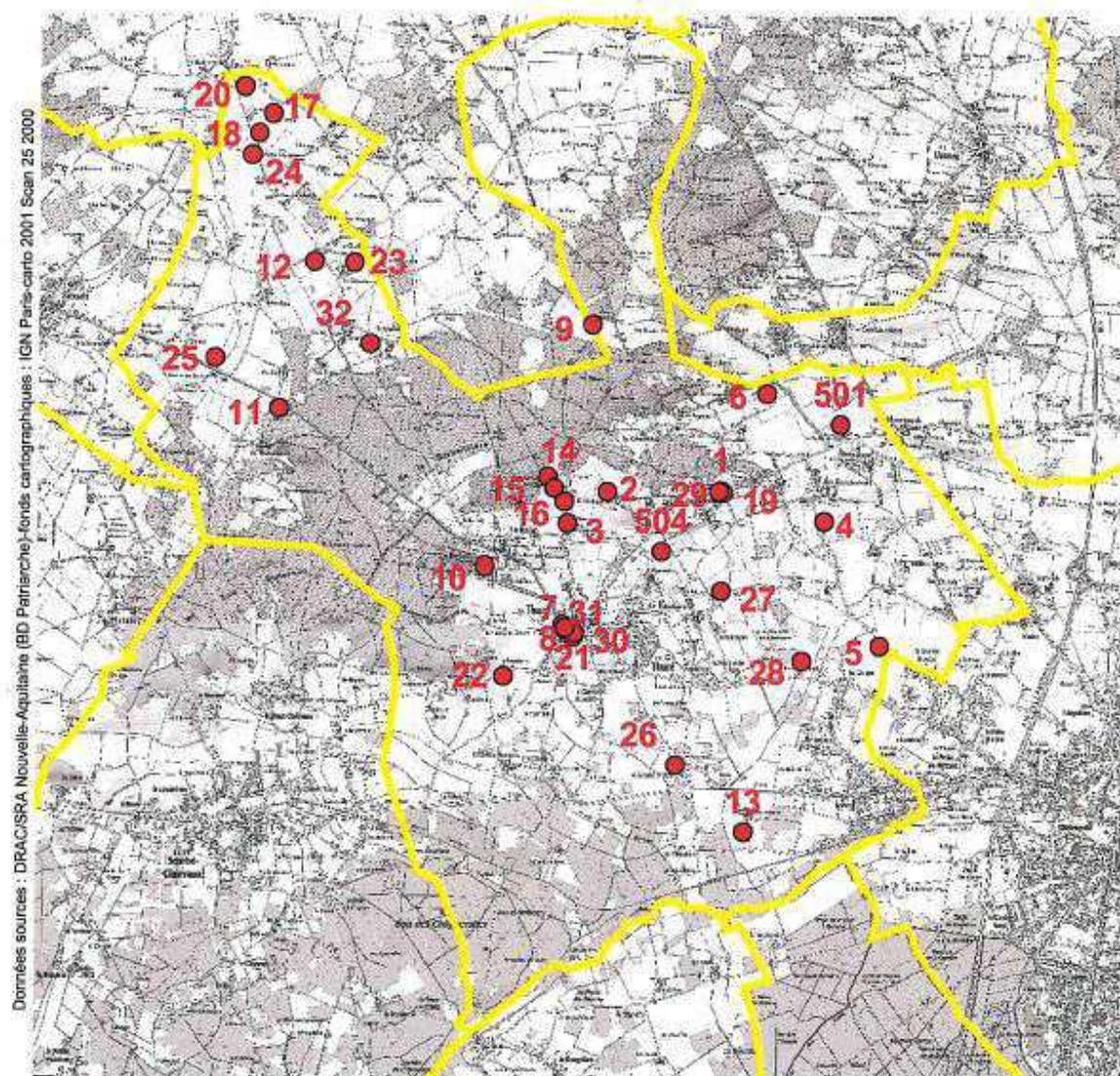
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Extrait de la carte archéologique nationale des sites recensés le 21/10/2022



Données sources : DRAC/ISRA Nouvelle-Aquitaine (BD Pariterche) - fonds cartographiques : IGN Paris-carto 2001 Scan 25 2000

- EA géoréférencées
- Com.shp



0.5 0 0.5 Kilomètres

En rouge les sites archéologiques

Source : DRAC
Poitou-Charentes - 2022



CHAPITRE 12 : LEXIQUE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux de l'urbanisme, le ministère de la cohésion des territoires a décidé de mettre en place un lexique national de l'urbanisme visant à la compréhension des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette liste de termes techniques est notifié dans le cadre d'une fiche technique n°13 éditée le 27 juin 2017 par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

5.1 Les définitions du lexique national de l'urbanisme

Alignement

Il délimite la frontière entre le terrain du projet et les voies qui y donnent accès. L'emplacement des constructions est déterminé en fonction de l'alignement avec les voies existantes ou à créer, accessibles à la circulation automobile.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines sont considérées comme des annexes

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

CHAPITRE 12 : LEXIQUE

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, conformément à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme. Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher ne comprend pas les murs extérieurs, ni l'isolation ou le revêtement extérieur.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Habitations légères de loisirs - HLL

D'après l'Art. R. 111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Yourte

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.

Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- dans les terrains de camping régulièrement créés.

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation ;
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Le cas du permis d'aménager

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).



Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



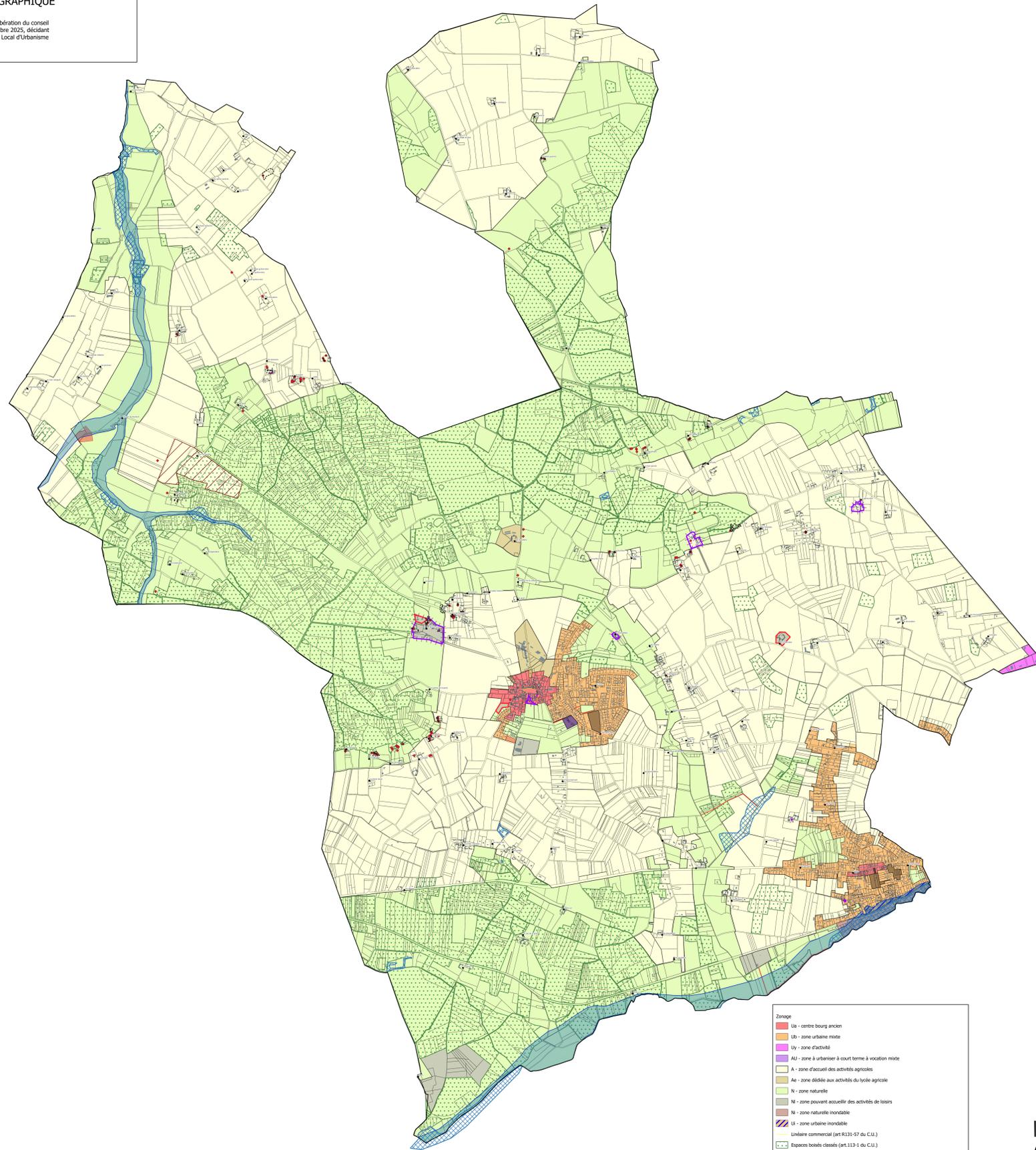
AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com



COMMUNE DE THURE
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT GRAPHIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 15 décembre 2025, décidant
d'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme

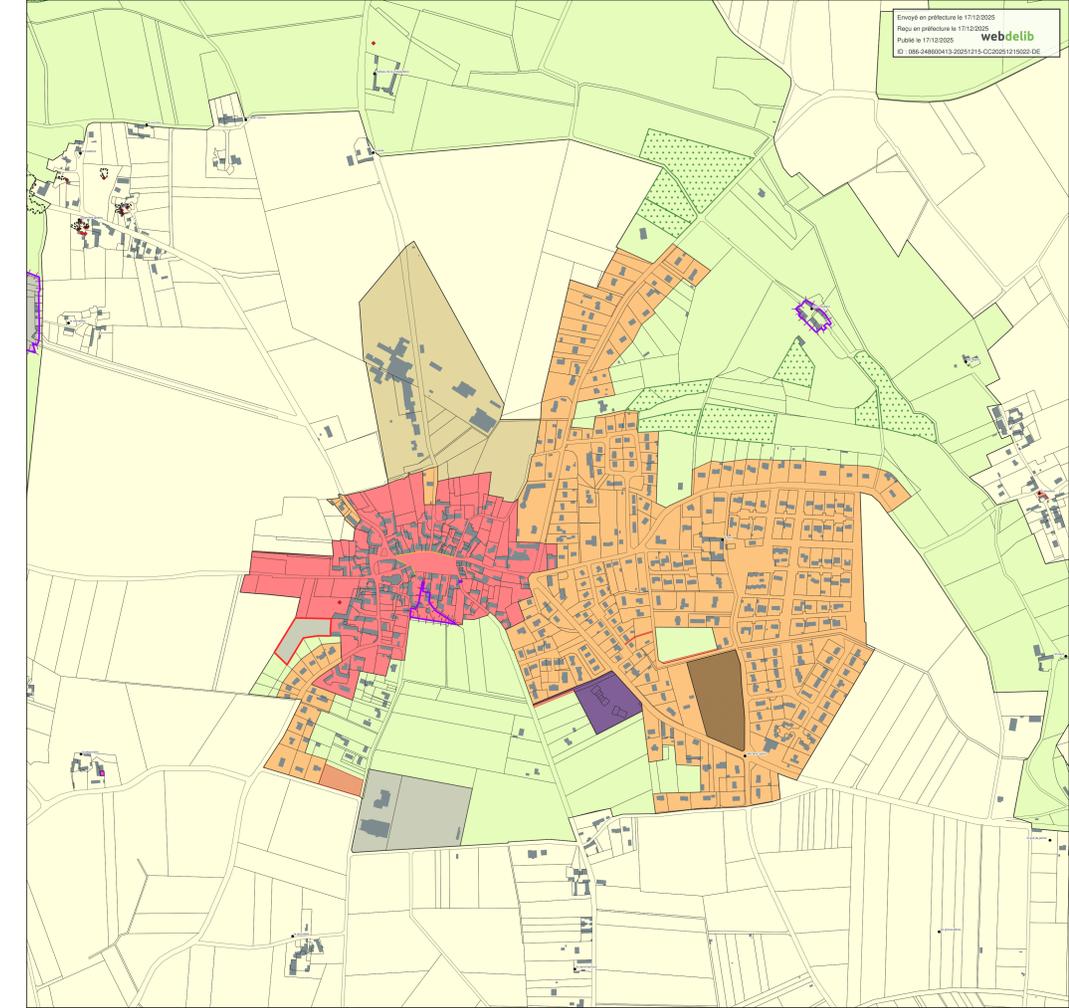


- Zonage
- Ua - centre bourg ancien
 - Ub - zone urbaine mixte
 - Uy - zone d'activités
 - AU - zone à urbaniser à court terme à vocation mixte
 - A - zone d'accueil des activités agricoles
 - Ae - zone dédiée aux activités du lycée agricole
 - N - zone naturelle
 - Ni - zone pouvant accueillir des activités de loisirs
 - Ni - zone naturelle inondable
 - Ua - zone urbaine inondable
 - Linière commercial (art R131-57 du C.U.)
 - Espaces boisés classés (art.133-1 du C.U.)
 - Orientation d'aménagement et de programmation
 - Emplacements réservés
 - Patrimoine bâti protégé (art.151-19 du C.U.)
 - Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (art. R151-34-2 du C.U.)
 - Bâtiment pouvant changer de destination
 - Zone inondable
 - Zones humides
 - Cave
 - Secteur de cavités

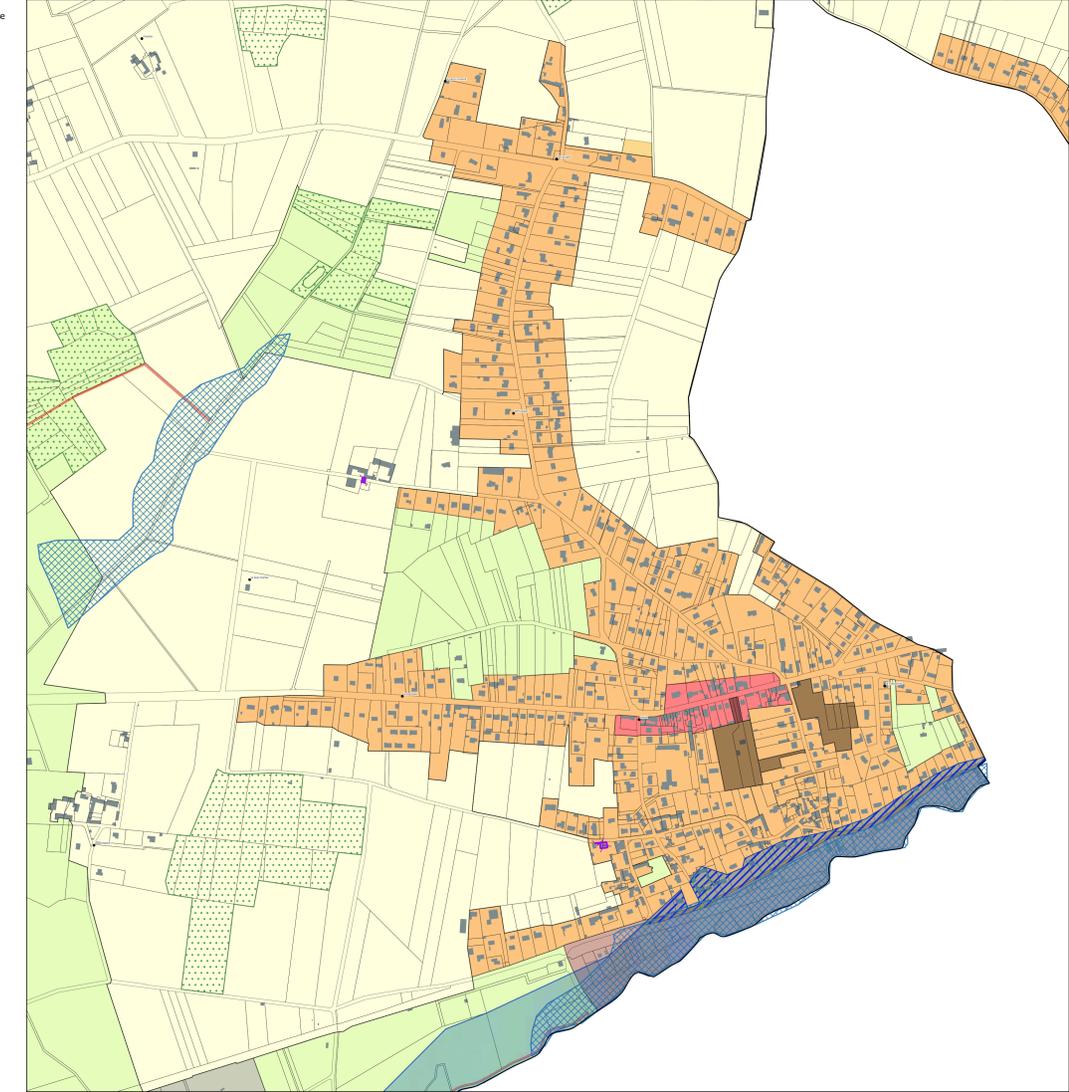


Echelle plan général : 1/15000
Echelle plan bourg et quartier Besse : 1/5000

Bourg



Quartier Besse



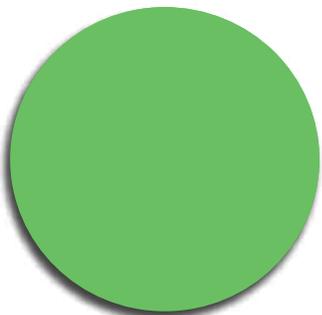
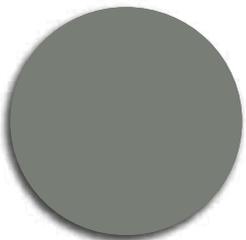
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Commune de Thuré

13 rue Maurice Bedel, 86540

DÉPARTEMENT DE LA VIENNE

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et
de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
communautaire du 15 décembre 2025, décidant
d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

Préambule et champs d'application	p3
1. OAP thématiques	p4
1.a. Patrimoine	p5
1.b. Adaptation au changement climatique	p24
1.c. Biodiversité	p35
1.d. Intensification résidentielle	p58
2. OAP sectorielles	p62
Localisation des OAP	p63
2.a Le Champ Marrot	p64
2.b Rue de la Baste Est	p67
2.c Rue de la Baste Ouest	p70
2.d Rue Mendès France	p73
Annexe Permis de construire	p76

Rendues obligatoires depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) les OAP font partie des éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme avec : « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes » (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme devenu art. L. 151-2 au 1er janvier 2016).

Les OAP sont des orientations et non des règles. Elles complètent et clarifient le règlement écrit défini dans le Plan local d'Urbanisme par des recommandations et des principes d'aménagement. Elles ont un rapport de compatibilité et non de conformité.

Leur forme peut différer d'OAP sectorielle avec un secteur délimité et précis à OAP thématique sur un thème et s'appliquant à l'ensemble du territoire communal.

Champ d'application des OAP thématiques:

- **l'OAP Adaptation au changement climatique chapitre "gestion des eaux pluviales", "lutte contre les îlots de chaleur" ainsi que l'OAP Biodiversité chapitre "palette végétale" et "coefficient de biotope" est applicable pour l'ensemble de la commune. L'annexe "Permis de construire" située p67 est à compléter et à déposer pour chaque dépôt de permis construire**
- l'OAP Patrimoine est applicable sur l'ensemble de la commune
- l'OAP Adaptation au changement climatique chapitre "énergies renouvelables" est applicable pour l'ensemble de la commune
- l'OAP Biodiversité chapitre "palette végétale" est applicable pour l'ensemble de la commune
- l'OAP Biodiversité chapitre "lisière et corridor écologique" est applicable pour l'ensemble de la commune. L'obligation de réaliser ces aménagements s'applique pour chaque Déclaration Préalable qui concerne les clôtures.



1- OAP thématiques



1a. OAP Patrimoine

- Le projet d'OAP thématique « patrimoine » doit permettre de révéler et valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local et accompagner son évolution qualitative. L'OAP cherche à :
- garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine
 - considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers
 - favoriser et encourager des objectifs qualitatifs

Présentation générale du tissu bâti de la commune

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La commune de Thuré dispose d'un tissu architectural, urbain et paysager de qualité, qu'il est nécessaire de conserver et de valoriser. Cette OAP Patrimoine a pour but de donner des clefs de lecture et des outils pour favoriser le maintien et la conservation de cet ensemble patrimonial.

Ce document vient en appui des autres dispositifs présents sur le territoire communal dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme mais aussi le périmètre d'intervention des architectes des bâtiments de France destiné à la protection, la conservation et la mise en valeur des deux monuments historiques de la commune :

- l'Église Saint-Pierre, classée au titre des Monuments Historiques depuis 1910,
- le Château de la Massardière, partiellement classé au titre des Monuments Historiques avec
 - le mur à quatre arcades du bâtiment du sud, le bâtiment situé en arrière de celui-ci et la tourelle d'escalier sise à l'est de la galerie ; la poterne d'entrée de l'ouest ; le colombier cylindrique depuis 1932,
 - les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments entourant la cour ; la cour elle-même ; la terrasse ; le perron ; le bois clos ; la prairie et l'étang qui se trouvent en contrebas depuis 1962.

Au delà de ces deux monuments protégés par un dispositif et un secteur propre, la commune dispose d'un tissu bâti traditionnel que l'on peut différencier en cinq typologies de constructions :

- La maison de bourg
- La demeure bourgeoise
- Le corps de ferme
- L'habitat ouvrier
- Le château

La maison de bourg

La maison de bourg est la typologie la plus observable dans le centre-bourg. Elle forme un tissu urbain dense, avec un bâti mitoyen et implanté à l'alignement de la rue. Elle est principalement composée de deux niveaux, le rez-de-chaussée et un étage. Elle peut être également être composée d'une toiture haute avec combles aménageables.

Elle est construite en moellons et en pierre de taille. On trouve les maçonneries en pierre de taille sur les façades principales, celles donnant sur rue et l'utilisation de maçonneries en moellon sur les façades secondaires, non ou moins visibles depuis la rue. L'emploi d'un enduit naturel en façade est courant. Les teintes utilisées sont claires, mais jamais blanche. La pierre est à l'origine peu apparente hormis lorsqu'il s'agit de pierre de taille.

Les façades suivent un rythme et un ordonnancement classique. Les baies sont plus hautes que larges et on retrouve une utilisation courante de la pierre de taille en encadrement d'ouvertures. On observe également l'utilisation de la pierre de taille en chaînage d'angle.

Les toitures sont à deux ou quatre pans avec le faîtage parallèle au long pan. Le matériau de couverture utilisé est principalement l'ardoise naturelle, mais on trouve aussi quelques toitures réalisées en tuiles plates de terre cuite.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Place de la Liberté



Place de la Liberté



Rue des Trois Pinoches



Rue Maurice Bedel

Porte cochère et ordonnancement

Le bâti ancien du centre-bourg dispose couramment d'une porte cochère. Destinées, à l'origine, à faire passer le matériel agricole et les véhicules à chevaux ainsi que les chevaux eux-mêmes, les portes cochères participent à l'ordonnancement des façades. Elles font partie de l'identité du centre-bourg de Thuré et il est important de les conserver et de les mettre en valeur.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Rue des Trois Pinoches



Rue Maurice Bedel



Place de la Liberté

La demeure bourgeoise

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La demeure bourgeoise est reconnaissable à son gabarit plus imposant que celui de la maison de bourg ainsi qu'à ses nombreux détails architecturaux présents en façade et en toiture :

- corniche,
- épis de toiture,
- lucarne moulurée,
- cheminée avec couronnement...

Elle est généralement implantée au milieu d'un jardin, en retrait de l'alignement, sur une parcelle close par un muret surmonté d'une grille ouvragée en ferronnerie.

Les façades ont une composition symétrique avec un alignement des ouvertures.

Les toits sont à quatre pans, en ardoise. Ce matériau est privilégié pour les bâtiments plus prestigieux.

Cet typologie de bâtiment par son gabarit, sa composition architecturale ou encore les matériaux de construction utilisés (pierre de taille, ardoise) avait une fonction représentative puisqu'elle servait à montrer le statut social des propriétaires.

Témoin de l'histoire de la commune, à l'instar de la maison de bourg, elle doit bénéficier du meilleur traitement pour assurer sa conservation et sa pérennité au sein du tissu architectural, urbain et paysager de Thuré.



Rue des Trois Pinoches



Place de la Liberté



Place de la Liberté

L'habitat agricole

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Cette typologie de bâtiments se retrouve dans les hameaux et sur le secteur de Besse avec des formes différentes.

Au sein des hameaux, il s'agit d'ensembles de bâtiments liés à l'activité agricole. Ils s'organisent généralement autour d'une cour, fermée par un mur de clôture en moellon ou ouverte.

On trouve un bâtiment principal de type longère, servant à l'habitation et des dépendances utilisées pour le stockage du matériel agricole, des animaux ou encore de la production agricole. Les volumes sont simples et fonctionnels, basés sur un plan rectangulaire.

La façade du logis principal est simple et ordonnancée. Les matériaux utilisés sont principalement le moellon recouvert d'un enduit à la chaux sur l'ensemble pour les façades principales ou uniquement enduit en pierre vue sur les façades secondaires. La pierre est utilisée pour l'embrasure de ouvertures. Les toitures sont en petites tuiles plates.

Les granges et les bâtiments annexes sont constitués ds matériaux simples : le moellon pour la maçonnerie, la pierre de taille ou le bois pour les embrasures des ouvertures. Les volumes peuvent être imposants en fonction de leur destination. Dans un souci de fonctionnalité, les façades ne respectent pas d'ordonnancement.

Sur le secteur de Besse, l'habitat agricole a une implantation plus irrégulière. Les différentes propriétés sont très proches voire mitoyennes par endroit. Elles se composent de petites maisons modestes implantées perpendiculairement à la voie. Elles sont le plus souvent en rez-de-chaussée avec un étage en surcroît. Les volumes restent simples. Les maçonneries sont principalement en moellons et sont généralement recouvertes d'un enduit à la chaux sur l'ensemble des façades.



Corps de ferme autour d'une cour carrée fermée



Corps de ferme aux volumes simples



Corps de ferme autour d'une cour carrée fermée



Tissu bâti agricole dans le bourg de Besse

L'habitat ouvrier

L'habitat ouvrier s'est développé sur le quartier de Besse. Il est lié à l'essor économique du XIXe siècle qu'a connu le quartier avec le développement de la voie de chemin de fer et la construction de la gare en 1850 ainsi que le développement de la manufacture d'arme sur Châtellerault. Les faubourgs de Châtellerault s'étendent alors jusqu'au quartier de Besse et l'habitat ouvrier se développe avec l'augmentation de cette population.

L'habitat ouvrier s'implante sur rue, le long des grands axes de communication, sur un parcellaire étroit. Il s'agit d'un habitat modeste organisé en bande, mitoyen et en rez-de-chaussée.



Rue Châtellerault



Les Châteaux

La commune de Thuré dispose de plusieurs châteaux, demeures et logis remarquables sur son territoire.

Nous pouvons observer :

- le Château de la Plante,
- le Château de la Barbelinière,
- le Château de la Merveillère,
- la Genauraye.

Ces belles demeures sont souvent desservies par une longue allée plantée. Elles ont des gabarits imposants. Le parc qui les entoure joue un rôle important dans leur mise en valeur.

Les matériaux de construction sont nobles : pierre de taille et ardoise.

Les bâtiments disposent de tours ou tourelles. De nombreux détails architecturaux viennent enrichir les façades ordonnancées.

Ces propriétés d'exception enrichissent le remarquable patrimoine architectural dont bénéficie la commune de Thuré. Leur mise en valeur et leur conservation est fondamentale dans la préservation de l'identité de la commune.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Château de la Plante

Photo extraite du site :
<https://chateaudelaplante.fr/fr/cadre/cadre.html>



La Genauraye

Photo extraite du site de la mairie :
https://www.thure.fr/les-ch%C3%A2teaux?p_l_back_url=%2Frecherche%3Fq%3Dch%25C3%25A2teau



Château de la Barbelinière

Photo extraite du site :
https://www.chateau-fort-manoir-chateau.eu/images/chateau-de-la-barbeliniere-86_b.JPG



Château de la Merveillère

Photo extraite du site de la mairie :
https://www.thure.fr/les-ch%C3%A2teaux?p_l_back_url=%2Frecherche%3Fq%3Dch%25C3%25A2teau

La préservation du patrimoine bâti débute par la conservation de l'existant en s'appuyant sur sa composition, ses formes, ses matériaux, ses teintes et les techniques locales et anciennes d'entretien et de restauration.

Couverture et charpente

Dans le cadre d'une réfection de toiture, il est préférable de s'inscrire dans une logique de continuité avec le bâti existant et son environnement. La préservation des formes, des volumes et des gabarits de toiture de l'existant est à privilégier dans un souci d'intégration harmonieuse dans le tissu architectural existant et avoisinant.

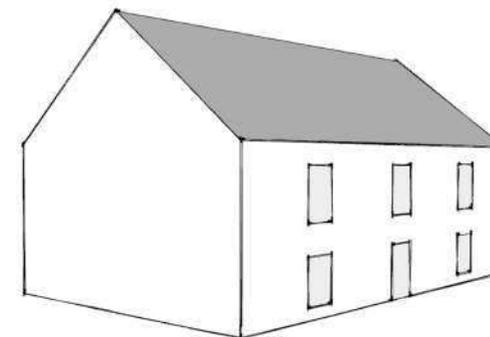
L'usage de matériaux traditionnels, locaux, durables ou biosourcés est à privilégier. Néanmoins, d'autres matériaux peuvent être envisagés, dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche qualitative, cohérente avec les caractéristiques du site,

En cas de création de nouvelles ouvertures de toit, une attention particulière est à porter sur leur positionnement et à leur rythme. Il est préférable de s'aligner sur les percements existants ou de limiter leur nombre en cohérence avec les façades afin de garantir l'équilibre de la composition d'ensemble.

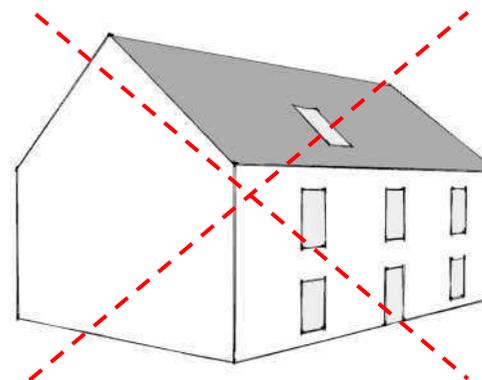
En cas d'isolation de la toiture, une intervention par l'intérieur sera préférée, afin de préserver les proportions extérieures de la toiture. Si une isolation par surélévation s'avère nécessaire, il est alors souhaitable de veiller à limiter son impact visuel en respectant autant que possible les formes, les pentes et les matériaux de couverture d'origine.

Création de nouvelles ouvertures

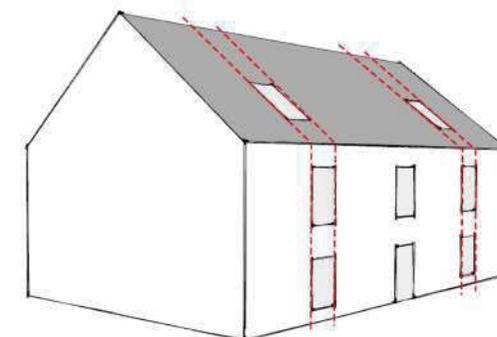
Avant



Après



A proscrire



A privilégier

FICHE 1 Entretien et restauration

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Façade et maçonnerie

En vue de la conservation et de l'entretien des façades et des maçonneries anciennes, il est nécessaire de rappeler que la pierre utilisée dans le tissu bâti ancien est un matériau naturel qui "respire" c'est-à-dire qu'elle évacue l'humidité venant du sol ou de l'intérieur des habitats par les parois vers l'extérieur sous forme de vapeur d'eau. La pierre hormis la pierre de taille en embrasure des ouvertures était généralement recouverte d'un enduit naturel sur l'ensemble de la façade laissant s'évacuer l'humidité.

L'emploi du ciment en façade ou dans la structure de la maçonnerie empêche l'évacuation de l'humidité et la retient dans le mur ce qui nuit gravement à la pierre. La pierre subit alors d'importants dégâts. Il est indispensable de retirer le ciment ajouté et de révéler la pierre (moellon ou pierre de taille) afin de la restaurer et de garantir sa bonne respiration.

Des solutions compatibles avec les propriétés naturelles du bâti ancien sont à privilégier.

L'utilisation d'enduits composés de matériaux locaux, tant pour leur compatibilité technique que pour leur cohérence esthétique avec les teintes et textures existantes, est recommandée.

Sur la commune, l'enduit complet de la façade est plus répandu que la pierre apparente. Lorsque cela est pertinent, le maintien de cet aspect général peut contribuer à préserver l'unité architecturale de la commune.

Les éléments de décor de façade, modénatures, moulures... sont dans la mesure du possible à conserver et laissés apparents.

L'isolation par l'extérieur, s'avère généralement peu adaptée au bâti ancien. Elle est déconseillée afin de ne pas nuire à la pierre et à l'aspect architectural du bâti.

FICHE 1 Entretien et restauration

Élément de façade

Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures est parfois nécessaire. La cohérence avec le bâti ancien existant et l'ordonnancement de la façade est à favoriser.

Ouverture

Dans un souci de cohérence architecturale et structurelle du bâti ancien, il est recommandé lors du percement de nouvelles ouvertures de respecter les rapports hauteur/largeur afin de maintenir une continuité visuelle avec les éléments existants.

L'agrandissement des baies d'origine est à privilégier sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de la suppression d'une ouverture, afin de ne pas porter atteinte à la composition générale de la façade, il est envisageable de combler l'ouverture tout en maintenant visible l'encadrement extérieur d'origine.

Ordonnancement de

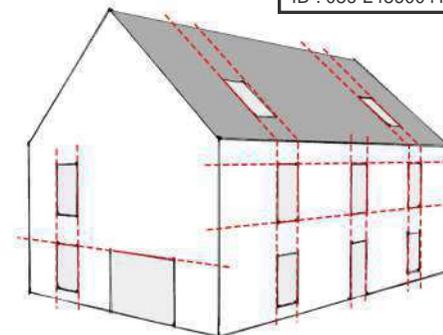
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

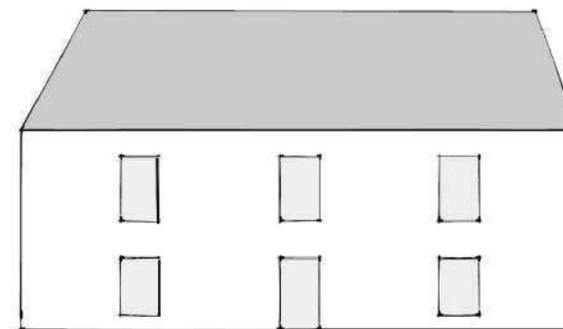
webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

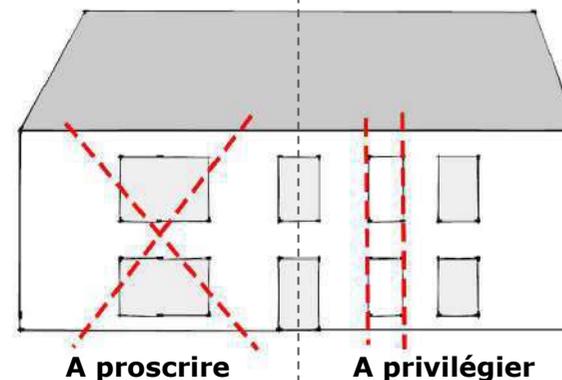


Création de nouvelles ouvertures

Avant



Après



FICHE 1 Entretien et restauration

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Élément de façade

Menuiserie

En cas de restauration d'huisseries ou de changement de menuiseries, il est pertinent de veiller à conserver les formes et proportions d'origine, afin de préserver l'identité architecturale du bâtiment. Il est également conseillé de privilégier les matériaux d'origine. Toutefois lorsque la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet le justifie, des matériaux de menuiserie différents peuvent être utilisés.

Concernant le choix des peintures, il est conseillé de favoriser une harmonie avec les couleurs existantes et celles du bâti environnant, afin de garantir une cohérence visuelle.

Il est recommandé de traiter l'ensemble des éléments constitutifs de la menuiserie : fenêtres, contrevents, portes, portes de grange ainsi que leurs ferrures, pentures et serrureries, dans les mêmes tons

Palette des couleurs présentes dans le tissu bâti existant



Clôture

La conservation et la restauration des murs et murets en pierre, principalement en moellon sur la commune, sont encouragées en favorisant les techniques et les matériaux traditionnels. De même pour les éléments constitutifs de ces murs : grille, grillage simple, portail, portillon...

L'utilisation de matériaux traditionnels pour la restauration de murs et murets est encouragée.

Les murs et murets sont généralement constitués d'un moellon avec enduit pierre à vue et un couronnement en enduit plein.

Exemple d'une restauration d'un mur de clôture



Contre-exemples d'un joint en ciment en débord sur la pierre ou en pierre à vue



FICHE 2 Extension du bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

L'extension de la ville sur elle-même nécessite une réflexion globale sur les enjeux de développement urbain et démographique, d'amélioration du cadre de vie et de contraintes environnementales et énergétiques tout en garantissant la préservation du patrimoine bâti ancien.

Volumétrie et implantation

Dans le cadre d'une extension du bâti, une insertion harmonieuse et cohérente avec le contexte local sera recherchée. La cohérence avec les formes et volumes, les matériaux et teintes du bâti existant est encouragée.

Il est recommandé que le nouveau volume respecte la volumétrie du bâti existant.

Il pourra être implanté soit :

- dans la continuité du bâtiment principal, de proportion et pente de toit similaire
- dans la continuité du bâtiment principal avec un léger recul, afin de conserver la volumétrie générale du bâti d'origine
- dans la continuité du bâtiment principal avec un gabarit plus restreint tout en conservant la pente de toit
- en façade arrière en traitant le toit en « basse goutte »
- perpendiculaire à l'un des murs gouttereaux avec ou sans alignement au faîtage d'origine
- en surélévation pour une maison de plain-pied

L'architecture du bâti d'origine doit être préservée et visible dans sa volumétrie générale.

Le respect de l'échelle, des volumes et de l'écriture architecturale du bâti traditionnel sera recherché dans le traitement d'extensions contemporaines.

Quelques exemples dans le tissu bâti existant de la commune



Jointement par le faîtage



Extension en mur gouttereau

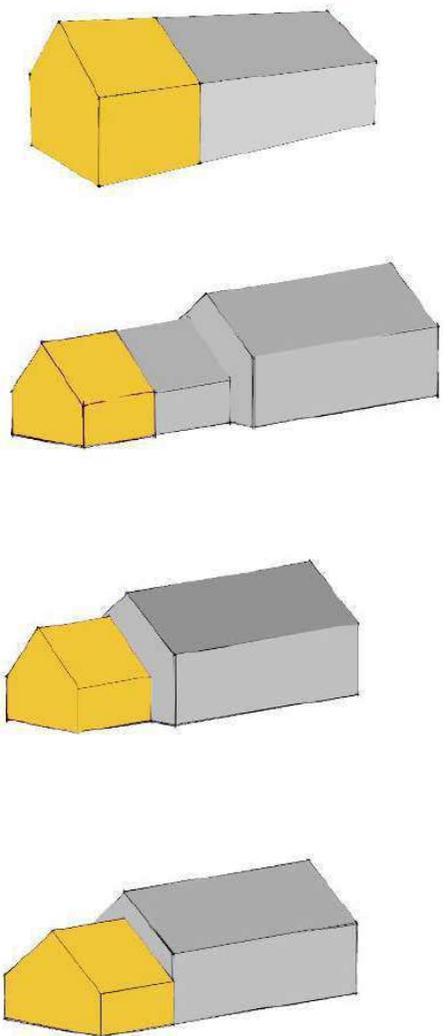


Mur pignon contre mur de façade

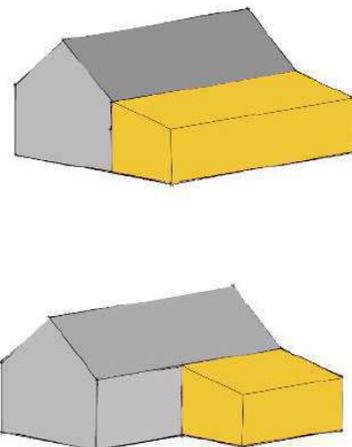


Jeu de hauteurs de volume avec une pente de toit similaire

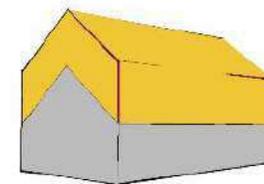
Extension dans la continuité du bâti



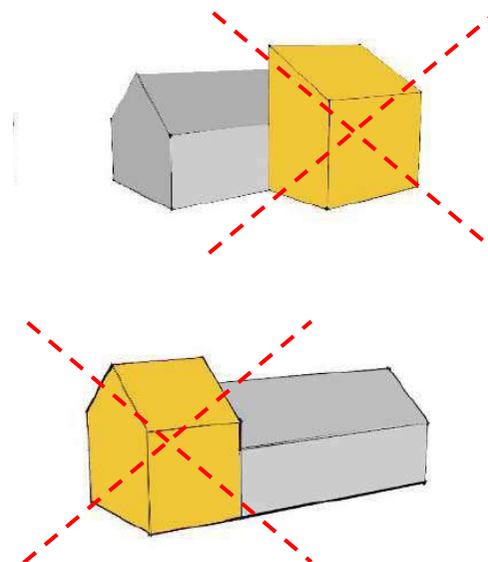
Extension à l'arrière en mur gouttereau



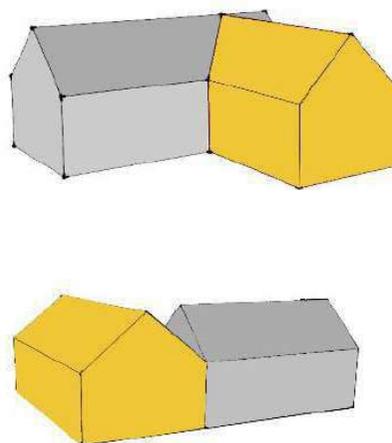
Extension en surélévation d'une maison de plain-pied



Extension à éviter



Extension sur l'une des façades



FICHE 2 Extension du bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Façade et ouverture

Sur l'extension, une attention particulière sera portée sur le respect de l'ordonnancement des façades existantes et sur les proportions des ouvertures, en façade comme en toiture, notamment au rapport hauteur/largeur.

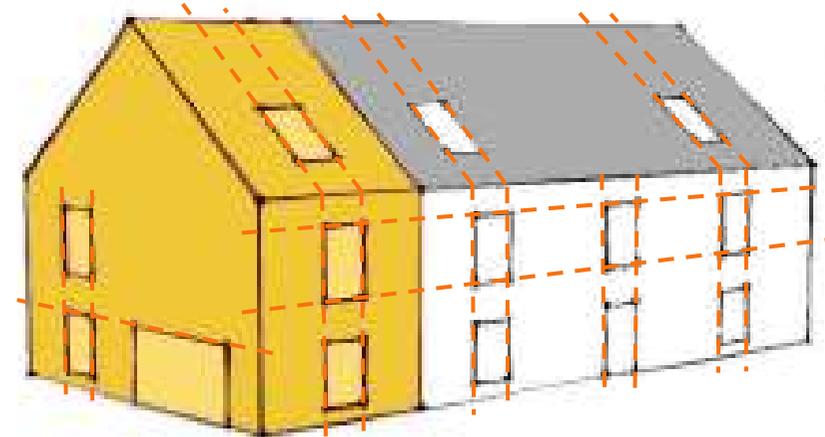
Les grands percements sont à privilégier sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public.

Concernant le choix des peintures, il est conseillé de favoriser une harmonie avec les couleurs existantes et celles du bâti environnant, afin de garantir une cohérence visuelle.

Toiture

Les toitures à deux ou quatre pans sont la règle, avec un faitage parallèle au pan long. D'autres volumétries sont envisageables, (voir schémas extension du bâti [Volumétrie et implantation](#)).

Ordonnancement de façade



FICHE 2 Extension du bâti

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

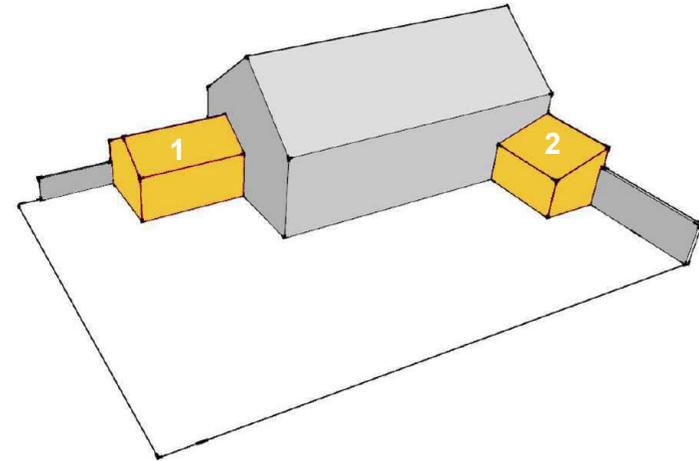
Annexe

Les implantations à privilégier pour les annexes sont

- à l'alignement en continuité du bâti (1)
- à l'alignement en mur gouttereau (2)

Dans le cas où un muret ou mur est déjà existant, il est préférable de positionner l'annexe en appui sur le muret ou mur, comme on peut l'observer dans le tissu ancien.

Implantation privilégiée d'une annexe



Exemples dans le tissu bâti existant de la commune



Annexes en appui sur un mur ou muret existant

FICHE 3 Nouvelle construction

Une nouvelle construction s'inscrit dans un tissu bâti déjà constitué avec un environnement urbain, architectural et paysager qui lui est propre. Dans ce contexte toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir sa bonne intégration sans porter atteinte à son milieu.

Architecture

Toute nouvelle construction peut, soit reprendre les caractéristiques de l'habitat traditionnel, soit s'inscrire dans une ligne architecturale contemporaine. Dans les deux cas, un dialogue harmonieux avec le cadre bâti et paysager dans le lequel il s'implante est recommandé.

Implantation/Volume et gabarit

Il est nécessaire de respecter l'alignement d'implantation déjà existant. Dans un souci de cohérence, le style architectural doit lui aussi être respecté. Aussi, les volumes et gabarits de toute nouvelle construction respectent ceux du bâti environnant.

Aspect extérieur

Le respect des pentes de toit, de l'ordonnement des façades ou encore du rapport hauteur/largeur des ouvertures est recherché afin de garantir une bonne intégration dans le tissu architectural existant.

Dans une construction résolument contemporaine, la recherche de cohérence et de référence au bâti traditionnel est à privilégier. Une réinterprétation contemporaine est possible. Il est conseillé de faire appel à un architecte pour tout projet de ce type.

Matériaux et couleur

L'association de matériaux contemporain à celle de matériaux traditionnels est possible.

Il est conseillé de favoriser une harmonie avec les couleurs existantes et celles du bâti environnant, afin de garantir une cohérence visuelle.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

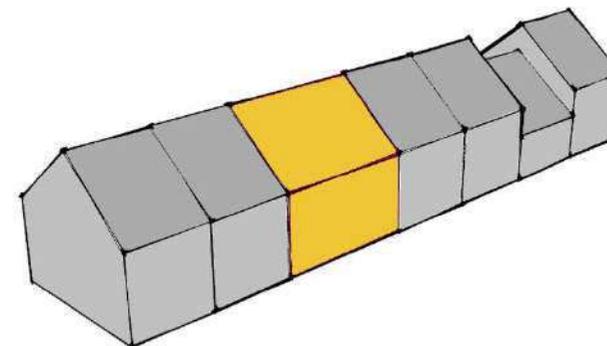
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

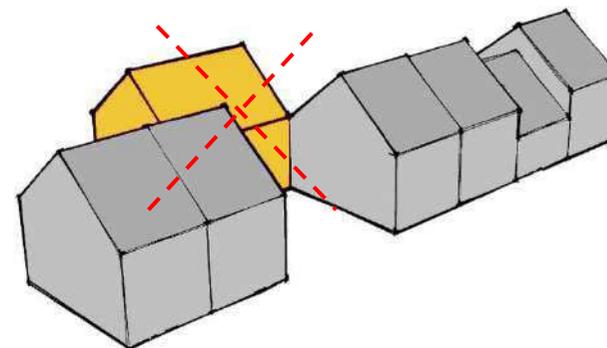
webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

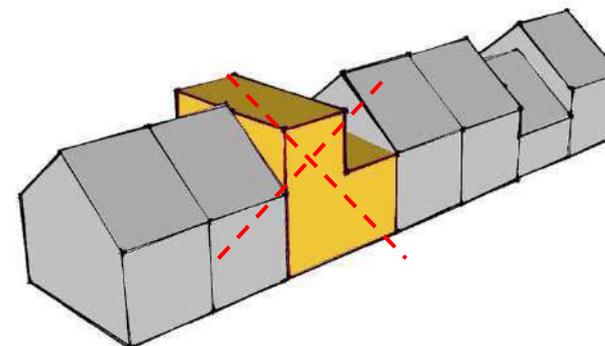
Implantation dans l'alignement du bâti existant



Implantation en retrait de l'alignement



Implantation en décalage avec les volumes du bâti existant



FICHE 3 Nouvelle construction

Élément technique

La dissimulation de tout élément technique (antenne, compresseur, coffret extérieur...) est à privilégier.

Pour les antennes, l'implantation à privilégier est à l'arrière d'une souche de cheminée, cachée depuis l'espace public. Une taille réduite est également à favoriser. Enfin si le choix de la couleur est possible, une teinte proche des couleurs de la structure porteuse est à privilégier.

Afin de garantir l'harmonie architecturale du tissu existant, les éléments en façade sont déconseillés.

Une installation à l'arrière de la maison, non visible depuis l'espace public est privilégiée pour les compresseurs de climatisation ou de pompe à chaleur.

La structure du bâtiment ou la structure de la clôture peuvent servir à recevoir les boîtes aux lettres ou coffret électriques. Les éléments libres dissociés d'une structure ne sont pas recommandés afin de ne pas nuire à la cohérence visuelle

Une attention particulière est demandée concernant l'installation des panneaux solaires. Ce point est développé dans l'OAP Adaptation au changement climatique : énergies renouvelables

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Insertion des éléments techniques dans un mur en pierre





1b. OAP Adaptation au changement climatique

Afin de limiter l'impact des activités humaines et limiter ses effets sur la commune, trois volets sont abordés dans cette partie :

- énergies renouvelables
- gestion des eaux pluviales
- lutte contre les îlots de chaleur

OAP Adaptation au changement climatique : généralités

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

D'après les Nations Unies, "Les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques. [...] Depuis les années 1800, les activités humaines constituent la cause principale des changements climatiques, essentiellement en raison de la combustion de combustibles fossiles comme le charbon, le pétrole et le gaz. [...] Actuellement, les conséquences des changements climatiques sont notamment les suivantes : sécheresses intenses, pénuries d'eau, graves incendies, élévation du niveau de la mer, inondations, fonte des glaces polaires, tempêtes catastrophiques et déclin de la biodiversité."

Cette orientation d'aménagement vise à élaborer un projet d'aménagement reprenant les ambitions environnementales du PADD, lutter mais aussi s'adapter à changement climatique.

OAP Adaptation au changement climatique : énergies renouvelables

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Toutes les énergies renouvelables sont autorisées sur la commune si :

- elle ne génère pas de nuisances pour les hommes et la biodiversité (nuisance visuelle, sonore, olfactive, mobilité)
- elle a pour objectif de favoriser l'autonomie énergétique ou de soutenir une activité locale

Les autorisations d'urbanisme devront démontrer ces éléments.

Panneau photovoltaïque et solaire, insertion dans le tissu bâti

L'intégration dans le paysage urbain ou rural est à réfléchir en amont de tout projet d'installation de panneaux solaires afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

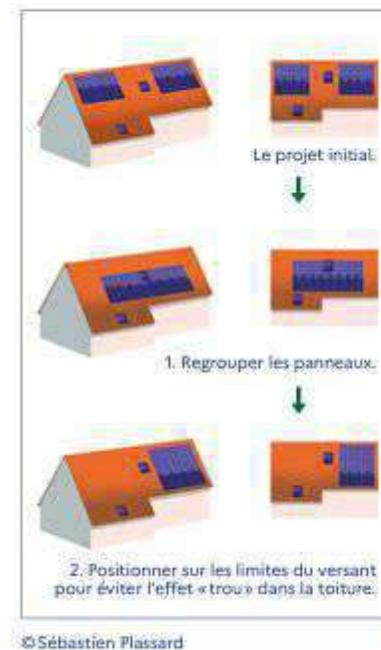
Dans ce cadre, il est important de privilégier une installation :

- non visible depuis l'espace public
- Si l'installation peut être visible depuis l'espace public, elle doit être faite en priorité sur les bâtiments secondaires type annexe et en harmonie avec l'architecture du bâtiment, sinon sur le bâtiment principal
- au sol s'il est démontré impossibilité de répondre aux conditions précédentes si non visible depuis l'espace public

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires sur le site du ministère de la culture.

Préconisation du ministère de la culture

Les panneaux s'inscrivent dans les lignes du bâtiment.



Toiture photovoltaïque, Douarnenez.
© Fabien Séréchal (ANABF)



Façade de bâtiment durable avec un mur végétal et des panneaux solaires dans le parc public de la ville de Barcelone
© Arthur Debat/Gettyimages

Source : Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires du ministère de la culture

"Le **climat évolue**, avec des vagues de chaleur plus fréquentes depuis 30 ans. Celles-ci sont amenées à se multiplier et à beaucoup s'amplifier à horizon 2100.

Combiné à l'augmentation de la population et à la densification urbaine, **le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU)**, c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, **particulièrement la nuit.**

Ce phénomène a des **impacts** variés : conséquences sur la santé, sur le bien-être des habitants, sur la "praticabilité" de l'espace public [...], sur les consommations énergétiques (climatisation), sur la résilience des infrastructures et les réseaux urbains et sur le maintien de la biodiversité animale et végétale."

Source CEREMA.

Pour répondre aux obligations demandées par les dernières lois, il est nécessaire de densifier le tissu urbain existant. Cette densification ne doit pas pour autant entraîner des nuisances comme les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU).

Ainsi, cette densification doit tenir compte des ICU pour assurer le bien être des futurs habitants.

Les arbres de haut jet jouent un rôle prépondérant dans la réduction des effets d'ICU en créant de l'ombrage et en transpirant, rafraîchissant ainsi l'air ambiant.

Ainsi, il est nécessaire que pour chaque nouvelle construction, des arbres de haut jet soient plantés pour compenser la minéralisation du sol.

Ainsi, pour toute nouvelle construction, il est nécessaire de planter le nombre d'arbres de haut jet suivant :

Zonage	Condition
UA	1 arbre par tranche de 400m ² aménagé, arrondi à l'arbre supérieur Exemple : je construis une maison sur un terrain de 560m ² , je dois planter 2 arbres
Toutes les autres zones U et zone AU	1 arbre par tranche de 300m ²
A, N (toutes les sous-catégories)	1 arbre par tranche de 100m ²

Les arbres plantés devront apparaître sur les plans masse des demandes d'urbanisme.

Les essences d'arbres correspondront aux essences proposées dans la palette végétale.

L'annexe située p69 est à compléter pour chaque permis de construire.

Toute action d'urbanisation modifie le cycle naturel de l'eau en diminuant le processus d'infiltration au niveau des constructions, des voiries et parkings. Les conséquences sur notre environnement sont évidentes :

- Augmentation du risque d'inondation notamment par ruissellement ;
- Réduction de la réalimentation in situ des nappes phréatiques, d'où provient l'eau potable de nos robinets qu'il faut préserver, et des rejets aux cours d'eau.

Le « tout tuyau » ne peut plus être la solution dans l'aménagement du bourg d'aujourd'hui, où il faut savoir redonner sa place à l'eau dans le cadre de vie et mettre en place une gestion intégrée.

Cette OAP a donc pour objectif de définir un cadre pour que tous les projets :

- mettent en place des pratiques de gestion intégrée, efficaces et durables de nos ressources en eaux ;
- intègrent le risque, en matière d'inondation et d'écoulement exceptionnel.

Chacun à l'échelle de sa parcelle, en favorisant l'infiltration naturelle, peut œuvrer de manière complémentaire aux solutions mises en place par la collectivité.

La zone Ni et Ui correspond à une zone présentant un risque d'inondation et donc une sensibilité face à la ressource en eau.

Si les éléments naturels sont difficilement maîtrisables, chacun peut anticiper l'impact des précipitations à un niveau individuel, et agir en conséquence. Les principes de base à respecter sont de :

1. Limiter l'imperméabilisation (cf OAP coefficient Biotope)

Maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes. Exemple de dispositifs : parking en enrobé poreux, cheminements en gravier, toiture végétalisée...

Pour aller plus loin, dans les projets de rénovation l'enjeu est de déconnecter les eaux de pluie qui vont aujourd'hui au réseau pour les gérer sur place et de désimperméabiliser au maximum pour diminuer les surfaces étanches de voirie et parking et permettre à l'eau de s'infiltrer sur des plus grandes surfaces.

2. Favoriser l'infiltration

Privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies et puits d'infiltration) et les considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

3. Organiser la rétention

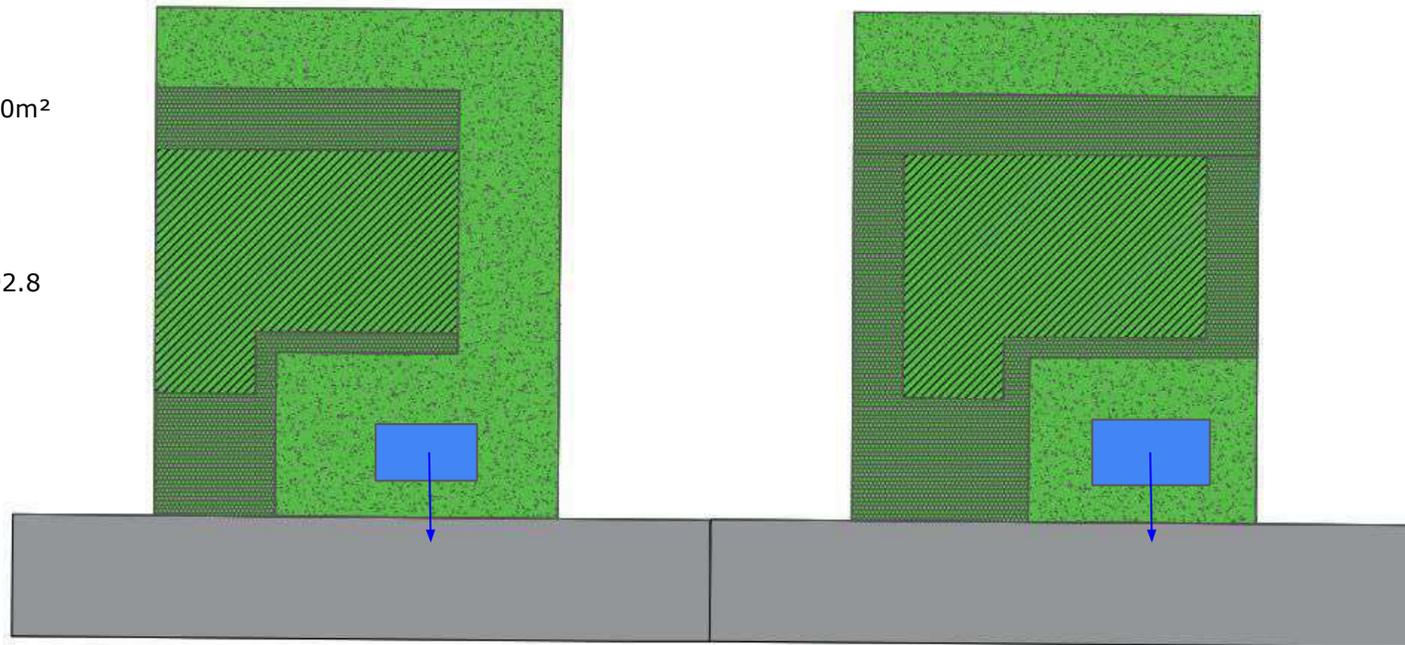
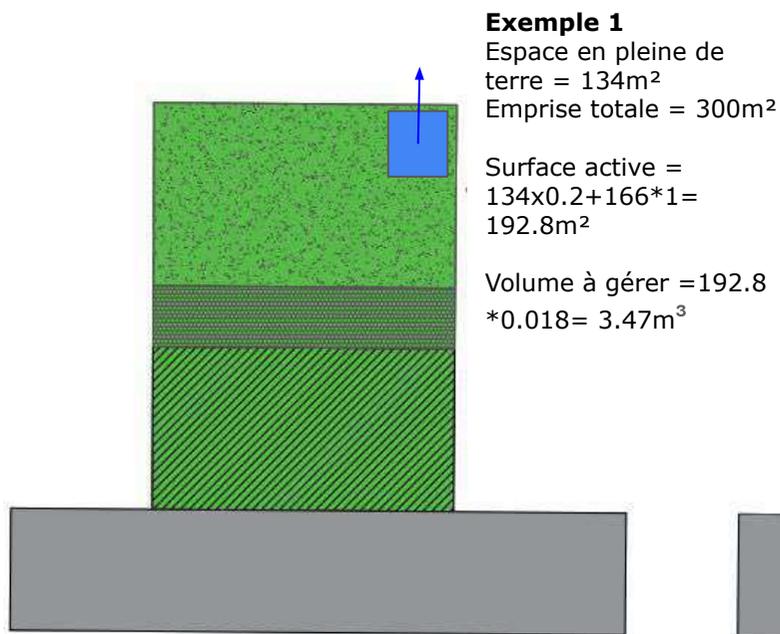
Sur certains terrains, les caractéristiques des sols ne permettent pas cette infiltration. Il faut par ailleurs organiser une rétention pour compenser les surfaces in fine imperméabilisées. Les fossés, noues et tranchées de rétention – ouvrages à ciel ouvert – permettent d'organiser de manière simple ce stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau. Des dispositifs plus complexes existent lorsque le terrain ne permet pas ces aménagements paysagers : stockage sur toiture, dans des citernes, dans des bassins de rétention ou des collecteurs surdimensionnés... D'une manière générale, toutes les solutions évoquées ici sont simples, efficaces et durables (avec facilité d'entretien), si elles sont adaptées au contexte et si toutes les précautions nécessaires sont prises aux phases de conception, de réalisation et d'exploitation.

	<p>Gestion des eaux de pluie mensuelle Concerne tous les projets de construction individuelle. Les projets d'ensemble doivent eux répondre aux exigences environnementales liées aux lois existantes.</p>
Spécificités zones Ni et Ui	<p>Aucune infiltration autorisée sans système de dépollution au préalable. La décantation et la filtration des polluants au travers des végétaux, du sol ou de massifs filtrants. Les techniques de gestion des eaux pluviales qui assureront le meilleur traitement de ce type sont les fossés, les noues, les zones inondables paysagères, et les filtres plantés de roseaux.</p>
Toutes zones y compris Ni et Ui	<p>Obligation d'organiser la rétention des pluies mensuelles dans un ouvrage de gestion des eaux pluviales en suivant les indications ci-après.</p>
Exceptions	<p>La rétention n'est pas obligatoire s'il est prouvée que la gestion ne peut se faire pour des raisons techniques, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contre-pente du terrain ne permettant pas d'avoir un exutoire de l'ouvrage sur un espace à enjeu réduit. Par exemple : mon terrain est situé plus bas que le fossé de la voirie, si je crée un ouvrage sur mon terrain, le trop plein d'eau débordera sur la maison de mon voisin => exception autorisée. - mon terrain est imperméable et ne peut pas évacuer naturellement par le sol toute l'eau accumulée en moins de 7 jours. En effet, une eau qui stagne plus d'une semaine est le risque d'une prolifération de moustique.

L'annexe située p69 est à compléter pour chaque permis de construire.

La page suivante permet d'illustrer la nécessité de réduire les emprises imperméables pour les nouvelles constructions.

Exemple de calcul d'ouvrage de gestion des eaux pluviales



Exemple 2
 Espace en pleine de terre = 258m²
 Emprise totale = 500m²
 Surface active = 258x0.2+242*1= 293.6m²
 Volume à gérer =293.6*0.018= 5,28m³

Exemple 3
 Espace en pleine de terre = 171m²
 Emprise totale = 500m²
 Surface active = 171x0.2+329*1= 363.2m²
 Volume à gérer =363.2*0.018= 6.53m³

-  Espace en pleine terre
-  Espace minéralisé (terrasse, chemin,...)
-  Bâtiment
-  Emprise de l'ouvrage
-  Exutoire

Les jardins de pluie

Un jardin de pluie est un micro-jardin formé d'une légère dépression et végétalisé par des plantes palustres. Il est exclusivement alimenté avec des eaux pluviales provenant de toitures ou de zones pavées, acheminées via une gouttière ou un autre type de collecteur. Les eaux pluviales sont restituées par infiltration ou par rejet au réseau de collecte superficiel ou enterré.

De conception assez simple, ils contribuent à la création d'un paysage végétal formant un petit réservoir de biodiversité.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur contribution à la biorétention (propriétés chimiques, biologiques et physiques des plantes et des sols). Les plantes sélectionnées doivent être adaptées à la région et aux conditions particulières du sol et d'ensoleillement.



Les fossés et noues

Une noue est un fossé large et peu profond aux formes adoucies. Les eaux pluviales sont stockées et s'infiltrent (noues d'infiltration) et/ou s'écoulent vers les eaux de surface ou un réseau de collecte superficiel ou enterré (noues de rétention).

Les noues peuvent être engazonnées, enherbées ou bien encore plantées. Faciles de mise en oeuvre, elles permettent la création d'un paysage végétal et d'espaces verts qui rendent visible le chemin des eaux pluviales.

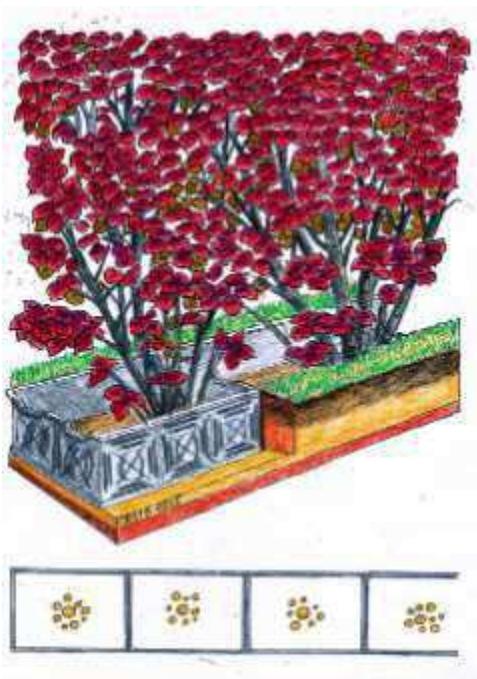
En cas de pentes importantes, des cloisons peuvent être mises en place afin d'augmenter le volume de stockage et réduire les vitesses d'écoulement.



Les échelles d'eau

Il s'agit de modules plastiques sans fond, à parois clipsables, avec un volume de stockage de 0,25 m³ qui s'enfoncent de 20 cm dans la terre végétale tout en restant à ciel ouvert (indice de vide de 1).

Une combinaison linéaire de plusieurs échelles d'eau permet d'obtenir le volume global de rétention nécessaire. Ce stockage permet l'infiltration des eaux dans les couches superficielles tout en permettant la plantation de haies.



Echelles d'eau en limite de parcelle

Les massifs et tranchées drainants

Les tranchées drainantes sont des ouvrages linéaires de faible profondeur comblés de matériaux poreux et éventuellement plantés. Elles assurent le stockage temporaire des eaux pluviales avant infiltration (tranchées d'infiltration) et/ou restitution à débit contrôlé vers les eaux de surface ou un réseau de collecte superficiel ou enterré (tranchées de rétention). L'eau est amenée soit par des drains ou des canalisations, soit par ruissellement diffus.

Pour leur réalisation, une pente d'au moins 2 à 3% est à privilégier. En cas de pentes importantes, la réalisation de la tranchée peut inclure des cloisons pour augmenter le volume de stockage.

Si la tranchée est circulée ou se trouve à proximité d'une voirie, il est nécessaire de s'assurer de la bonne résistance mécanique de l'ouvrage.

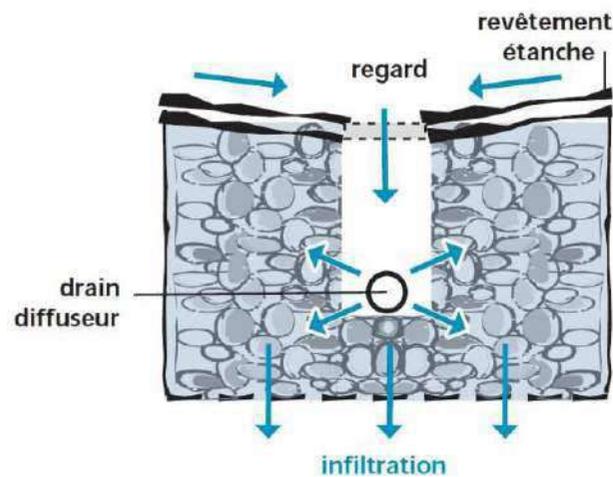


Les structures réservoirs

Une chaussée à structure réservoir assure le stockage des eaux pluviales à l'intérieur du corps de chaussée, dans les vides du matériau. L'eau est collectée soit localement par un système d'avaloirs et de drains, soit par infiltration répartie à travers un revêtement drainant en surface.

Selon le matériau de stockage retenu, la porosité utile s'étend de 15 à 90%. Pour des pentes supérieures à 1%, une adaptation de la conception de l'ouvrage peut être nécessaire afin d'éviter une accumulation de l'eau dans les points bas de la chaussée.

Ce dispositif est adapté lorsque l'on a peu de place mais que l'on souhaite mutualiser cet ouvrage avec des places de stationnement



Recommandations sur la prise en compte de cette OAP

Pour gérer les éventuels ruissellements de surfaces sur les parcelles privées au-delà de la pluie de référence, des modelés de terre seront réalisés par les acquéreurs au point bas des parcelles privées pour conserver les eaux dans les jardins privatifs ou, à défaut de surface suffisante, de manière à obtenir une surverse en direction d'espace à enjeu réduit (vers un espace vert ou voirie).

Chaque acquéreur est incité à réduire les surfaces imperméabilisées sur sa parcelle en :

- Favorisant les revêtements poreux comme les toitures gravillonnées ou végétalisées, les allées gravillonnées et en évitant béton, bitume, dallage avec couche de mortier, asphalte, etc.
- Favorisant les revêtements perméables comme les dalles à trous, les pavés perméables, les surfaces drainantes,
- Favorisant l'interception des eaux par les végétaux,
- Favorisant l'aménagement de dépressions de surface permettant le stockage dans le sol des eaux.

Chaque acquéreur est également invité à réduire les sources d'émissions potentielles de pollution dans les eaux de ruissellement en :

- Privilégiant des matériaux de couverture neutres (tuile terre cuite, verre, ardoise, pierre, etc.), limitant les surfaces métalliques (notamment les toitures en plomb, cuivre, zinc), limitant/contrôlant le recours aux matériaux synthétiques (PVC, plastiques, divers),

- Se renseignant sur les adjuvants mis en oeuvre dans certains matériaux : produits de traitements des bois, retardateurs de flammes, agents biocides pour une protection antisalissure, plastifiants, anti UV,
- Vérifiant l'origine des matériaux de récupération et leur absence de contamination (cas par exemple des bois anciens traités à la créosote et source de HAP).

Prescriptions à respecter :

- L'usage de produits phytosanitaires (pesticides, biocides, détergents, etc.), ou encore de déverglaçage est interdit.
- Tout dépôt à même le sol, susceptible de polluer les sols et les eaux, est interdit.
- Lors de la réalisation de l'habitation, les terrassements ne devront pas modifier la topographie naturelle du terrain afin de ne pas créer de point bas intermédiaire ou de faire obstacle aux ruissellements vers la zone d'infiltration.
- Une citerne enterrée est autorisée, et encouragée, pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures pour l'arrosage et/ou la maison, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales, à moins que la cuve présente un volume de restitution, et non de stockage.



1c. OAP Biodiversité

"Nous dépendons de la biodiversité pour respirer, nous nourrir, nous vêtir, habiter un environnement non risqué, notre santé et la production de différents types de biens utiles à notre économie et notre bien-être. Pourtant, le modèle économique actuel de production et de consommation des ressources détruit et fragilise les écosystèmes, en faisant peser sur eux de nombreuses pressions. Les pollutions, la surexploitation des ressources ainsi que l'artificialisation des sols et des zones de vie de la biodiversité sont autant de menaces qui pèsent sur elle et réduisent les services que celle-ci nous rend."

Source : <https://naturefrance.fr/>

L'objectif de cet OAP est d'instaurer un équilibre entre les activités anthropiques et la biodiversité.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- Le coefficient de Biotope permettra de mieux prendre en compte la notion d'artificialisation des sols
- Les lisières urbaines et les corridors écologiques permettront de restaurer les déplacements de la faune sur le territoire
- La palette végétale permettra d'assurer un nombre et une qualité de plantations suffisante pour le développement de la biodiversité sur le territoire

Il s'agit d'un outil introduit par la loi ALUR dont l'objectif est de maintenir des espaces favorables à la biodiversité sur chaque parcelle privée.

Ce coefficient est compris entre 0 (= surface non favorable à la biodiversité) et 1 (= surface favorable à la biodiversité).

Afin de simplifier l'outil et son contrôle lors des autorisations d'urbanisme, il sera pris en compte la notion de pleine terre.

Pleine terre = 1, toute autre surface = 0 (béton, gravier, bitume, piscine).

Les surfaces seront indiquées sur le plan de masse de chaque construction comme donné dans l'exemple dans la page suivante.

Pour toute nouvelle construction, nécessitant une autorisation d'urbanisme, le coefficient de biotope doit répondre aux objectifs suivants en fonction du zonage :

- Ua : 0.35
- Ub : 0.40
- Uy : 0.50
- Ui : 0.50
- AU : 0.50
- A : 0.50
- N : 0.50
- NL : 0.50
- Ni : 0.50
- ui : 0.50

Le coefficient est applicable à l'unité foncière. Les extensions doivent respecter également ce coefficient.

Les propriétaires devront donc choisir des aménagements (surface d'habitation, type de toiture, terrasse, allée, aménagement du jardin) qui permettront d'atteindre le Coefficient de Biotope par Surface.

A travers cet outil, la collectivité encourage chacun des propriétaires à réduire leur emprise au sol donc à privilégier la compacité des bâtiments (permettant ainsi de réduire les besoins en consommation d'énergie pour le chauffage). Elle encourage également à réduire les surfaces imperméabilisées (allée bitumée ou goudronnée non perméable), et à opter pour des aménagements de jardin accueillant la biodiversité.

Ces espaces favorables à la faune et la flore permettront donc de lutter contre la diminution de la biodiversité, mais aussi de développer ou maintenir des corridors écologiques ou encore de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

Quelques exemples de solutions pour l'accueil de la biodiversité sur sa parcelle dès la conception de sa future habitation et de son jardin : allées enherbées, zones non tondues, plantation d'arbres et haies libres, murs végétalisés, toitures végétalisées, place de stationnement végétalisée.

L'annexe située p69 est à compléter pour chaque permis de construire.



Exemple de prise en compte du coefficient de biotope sur un plan masse

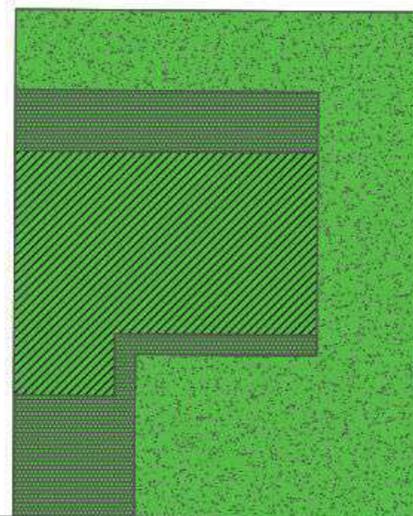
Exemple 1

Espace en pleine de terre = 134m²
Emprise totale = 300m²

Coefficient biotope =
 $134/300=0.44$

Objectif zone UA=0.35

Projet validé



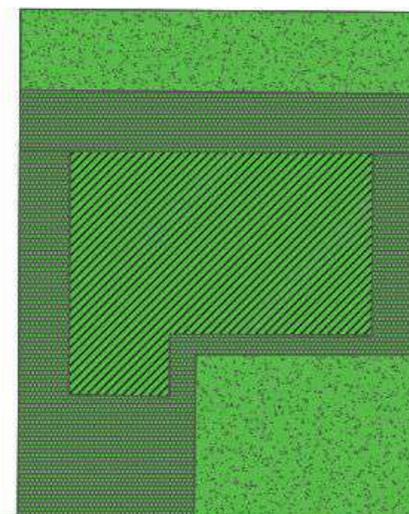
Exemple 2

Espace en pleine terre = 258m²
Emprise totale = 500m²

Coefficient biotope =
 $258/500=0.51$

Objectif zone Ub=0.40

Projet validé



Exemple 3

Espace en pleine terre = 171m²
Emprise totale = 500m²

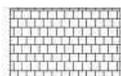
Coefficient biotope =
 $171/500=0.34$

Objectif zone Ua=0.40

Projet refusé



Espace en pleine terre



Espace minéralisé
(terrasse, chemin,...)



Bâtiment

L'objectif de cette partie est d'offrir la possibilité à la faune de se déplacer plus facilement sur le territoire communal. Pour cela, deux actions complémentaires sont prévues :

- Création d'une lisière urbaine
- Renforcement de corridors écologiques

Lisière urbaine

"Une lisière est un espace ou un linéaire perméable délimitant deux milieux distincts".

Dans le cadre de l'aménagement et de la planification urbaine, la lisière symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Cet interface joue un double rôle. Il s'agit certes d'un espace vitrine correspondant à l'image de la ville, du bourg, du village qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes urbaines mais cet espace peut également jouer un rôle de transition depuis la zone urbanisée vers les espaces agro-naturels en abritant une diversité d'usages et contribuant à l'ancrage des zones bâties dans leur contexte paysager :

- limite des nuisances sonores des routes départementales
- limite des intrants agricoles dans l'espace urbain
- limite des effets d'îlots de chaleur urbain

Cette zone de transition est extrêmement importante pour la faune qui va pouvoir utiliser cette zone de transition comme refuge ou comme support à leur déplacement.

Corridor écologique

"Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

[...] On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,...) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées)."

Lisière urbaine

Les lisières urbaines peuvent être de deux natures différentes

:

- lisière circulée : ces lisières correspondent aux entrées de villes. Ces espaces vitrines par excellence peuvent être accompagnée de végétation (pré-existante ou plantée), d'accotements enherbés, d'un fossé..., d'un côté ou de l'autre de la voie.
- lisière habitée : Il existe des lisières végétales anciennes où la végétation est présente depuis longtemps en lien avec la trame agro-naturelle. Il s'agit d'une végétation locale, souvent diversifiée. Il existe également des lisières végétales récentes comprenant des plantations qui ont été créées pour accompagner une nouvelle entité bâtie ou pour cloisonner un jardin.

Elle peut également être marquée par la présence du bâti en limite directe avec l'espace agro-naturel : un pignon, une façade avec ou sans ouvertures, un mur, des bâtiments économiques, des équipements... La réussite de cette lisière «franche» tient aux volumes des bâtis (variation des hauteurs, plusieurs modules), à la qualité des matériaux (pierre calcaire, enduit de couleur claire) et au traitement des pieds de mur (plantations basses, bandes enherbées). L'éventuelle végétation arborée qui dépasse des murs des jardins constitue un atout à l'intégration paysagère de ces éléments bâtis.

Objectifs des traitements

- lisière circulée :
 - Créer ou développer des chemins ruraux et pour modes actifs en lien avec les haies, connectés à la ville, associés à de la végétation et éventuellement à des fossés
 - Préserver ou participer à requalifier les entrées de ville
- lisière habitée :
 - Assurer une transition douce entre les espaces ouverts et les zones bâties grâce à une plantation d'arbres et d'arbustes. Les moellons des murs et murets doivent être recouverts afin de ne pas laisser un mur en béton brut apparent. Les murs et murets ne doivent pas créer une déconnexion entre le tissu urbain et les espaces agro-naturels. Les clôtures doivent assurer une transition douce entre ces deux milieux.

Aménagements des lisières :

Au sein des lisières urbaines, les haies d'essences indigènes/locales sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques justifiés ou dans le cadre de la mise en valeur d'un cône de vue d'intérêt patrimonial reconnu. Néanmoins, toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales adaptée au changement climatique dont les essences sont indiquées dans l'OAP Biodiversité palette végétale.

Plantations en lisière sous forme de haies de différentes natures selon l'effet souhaité :

- Haie épaisse multi strates « écran »,
- Haie arbustive basse avec arbres laissant passer le regard,
- Haie arbustive haute filtrant les vues.

Selon le type de projet de lisière, la largeur minimale à réserver aux aménagements varie :

Dans le cadre d'une plantation de haie, dont tout ou partie aura une hauteur supérieure à 2m (haie haute ou haie basse avec arbres), il s'agira de prévoir une bande de 4m minimum permettant la plantation des sujets à 2m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien), la plantation sur deux lignes espacées de 60 cm, et la protection de la lisière vis-à-vis du champ sur au moins 1,40m.

Dans le cadre d'un chemin complété d'une haie, la largeur du chemin dépendra de son usage, à savoir 1,50m pour un usage piéton, 2 à 3m pour un usage piéton et vélos, jusqu'à 6m pour un usage agricole. La largeur de la haie pourra reprendre les dimensions évoquées ci-dessus (4 m minimum).

Pour les lisières habitées, s'il y a une modification de clôture, les aménagements doivent être réalisés conformément aux prescriptions de l'OAP, sauf pour les accès véhicules et piétons qui eux sont régis par le règlement écrit.

OAP Biodiversité : lisières urbaines et corridors écologiques

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Carte des lisières concernées dans le bourg
par cette OAP



OAP Biodiversité : lisières urbaines et corridors écologiques

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

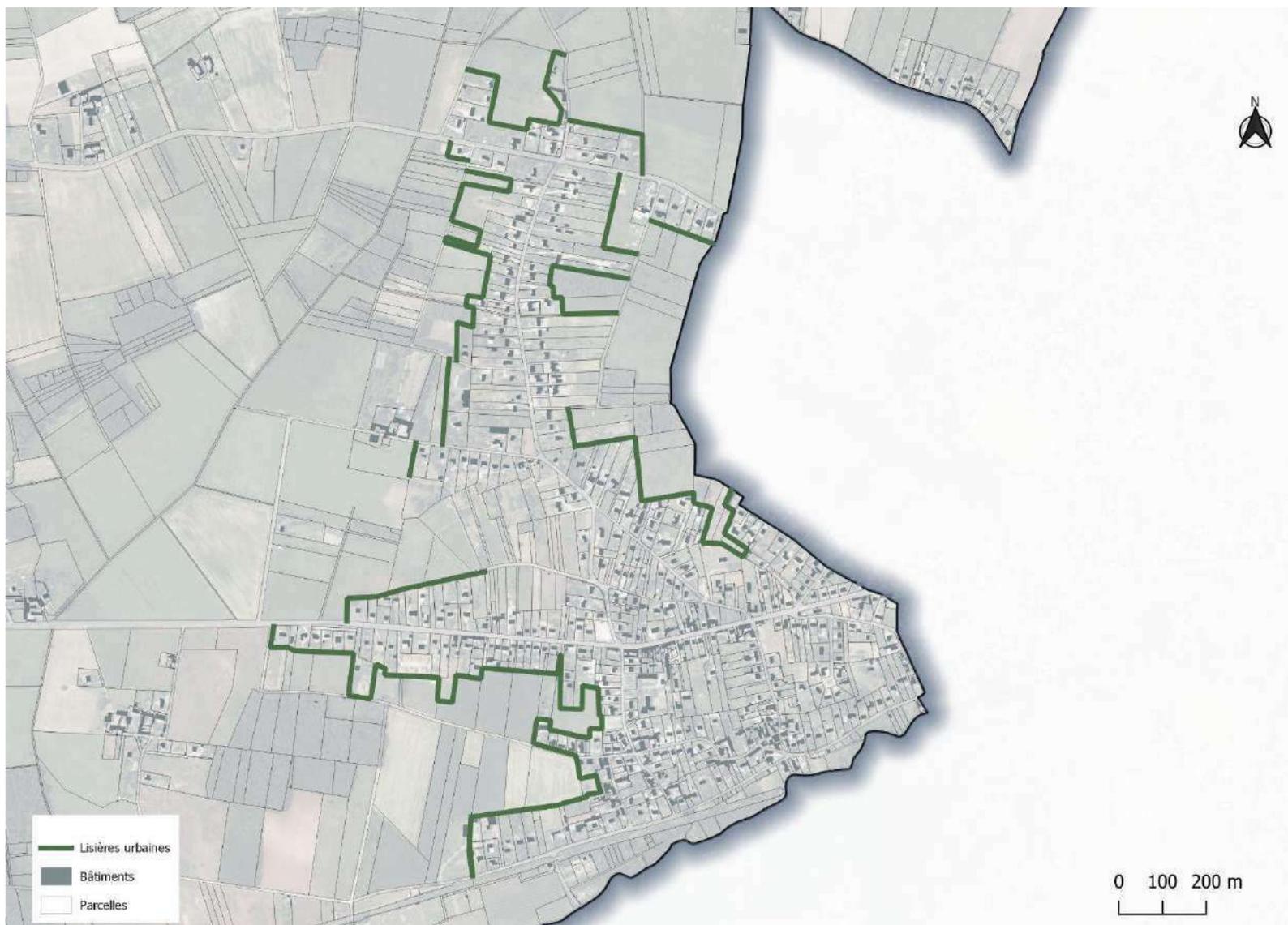
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Carte des lisières concernés à Besse par cette OAP



Aménagements des corridors :

Des dispositifs sont déjà indiqués dans le règlement écrit et dans les OAP pour favoriser la libre circulation de la faune :

- coefficient de biotope : favorable aux espèces endémiques des sols, trame brune
- lisière urbaine : favorise la création de refuge plus dense aux abords du tissu urbain, trame verte
- gestion des eaux pluviales : favorise la ressource en eau pour la trame bleue
- Les clôtures, lorsqu'elles sont composées d'un grillage ou d'une clôture bois, devront permettre de laisser passer la petite faune, soit
 - à l'aide de maille qui feront 15cm de large et de haut
 - par la création d'ouverture de 20cm² qui devront être créés au niveau du sol tous les 15m

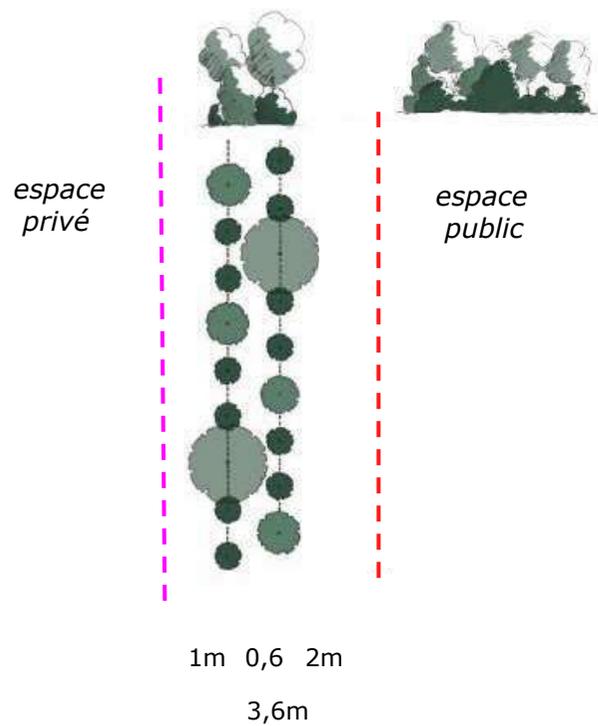
Ainsi, sur ces secteurs des dispositions supplémentaires sont demandées. Certaines limites se recourent avec celles des lisières urbaines ou d'OAP sectorielles. Dans ce cas, ce sont ces dernières qui prévalent.

Les haies plantées seront :

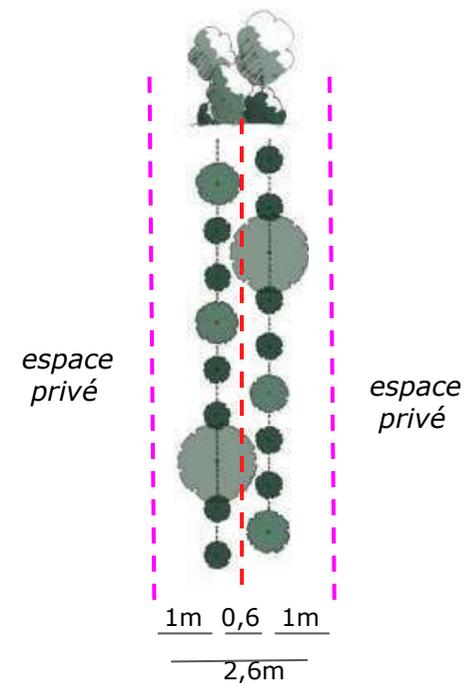
- multistrates : herbacées, arbustives et arborées. L'objectif est de favoriser la haie comme zone de refuge et de circulation à couvert des espèces
- élargies à 3,6m minimum pour offrir une zone de circulation différente
- entretenue à minima : une taille et une tonte une fois dans l'année au mois d'octobre

Les clôtures seront posées conformément aux illustrations suivantes :

Exemple 1



Exemple 2



Préserver les réservoirs de biodiversité de la Trame bleue

Les rivières et leurs berges

Le PLU de Thuré ambitionne de faire des cours d'eau et de leurs berges des atouts pour la commune. En conciliant préservation de la nature et ouverture au public, ce document d'urbanisme vise à :

- Créer des espaces naturels de qualité : les cours d'eau et leurs berges sont protégés et valorisés pour leur rôle écologique et paysager.
- Développer des activités de loisirs : de nouveaux itinéraires de promenade et des zones de détente sont aménagés pour permettre aux habitants de profiter de ces espaces.
- Favoriser la biodiversité : les continuités écologiques sont préservées pour permettre à la faune et à la flore de se développer.

Pour cela, le PLU met en œuvre des mesures concrètes comme :

- La protection des ripisylves : ces zones boisées en bordure des cours d'eau sont essentielles pour la qualité de l'eau et la biodiversité.
- Des aménagements respectueux de l'environnement : l'accès aux berges est régulé pour éviter tout impact négatif sur la nature.
- La plantation d'essences locales : la végétalisation des berges est encouragée avec des espèces adaptées au milieu local.

Les milieux humides

Le réseau de mares et de zones humides constitue un élément essentiel du patrimoine naturel de la commune. Pour garantir la survie des espèces qui y vivent, il est indispensable de préserver leur interconnexion. Le PLU interdit ainsi tout comblement de ces milieux et limite strictement les activités humaines susceptibles de les dégrader. La gestion de ces espaces doit permettre de maintenir leurs fonctionnalités écologiques, en favorisant notamment la présence de végétation typique (roselières, saules, aulnes) et en limitant les perturbations liées aux activités humaines.

Préserver les réservoirs de biodiversité - Trame verte

Les haies bocagères

Les haies bocagères, même si elles sont peu présentes sur le territoire communale, jouent un rôle écologique primordial. Composée d'une multitude d'essences végétales, elles offrent un habitat diversifié à une faune riche et variée. Les oiseaux, notamment les rapaces, y trouvent refuge et nourrissage, contribuant ainsi à réguler les populations d'insectes nuisibles et de petits mammifères. Les strates arbustive et herbacée abritent à leur tour une multitude d'autres espèces, des insectes pollinisateurs aux petits mammifères, et assurent la connectivité écologique du territoire.

Afin de préserver et valoriser ce patrimoine naturel, il est essentiel de :

- Favoriser le maintien et la création d'un maillage bocager dense et continu: Les pratiques agricoles doivent être adaptées pour encourager la plantation et la gestion durable des haies et des talus.
- Renforcer le rôle de brise-vent et d'ombrage des haies: Le génie végétal permet de densifier les haies existantes et d'en créer de nouvelles, limitant ainsi l'assèchement des cultures et créant des microclimats favorables à la biodiversité.
- Protéger et restaurer les fossés: Ces éléments du paysage jouent un rôle essentiel dans la régulation de l'eau et la filtration des polluants. Leur préservation contribue à maintenir la qualité des eaux souterraines et à limiter les phénomènes d'érosion.

La haie bocagère, en tant qu'élément structurant du paysage, contribue à la qualité de l'eau, à la préservation de la biodiversité et à l'amélioration du cadre de vie. Son maintien et sa restauration sont donc des enjeux majeurs pour la commune.

Préserver les réservoirs de biodiversité - Trame verte

Les plaines agricoles

Les espaces agricoles, bien que soumis à des rotations culturales, jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité et la structuration du paysage. Les grandes cultures, tout en offrant des espaces ouverts favorables à certaines espèces, agissent comme des interfaces entre les milieux naturels (forêts, haies, etc.). Les prairies et vergers, plus stables dans le temps, contribuent également à la trame verte du territoire.

Afin de préserver ces espaces et d'assurer une transition harmonieuse entre les zones agricoles, naturelles et urbanisées, le PLU propose les mesures suivantes :

- Maintenir et renforcer le maillage bocager: Les haies bocagères, véritables corridors écologiques, doivent être préservées et restaurées.
- Favoriser les pratiques agricoles diversifiées: Une rotation des cultures permet de maintenir la fertilité des sols et de limiter le développement de certaines maladies.
- Créer des zones tampons: Ces espaces, situés en bordure des zones urbanisées, jouent un rôle de filtre entre les différents usages du sol, limitant les nuisances et préservant la qualité des milieux naturels.
- Promouvoir les clôtures végétales: Les haies vives, composées d'essences locales, contribuent à améliorer la qualité de l'air, à favoriser la biodiversité et à créer un cadre de vie plus agréable.

Préserver les réservoirs de biodiversité - Trame noire

La trame noire, complémentaire de la trame verte et bleue, vise à protéger les espèces nocturnes de la pollution lumineuse en préservant des zones d'obscurité. Pour maintenir une trame noire efficace, il est essentiel de réduire et de réguler l'éclairage artificiel nocturne, qu'il soit public ou privé.

Inspirés des recommandations de l'OFB, ces principes visent à limiter les impacts de l'éclairage sur la biodiversité nocturne :

- Limiter l'éclairage : Éviter d'installer de nouveaux éclairages et supprimer ceux existants lorsque cela est possible.
- Favoriser les éclairages passifs : Privilégier les solutions sans source lumineuse directe, comme les bandes réfléchissantes.
- Optimiser les éclairages indispensables :
 - Temporalité: Limiter la durée d'éclairage au strict nécessaire et utiliser des détecteurs de présence.
 - Orientation: Éviter de diriger la lumière vers le ciel ou les milieux naturels.
 - Intensité: Utiliser la puissance lumineuse minimale requise.
 - Spectre lumineux: Privilégier les lumières chaudes (orange/ambrée) et éviter les ultraviolets.
- Conception des lampadaires:
 - Baffle: Utiliser des baffles plats pour diriger la lumière vers le sol.
 - Focalisateurs: Orienter la lumière vers les zones à éclairer.
 - Ampoules: Éviter les ampoules à iodures métalliques et privilégier les spectres lumineux doux.

Ces recommandations s'appliquent à tous les types d'éclairages, qu'ils soient publics ou privés. Elles peuvent être adaptées en fonction du contexte local et des enjeux spécifiques.

Cette liste est tirée de l'Observatoire Régional de la Biodiversité.

Cette liste n'est pas exhaustive et peut être modifiée dans les prochaines années en fonction de l'évolution du climat.

Dans tous les cas, cette liste servira de référence pour toutes les plantations réalisées sur la commune.

En cas de proposition d'autres essences de plantes, celle-ci fera l'objet d'une validation préalable.

La liste suivante est répartie entre trois types d'usages :

- la plantation de haies (cf frange urbaine et corridor écologique)
- les boisements
- les bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

Les caractéristiques sont données à titre indicatif. Il appartiendra à toute personne souhaitant planter de contrôler ces informations.

Une distinction est faite entre arbuste (blanc) et arbre (coloré).

Les arbres de haut-jet sont indiqués en gras.

Haies

Essence	Feuillage	Période de Floraison	Humidité du sol	pH du sol	Exposition	Particularités
Ajonc d'Europe	Persistant	Mars-Juillet	Sec à frais	Acide	Pleine lumière	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme, plante fourragère après broyage
Ajonc nain	Persistant	Juillet à octobre	Frais à très humide	Acide	Pleine lumière	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme
Amélanchier	Caduc	Avril-mai	Sec	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, bon combustible
Arbousier	Caduc	Août-septembre	Sec	Acide à faiblement calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, bon combustible
Aubépine à deux styles	Caduc	Avril à mai	Frais à humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, bon combustible
Aubépine monogyne	Caduc	Mai	Sec à frais	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, bon combustible, comestible
Bruyère à balais	Persistant	Mai à juillet	Assez sec à assez humide	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, utilisation pour la fabrication de balai et de clôture
Buis	Persistant	Mars-Avril	Sec	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme
Camérisier à balais	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme
Cerisier de Sainte-Luce	Caduc	Avril	Sec	Neutre à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, combustible
Chèvrefeuille des bois	Caduc	Juin à août	Assez sec à frais	Acide à faiblement calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme
Cognassier fruits	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Cornouiller sanguin	Caduc	Mai à juillet	Sec à assez humide	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, faiblement toxique pour l'homme
Daphné lauréole	Caduc	Avril	Sec	Neutre à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, combustible
Eglantier	Caduc	Juin	Sec à humide	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, comestible
Eglantier rouillé	Caduc	Juin à juillet	Assez sec à assez humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, comestible
Epine vinette	Caduc	Mars à juin	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre	Espèce Mellifère, fruits comestible
Fragon petit-houx	Persistant	Janvier-Avril	Très sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre à ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme
Fusain d'Europe	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme, outil dessin

OAP Biodiversité : palette végétale

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
 Reçu en préfecture le 17/12/2025
 Publié le 17/12/2025
 ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Genêt à balais	Caduc	Mai-Juin	Sec	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, utilisation pour la fabrication de balai
Genévrier commun	Persistant	Avril-mai	Sec	Très variable	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce allergisante, baies utilisables produits comestibles
Lierre	Persistant	Septembre-Octobre	Sec à humide	Acide à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, plante couvre sol,
Néflier commun	Caduc	Avril à juin	Sec à frais	Acide	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, comestibles
Nerprun purgatif	Caduc	Mai-Juin	Sec	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, toxique pour l'homme
Noisetier, Coudrier	Caduc	Janvier-Mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre à ombre	Espèce allergisante, comestible pour l'homme, bon combustible
Pommier commun	Caduc	Mai	Neutre	Faiblement acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, fruits comestibles
Pommier cultivé	Caduc	Avril-mai	Frais à très humide	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, fruits comestibles
Prunellier	Caduc	Avril	Sec à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, fruits comestibles à l'état blet
Rosier des champs	Caduc	Juin-Juillet	Sec à frais	Acide à calcaire	Mi-ombre	Espèce mellifère
Sureau noir	Caduc	Juin-Juillet	Assez sec à humide	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre à lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, comestibles pour l'homme
Troène commun	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme
Viorne lantane	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère
Viorne obier	Caduc	Mai-Juin	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme
Alisier torminal	Caduc	Mai	Assez sec à frais	Très variable	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits distillés, combustible
Amandier	Caduc	Mars	Assez humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Charme	Caduc	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre à ombre	Espèce allergisante, combustible, brise vent
Châtaignier	Caduc	Juin-Juillet	Assez sec à frais	Acide	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, fruits comestibles
Chêne pédonculé	Caduc	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Chêne pubescent	Caduc	Avril	Sec	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Cormier	Caduc	Avril à juin	Sec	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, comestibles, fruits comestibles

Erable champêtre	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Erable de Montpellier	Caduc	Avril	Sec à frais	Acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante
Frêne commun	Caduc	Avril	Très variable	Légèrement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Hêtre	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Très variable	Ombre	Espèce allergisante, fruits comestibles
Merisier	Caduc	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits comestibles
Orme champêtre	Caduc	Mars-Avril	Assez sec à très humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce allergisante
Poirier à feuille en coeur	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Poirier cordé	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Poirier cultivé	Caduc	Avril	Assez frais	Acide à neutre	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Poirier sauvage	Caduc	Avril	Assez sec à assez humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, utilisation bois
Prunus sauvage	Caduc	Mars-Avril	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits comestibles
Sorbier des oiseaux	Caduc	Mai à juillet	Sec à frais	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits comestibles

Boisements

Aubépine à deux styles	Caduc	Avril à mai	Frais à humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, bon combustible,
Aubépine monogyne	Caduc	Mai	Sec à frais	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, bon combustible, comestible
Bourdaïne	Caduc	Mai	Sec à très humide	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme, utilisé en vannerie
Camérisier à balais	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme
Chèvrefeuille des bois	Caduc	Juin à août	Assez sec à frais	Acide à faiblement calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fleurs odorantes, toxique pour l'homme
Cornouiller sanguin	Caduc	Mai à juillet	Sec à assez humide	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, faiblement toxique pour l'homme
Daphné lauréole	Persistant	Février-Mars	Sec à frais	neutre à calcaire	Mi-ombre à ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme
Fragon petit-houx	Persistant	Janvier-Avril	Très sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre à ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme
Fusain d'Europe	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme, outil dessin
Groseillier rouge	Caduc	Avril-mai	Humide	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre	Espèce mellifère, baie comestible
Lierre	Persistant	Septembre-Octobre	Sec à humide	Acide à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère
Noisetier, Coudrier	Caduc	Janvier-Mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre à ombre	Espèce allergisante, comestible pour l'homme, bon combustible
Prunellier	Caduc	Avril	Sec à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, fruits comestibles à l'état blet
Rosier des champs	Caduc	Juin-Juillet	Sec à frais	Acide à calcaire	Mi-ombre	Espèce mellifère
Saule marsault	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Acide à neutre	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante
Troène commun	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme
Viorne lantane	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère
Viorne obier	Caduc	Mai-Juin	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme

Alisier torminal	Caduc	Mai	Sec à frais	Très variable	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits distillés, combustible
Amandier	Caduc	Mars	Assez humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Bouleau verruqueux	Caduc	Avril-mai	Très variable	Acide à faiblement calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits distillés, combustible
Charme	Caduc	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre à ombre	Espèce allergisante, combustible, brise vent
Châtaignier	Caduc	Juin-Juillet	Assez sec à frais	Acide	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, fruits comestibles
Chêne pédonculé	Caduc	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Chêne sessile	Caduc	Mai	Sec à frais	Très variable	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Chêne tauzin	Caduc	Mai-Juin	Sec	Acide	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Chêne vert	Persistant	Avril-Mai	Sec	Très variable	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible, comestible
Cormier	Caduc	Avril à juin	Sec	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, comestibles, combustible
Erable champêtre	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Frêne commun	Caduc	Avril	Très variable	Légèrement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Frêne oxyphylle	Caduc	Avril à juin	Assez frais	Neutre à calcaire	Pleine lumière	Espèce allergisante
Hêtre	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Très variable	Ombre	Espèce allergisante, fruits comestibles, comestible
Merisier	Caduc	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits comestibles

Micocoulier de Provence	Caduc	Avril	Assez frais	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, fruits comestibles
Noyer commun	Caduc	Avril-mai	Assez frais	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, fruits comestibles, utilisation bois
Peuplier blanc	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, comestible
Peuplier noir	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Peuplier tremble	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, comestible, utilisation bois
Poirier à feuille en cœur	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Poirier cordé	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Poirier cultivé	Caduc	Avril	Assez frais	Acide à neutre	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Poirier sauvage	Caduc	Avril	Assez sec à assez humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, utilisation bois
Sorbier des oiseaux	Caduc	Mai à juillet	Sec à frais	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits comestibles
Tilleul à feuilles en cœur	Caduc	Juin-Juillet	Neutre	Faiblement acide	Mi-ombre à ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, comestible (infusion)
Tilleul à grandes feuilles	Caduc	Juin-Juillet	Sec	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre à ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, comestible (infusion)
Tilleul à petite feuilles	Caduc	Juin-Juillet	Sec	Faiblement acide	Mi-ombre à ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, comestible (infusion)
Tremble	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce allergisante

OAP Biodiversité : palette végétale

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Bords de cours d'eau, de mares ou d'étangs

Cognassier fruits	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Cornouiller sanguin	Caduc	Mai à juillet	Sec à assez humide	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, faiblement toxique pour l'homme
Fusain d'Europe	Caduc	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce Mellifère, toxique pour l'homme, outil dessin
Groseillier rouge	Caduc	Avril-mai	Humide	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre	Espèce mellifère, baie comestible
Noisetier, Coudrier	Caduc	Janvier-Mars	Sec à assez humide	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre à ombre	Espèce allergisante, comestible pour l'homme, bon combustible
Saule cendré	Caduc	Mars-Avril	Humide	Très variable	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante
Saule marsault	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Acide à neutre	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante
Saule roux	Caduc	Mars-Avril	Sec à très humide	Acide	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante
Sureau noir	Caduc	Juin-Juillet	Assez sec à humide	Faiblement acide à calcaire	Mi-ombre à lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, comestibles pour l'homme
Viorne lantane	Caduc	Mai-Juin	Sec à frais	Neutre à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère
Viorne obier	Caduc	Mai-Juin	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, toxique pour l'homme
Aulne glutineux	Caduc	Mars-Avril	Très humide	Acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Graines comestibles pour la faune, espèce allergisante, bois imputrescible
Chêne pédonculé	Caduc	Avril-mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Frêne commun	Caduc	Avril	Très variable	Légèrement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, espèce allergisante, combustible
Merisier	Caduc	Avril-mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	Mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune, espèce mellifère, fruits comestibles
Orme champêtre	Caduc	Mars-Avril	Assez sec à très humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce allergisante
Orme lisse	Caduc	Mars-Avril	Très humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce allergisante
Peuplier blanc	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, comestible
Peuplier noir	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, comestible
Peuplier tremble	Caduc	Mars-Avril	Frais à très humide	Faiblement acide à calcaire	Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère, comestible, utilisation bois
Saule blanc	Caduc	Avril-mai	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante, vannerie
Saule fragile	Caduc	Avril-mai	Très humide voire inondé	Faiblement acide à calcaire	Pleine lumière	Espèce mellifère, espèce allergisante



1d. OAP Intensification résidentielle

Cette OAP a pour vocation d'exposer un aménagement du territoire qui s'intègre dans le tissu urbain existant et moins consommateur d'espace en optimisant les dessertes des constructions. Cette OAP assure la densification du tissu existant dans toutes les zones urbaines.

L'orientation est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Cette OAP thématique s'applique pour toute opération entraînant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Elle concerne donc les projets réalisés sur des terrains non bâtis ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, etc.). Pour les secteurs couverts par une OAP sectorielle, cette dernière prime en matière de densité et de nombre de logements, puisqu'ils ont été étudiés en fonction du site : éléments naturels à préserver, topographie, prise en compte du risque.

En revanche, le projet doit être compatible avec toutes les autres orientations de la présente OAP (desserte, perméabilité, etc.).

Le porteur de projet est également incité à bien analyser le contexte dans lequel l'aménagement va prendre place afin de s'insérer de la façon la plus respectueuse possible dans son environnement.

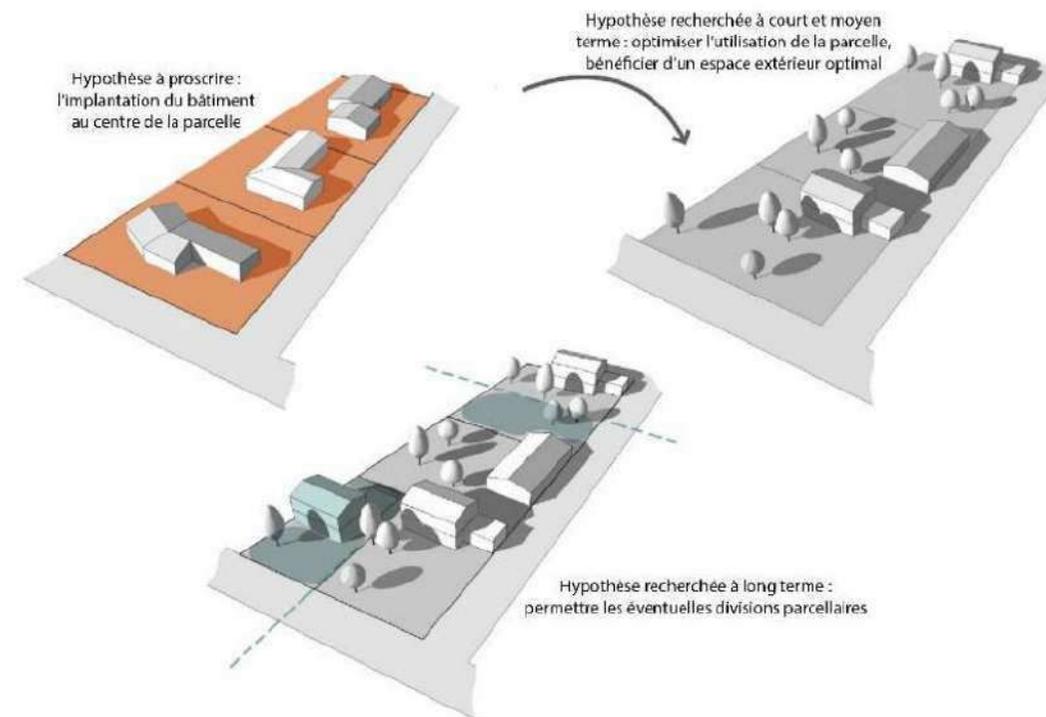
L'application de la densité moyenne définie sur la commune est définie comme suit :

- Les parcelles de moins de 2000m² devront tendre vers les niveaux de densités définis par le SCOT
- Les parcelles de plus de 2000m² devront impérativement répondre aux densités définies par le SCOT, sauf justifications techniques relatives aux contraintes du terrain.

Promouvoir l'intégration de l'opération au sein de l'existant, tant d'un point de vue paysager que bâti :

- Veiller à préserver un équilibre des hauteurs des constructions et des formes urbaines en prenant en compte l'importance de l'intimité des extérieurs privés : orientation, ombres portées, ensoleillement, implantation, vues, plantations, etc.
- Maintenir et valoriser les éléments naturels existants (de type haies, alignement d'arbres, bosquets, fossé, mare, etc.) qui participent au cadre et à la qualité de vie.
- Anticiper des évolutions éventuelles du bâti et du site concerné, en termes d'implantation des constructions, des volumes et des gabarits des constructions.
 - Renforcer la diversité de typologie de l'habitat (location/acquisition, petits/grands logements, appartement/maison, etc.)
 - Permettre des divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative : lorsque cela est possible, la construction doit être intégrée de manière à conforter le front urbain et éviter les parcelles en «drapeau » / en second rideau.

Exemple d'implantation sur la parcelle permettant les divisions parcellaires futures

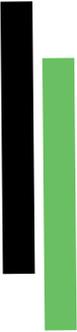


Dans le cadre de la densification, la desserte des futures constructions constitue un enjeu majeur puisqu'elle regroupe plusieurs aspects :

- L'optimisation du foncier : la création de desserte interne et/ou de voie d'accès privée engendre une consommation de foncier non négligeable à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, qu'il convient de modérer et d'optimiser, notamment dans le cas des parcelles en drapeau
- La forme urbaine et l'intégration dans l'environnement.
- L'intégration des habitants dans le quartier ou l'environnement.

L'objectif principal est de limiter la multiplication des accès. La rue organise la vie et structure le tissu urbain, il conviendra donc d'orienter les projets de manière à :

- réaliser l'accès direct par des voies existantes
- mutualiser et organiser les accès



2 - OAP sectorielles

OAP Sectorielles : Localisation

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



1. Le Champ Marrot
2. Rue de la Baste Est
3. Rue de la Baste Ouest
4. Rue Mendès France

2a- OAP Le champ Marrot

Localisation : Bourg de Thuré

Surface : 16 144 m²

Programmation : 29 logements mixtes (pour 18 logements/ha)

Zonage : Ub

1. Éléments de contexte et enjeux

Situé au sud du bourg de Thuré sur la route départementale 14 (rue Jacques Brel), le secteur à aménager est enclavé par des quartiers résidentiels ainsi que le garage automobile. La parcelle est constituée d'un champ, sans aucune construction.

Des accès sont existants au nord par le chemin Marrot constitué d'un petit cours d'eau. Au sud, la parcelle est longée par la route départementale. Cette opération pourra être envisagée en plusieurs tranches.

Caractéristiques à prendre en compte :

- La proximité avec le garage automobile qui peut être une nuisance sonore.
- La proximité avec la route départementale qui est passagère et bruyante.
- L'abri bus qui se trouve au croisement des deux rues : rue Jacques Brel et rue Paul Ganguin

L'objectif de cette opération est de :

- Créer des logements dans la continuité des quartiers résidentiels qui se situent proche de la parcelle,
- Remplir une dent creuse stratégique dans le bourg de Thuré



Vue rue Paul Ganguin et le chemin des marrots



Vue croisement Jacques Brel et rue Paul Ganguin

2. Parti général d'aménagement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

HABITAT

Le projet prévoit la construction d'au minimum 29 logements.

Ceux-ci devront s'intégrer en :

- Assurant l'intimité des habitants futurs
- Privilégiant une exposition sud

ACTIVITÉ

Le secteur peut accueillir des bâtiments, des bureaux pour des activités tertiaires afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur les habitations.

PAYSAGE

Le terrain devra être arboré au maximum pour :

- Atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- Limiter les effets d'îlots de chaleur
- Conserver l'enveloppe visuelle du bourg ancien et mettre en évidence la perspective vers l'église

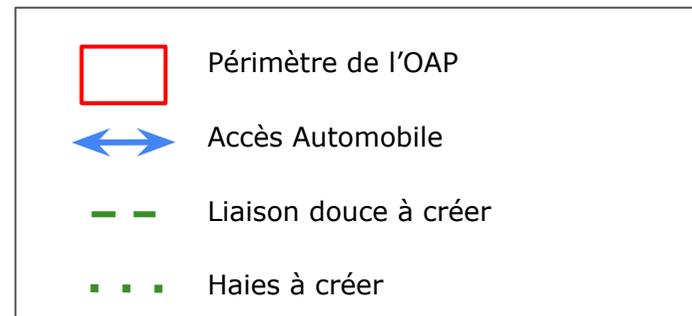
Des haies seront à créer sur les limites donnant sur les fonds de jardins des riverains pour limiter les vis à vis ainsi que le long de la route départementale pour limiter les nuisances sonores.

MOBILITÉ

Une continuité piétonne entre le chemin des marots et la parcelle devra être créée afin de favoriser les mobilités douces vers le bourg et de permettre l'accès au futur parc (en projet par la commune), situé au nord de la parcelle.

Le revêtement sera perméable et accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'accès automobile se fera par la rue Paul Gauguin. Le stationnement sera perméable





2b- OAP Rue de la Baste Est

Localisation : Besse

Surface : 9349 m²

Programmation : 17 logements mixtes (pour 18 logements /ha)

Zonage : Ub

1. Éléments de contexte et enjeux

Cette OAP est située dans le village de Besse à proximité directe de Châtellerault et au bord de la départementale 725 (l'ancienne route nationale de Bressuire en direction de Châteauroux). Une partie des parcelles du périmètre appartient aujourd'hui à la commune, ce qui peut rendre cette OAP, plus facilement et rapidement réalisable. Entourée de maisons individuelles avec de grands fonds de jardins, cette dent creuse stratégique est une opération de densification qui intègre des fonds de jardins.

Caractéristiques à prendre en compte :

- Préserver le cadre de vie (intimité et tranquillité) des résidents déjà présents.
- Proximité avec la route départementale qui est passagère et bruyante.
- Prendre en compte l'arrêt de bus situé rue de Châtellerault

L'objectif de cette opération est de :

- Créer des logements mixtes répondant à tous les types de besoins.
- Remplir une dent creuse stratégique dans l'enveloppe urbaine de Thuré.



Vue rue de Châtellerault



Vue rue de la Baste



2. Parti général d'aménagement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

HABITAT

Le projet prévoit la construction de minimum 17 logements. Ceux-ci devront s'intégrer en :

- Assurant l'intimité des habitants présents
- Privilégiant une exposition sud

Les types de logements proposés pourront être mixte : logements sociaux, locatifs, propriétés. Des maisons individuelles, mitoyennes ou petits collectifs pourront être proposés.

PAYSAGE

Le terrain devra être arboré au maximum pour :

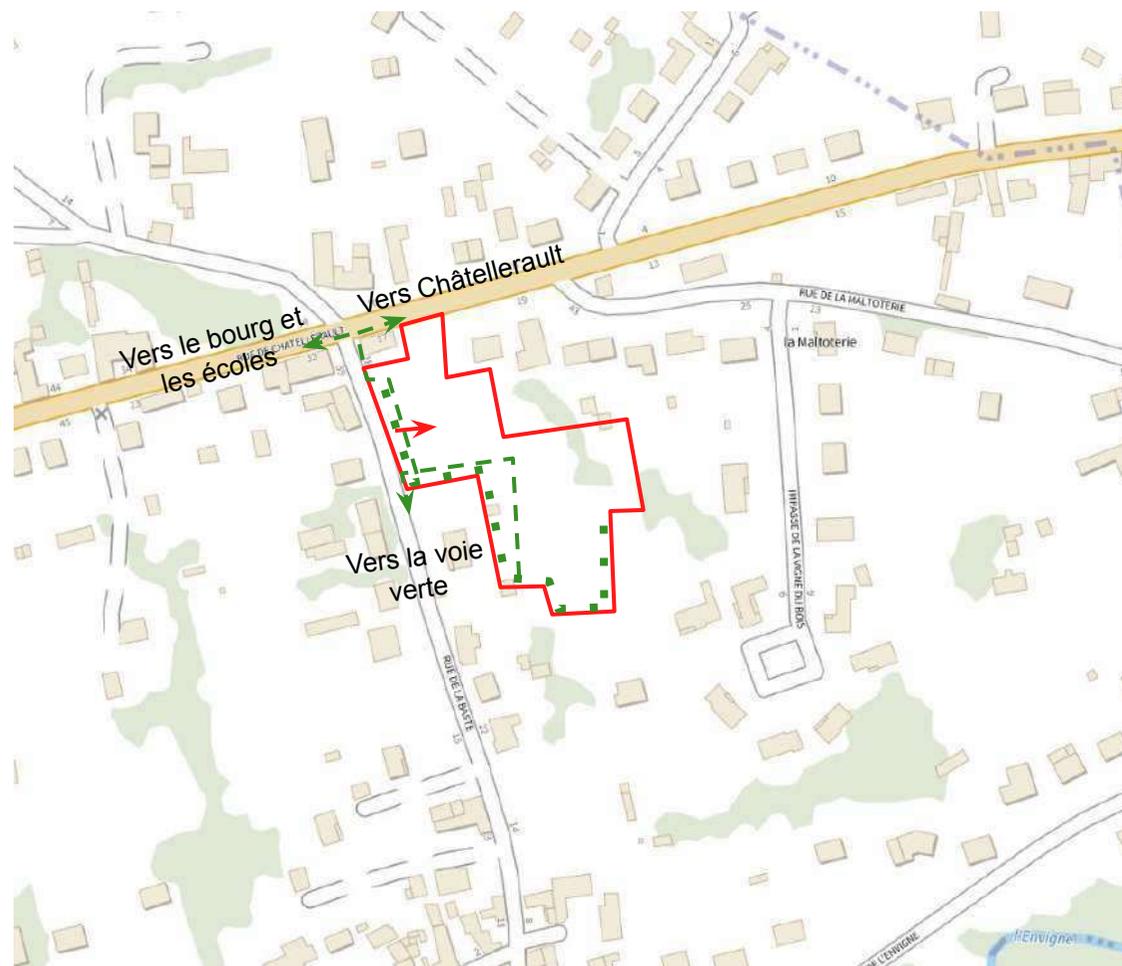
- Atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- Limiter les effets d'îlots de chaleur

Des haies seront à créer sur les limites donnant sur les fonds de jardins des riverains pour limiter les vis à vis.

MOBILITÉ

Des continuités piétonnes et cyclables en direction du bourg, des écoles, de Châtelleraut et de la voie verte qui se trouve au sud de la parcelle devront être créées pour favoriser les mobilités douces. Le revêtement sera perméable et accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'accès automobile se fera rue de la Baste. Le stationnement sera perméable.



Périmètre de l'OAP



Accès Automobile



Liaison douce à créer



Haies à créer



2c- OAP Rue de la Baste Ouest

Localisation : Besse

Surface : 12 253m²

Programmation : 22 logements mixtes (pour 18 logements/ha)

Zonage : Ub

1. Éléments de contexte et enjeux

Cette OAP est située dans le village de Besse à proximité de la départementale 725 (l'ancienne route nationale de Bressuire en direction de Châteauroux) et à proximité directe de Châtelleraut.

Ce secteur vient conforter l'urbanisation existante, et la densifier. Entourée de maisons individuelles avec de grandes parcelles, cette OAP est une opération de densification des fonds de jardins.

Caractéristiques à prendre en compte :

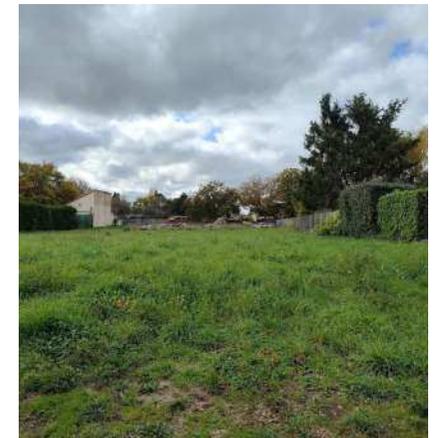
- Préserver le cadre de vie (intimité et tranquillité) des résidents déjà présents.
- Pente à prendre en compte.
- Proximité avec la route départementale qui est passagère et bruyante.
- Parc arboré au coeur du site où les arbres importants devront être préservés.

L'objectif de cette opération est de :

- Créer des logements mixtes (seniors, primo-accédents, famille) répondant à tous les types de besoins.
- Remplir une dent creuse stratégique dans l'enveloppe urbaine de Besse.



Vue rue de Châtelleraut



Vue rue de la Baste

2. Parti général d'aménagement

HABITAT

Le projet prévoit la construction d'au moins 22 logements :
Ceux-ci devront s'intégrer en :

- Assurant l'intimité des habitants présents
- Privilégiant une exposition sud

Les types de logements proposés pourront être mixte :
logements sociaux, locatifs, propriétés. Des maisons individuelles, mitoyennes ou petits collectifs pourront être proposés.

PAYSAGE

Le terrain devra être arboré au maximum pour :

- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur

Des haies seront à créer sur les limites donnant sur les fonds de jardins des riverains pour limiter les vis à vis.

MOBILITÉ

Une continuité piétonne et cyclable devra être créée entre la rue de Châtellerault et la rue de la Baste pour favoriser les mobilités douces. Le revêtement sera perméable et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le stationnement sera perméable.



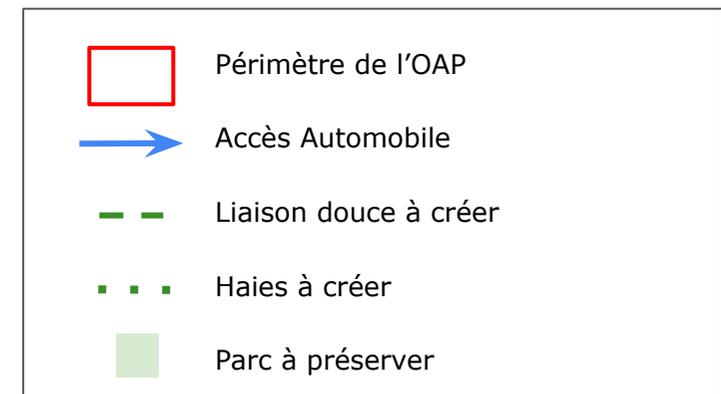
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



2d- OAP Rue Mendès France

Localisation : En extension au sud du bourg de Thuré

Surface : 10253 m²

Programmation : 18 logements (pour 18 logements/ha)

Zonage : AU

1. Éléments de contexte et enjeux

Cette OAP est située à Thuré en extension du bourg, au bord de la départementale 14 (rue Jacques Brel), en direction de Châtellerault.

Ce secteur est perçu depuis longtemps par la commune comme une opération stratégique, plusieurs projets ont été imaginé.

Caractéristiques à prendre en compte :

- A proximité d'habitation déjà présente, il faudra veiller à une bonne intégration paysagère et architecturale du projet.
- Proximité avec la route départementale qui est passagère et bruyante.
- A proximité d'une zone naturelle.
- Préserver la faune et flore déjà présente.

L'objectif de cette opération est de :

- Créer des logements mixtes répondant à tous les types de besoins.



Vue rue Jacques Brel

2. Parti général d'aménagement

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

HABITAT

Le projet prévoit la construction d'au minimum 18 logements :
Ceux-ci devront s'intégrer en :

- Assurant l'intimité des habitants déjà présents
- Privilégiant une exposition sud

Les types de logements proposés pourront être mixtes :
logements sociaux, locatifs, propriétés. Des maisons individuelles, mitoyennes ou petits collectifs pourront être proposés.

PAYSAGE

Le terrain devra être arboré au maximum pour :

- Atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- Limiter les effets d'îlots de chaleur
- Préserver un maximum la faune et la flore présentes sur le site.

MOBILITÉ

Des continuités piétonnes et cyclables en direction du bourg, devront être créées afin de favoriser les mobilités douces et de connecter cette future opération à l'enveloppe urbaine existante et aux différentes activités.

Le revêtement sera perméable et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Il y aura deux accès automobiles :

- un côté rue Mendès France pour toutes les habitations situées sur la parcelle Est.
- et un autre côté rue du Porche pour les habitations des parcelles situées à l'ouest du périmètre.

Le stationnement sera perméable.



Périmètre de l'OAP



Accès Automobile



Liaison douce à créer



Bande végétale

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Annexe au Permis de construire

Annexe OAP au permis de construire

Zonage d'urbanisme du projet :

- A. Surface de la parcelle accueillant le projet :**
- B. Surface perméable du projet* :**
- C. Surface imperméable du projet = A-B**

Perméable*

- Surface végétalisée (pelouse, massifs)
- Surface en terre nue (potager)
- Gravier
- Terrasse bois ajourée

Imperméable

- Enrobé
- Béton
- Toiture
- Pierre (pavés, dalles)

Îlot de chaleur

Nombre d'arbres à planter =
 Nom des arbres à planter* =
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -

Zonage	Condition
UA	1 arbre par tranche de 400m ² aménagé, arrondi à l'arbre supérieur
Toutes les autres zones U et zone AU	1 arbre par tranche de 300m ² , arrondi à l'arbre supérieur
A, N (toutes les sous-catégories)	1 arbre par tranche de 100m ² , arrondi à l'arbre supérieur

Exemple : je suis en zone Ua, je construis une maison sur un terrain de 560m², je dois planter 2 arbres (560/400=1,4, j'arrondis à l'arbre supérieur = 2)

* À choisir parmi la palette végétale

Coefficient de biotope

B/A =

Zone Ua : 0.35
 Zone Ub : 0.40
 Toutes les autres zones : 0.5

Exemple 1
 A = 258m² B = 500m²
 Coefficient biotope = 258/500=0.51
 Objectif zone Ub=0.40
Projet validé

Exemple 2
 A = 171m² B = 500m²
 Coefficient biotope = 171/500=0.34
 Objectif zone Ua=0.40
Projet refusé

Gestion des eaux pluviales

Volume d'eau à gérer (D) :
 0.018xC+0.0036xB=

Choix du système de rétention

- jardin de pluie
- noue
- échelle de pluie
- fossé
- tranchée drainante
- structure réservoir
- autre :.....

Caractéristiques du système (E)
 (H) Hauteur :
 (Lo) Longueur :
 (La) Largeur :
 (Co) Coefficient de vide :

H x Lo x La x Co =

D=E ou E>D projet validé
D>E projet refusé

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Commune de Thuré

13 rue Maurice Bedel, 86540

DÉPARTEMENT DE LA VIENNE



Plan Local d'Urbanisme



Servitudes d'utilité publique



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 15 décembre 2025, décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

1. La réglementation	p3
1.1 Définition d'une servitude	p3
1.2 Définition d'une servitude d'utilité publique	p3
1.3 Les différents types de servitudes	p3
2. Les servitudes de la commune	p4
2.1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine	p4
2.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements	p6
2.3 Carte de synthèse	p8
Annexes	p9

1. La réglementation

En application des articles **L.151-43**, **L.152-7**, **L.153-60** et **R.126-1** du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent comporter les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol de leur commune. Afin d'assurer une cohérence des règles et une clarté du droit applicable, les dispositions des projets communaux, intercommunaux et d'agglomération sont en adéquation avec les effets des différentes servitudes inscrites sur le territoire.

1.1 Définition d'une servitude

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Il existe des servitudes :

- des servitudes de droit privé, qui n'ont, en principe, pas d'effet en droit de l'urbanisme puisque les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont toujours délivrées sous réserve des droits des tiers ;
- des servitudes d'urbanisme, qui trouvent leur fondement dans le Code de l'Urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique.

1.2 Définition d'une servitude d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont distinctes des servitudes d'urbanisme : elles sont instituées dans un but d'utilité publique, selon les règles propres à chacune des législations en cause, législations distinctes, extérieures et indépendantes du Code de l'Urbanisme.

Certaines de ces servitudes peuvent, de plus, affecter directement l'utilisation des sols, d'autres étant sans incidence immédiate de ce point de vue. Pour cette raison, le législateur a pris en compte l'existence de ces servitudes, essentiellement dans le cadre des plans locaux d'urbanisme.

1.3 Les différents types de servitude

La liste des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols est fixée, conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme par décret en Conseil d'Etat.

On distingue 2 catégories de servitudes sur la commune de Thuré :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.

2. Les servitudes de la commune

2.1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

2.1.1 Patrimoine culturel

Code AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques inscrits ou classés

NATURE : Obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute nouvelle construction, restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

LOCALISATION et **DATE D'ÉTABLISSEMENT** : Dans le bourg et au nord de celui-ci, 27/10/1993. Un autre périmètre est présent sur la commune de Naintré et qui impactent 5 parcelles, 23/08/2022.

SERVICE RESPONSABLE :

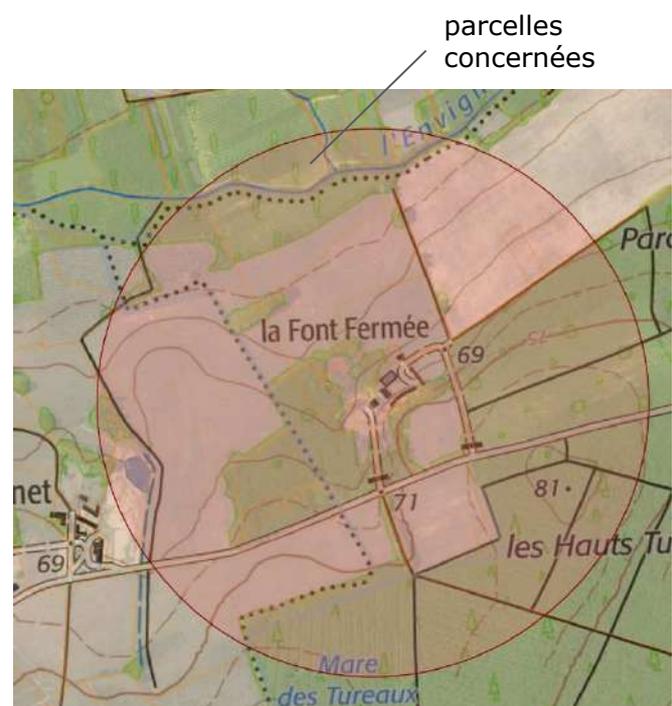
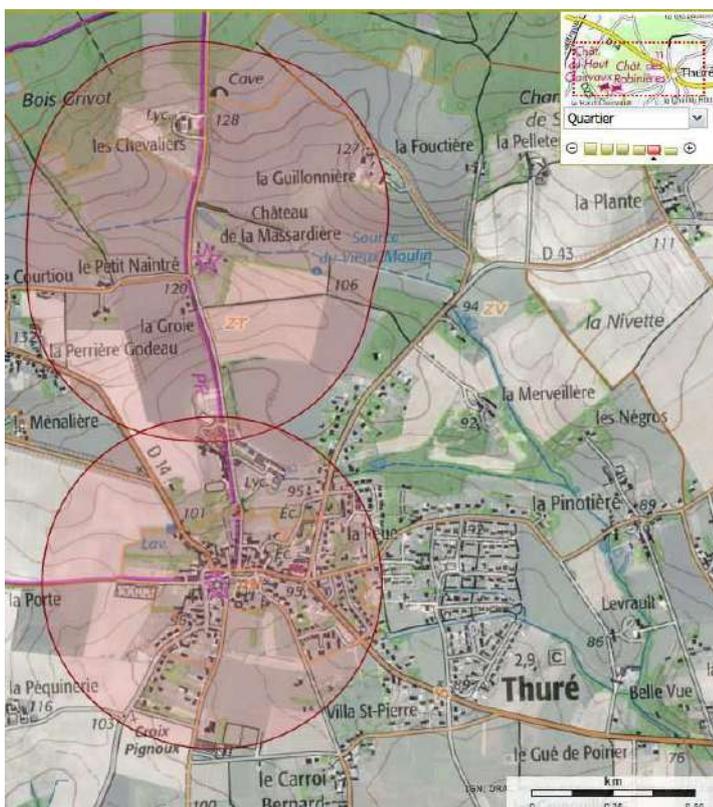
Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

58 rue de la Marne

86 000 POITIERS

Monument concerné :

- Église : classée MH le 21 mars 2010
- Château de la Massardière (mur à quatre arcades du bâtiment sud, bâtiment en arrière de celui-ci et rouelle d'escalier à l'est de la galerie, poterne d'entrée de l'ouest, colombier cylindrique) : classés MH le 23 juillet 1932
- Château de la Massardière (façades et toitures des bâtiments entourant la cour, cour, terrasse, perron, bois clos, prairie et étang en contre-bas) : classés MH le 24 mars 1962



2. Les servitudes de la commune

2.1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

2.1.2 Patrimoine naturel

Code AS1 : Périmètre de protection des eaux potables et minérales

NATURE : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

LOCALISATION et DATE D'ÉTABLISSEMENT: Périmètre de protection éloigné situé au Nord-Ouest du bourg, 18/05/2006.

SERVICE RESPONSABLE :

Agence Régionale de la Santé

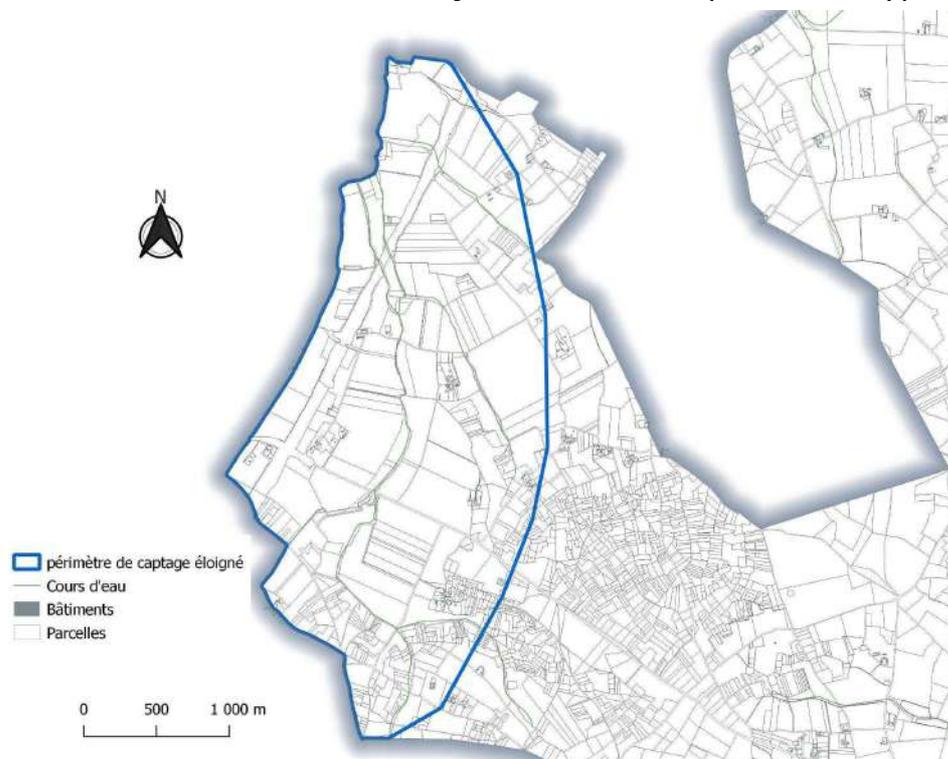
39 rue de Beaulieu

BP 562

86021 POITIERS CEDEX

Zone concernée :

- Périmètre de protection du captage éloigné du champ de captage captant des 3 forages de Sossais
- Périmètre de protection éloigné du captage du Moulin Farroux situé sur Saint-Gervais les trois clochers : DUP du 10 juillet 2002 avec inscription aux Hypothèques le 23 octobre 2002
- Périmètre de protection éloigné du captage d'Avrigny situé sur Saint-Gervais les trois clochers : DUP du 28 octobre 2000 juillet avec inscription aux Hypothèques le 8 f



2. Les servitudes de la commune

2.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

2.2.1 Energie

Code I4 : Canalisation électrique

NATURE : Servitudes d'ancrage, d'appui, d'abattage et d'élagage d'arbres, de libre passage.

SERVICE RESPONSABLE :

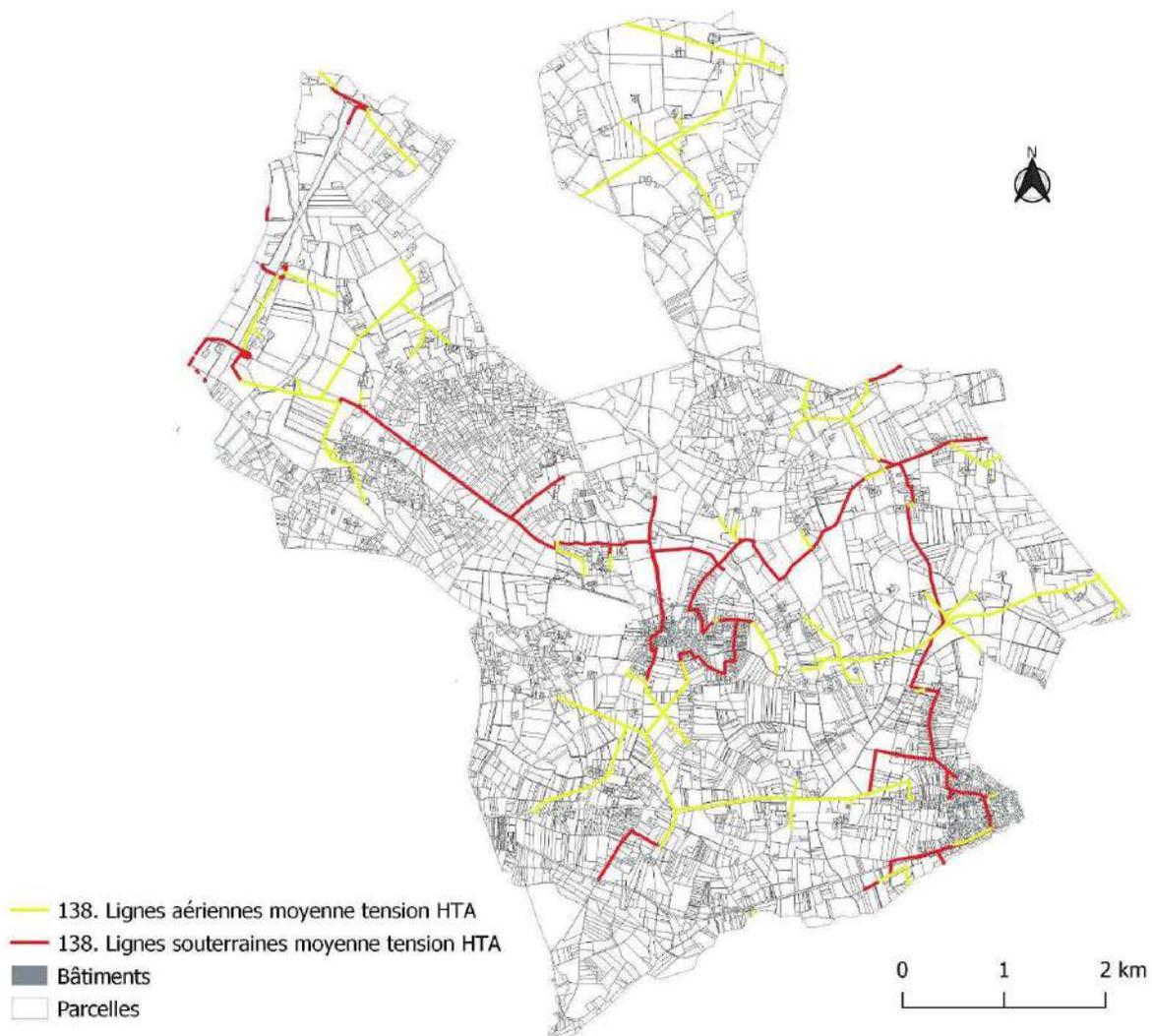
SOREGIE

78 avenue Jacques Coeur

86000 POITIERS

Canalisations concernées :

- Lignes HTA aériennes et souterraines



2. Les servitudes de la commune

2.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

2.2.2 Transport

Code EL7 : Circulation routière - Servitudes d'alignements

NATURE : Sur les terrains frappés d'alignement, sont interdits tous travaux confortatifs (renforcement de murs, soutiens, etc...) et l'édification de toute construction. Ces servitudes non aedificandi et non confortandi font l'objet de plans précis déposés en mairie suivant le type de la voie frappée d'alignement (VC, RD ou RN).

SERVICE RESPONSABLE :

Département de la Vienne

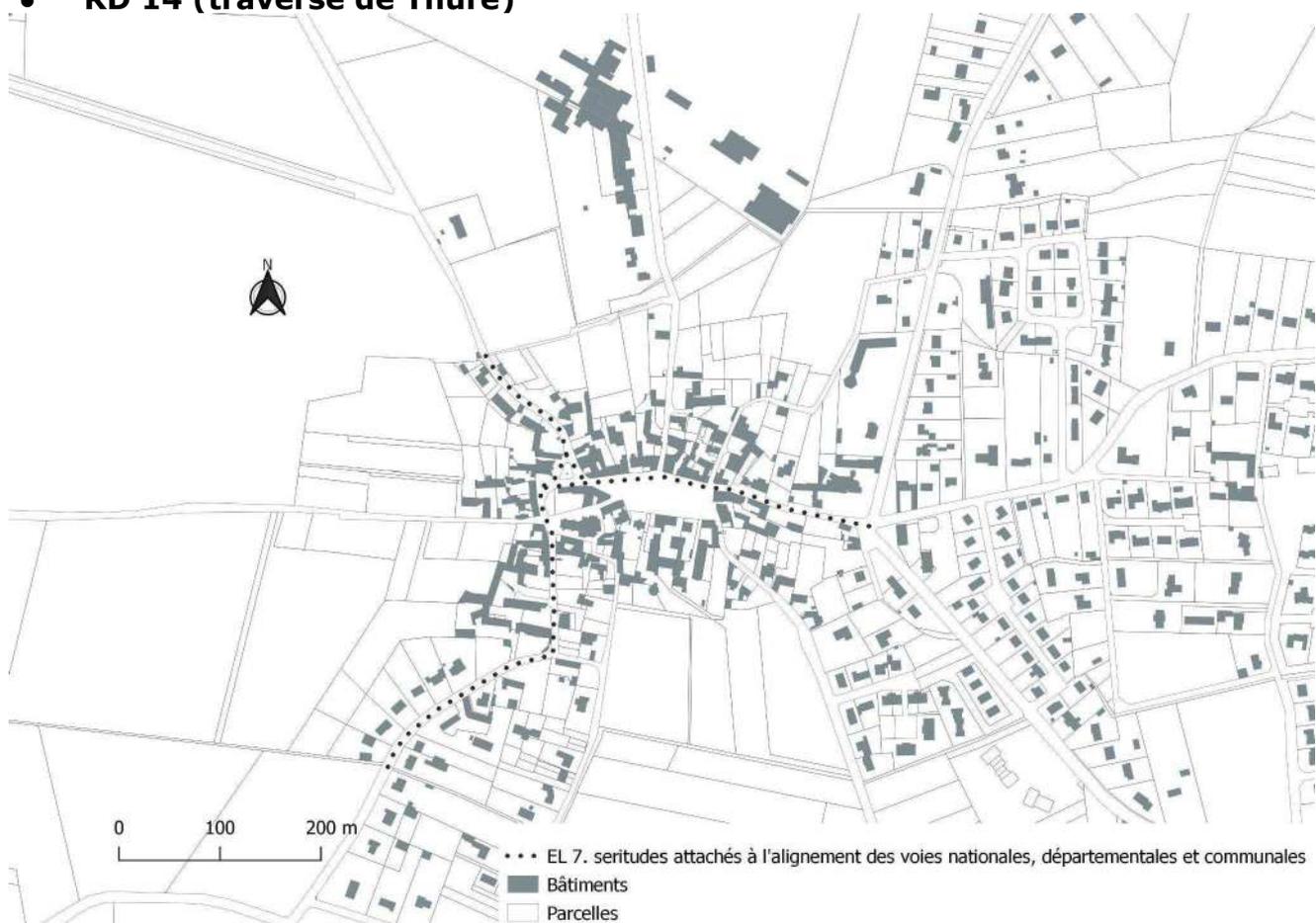
Direction des Routes

15 rue Arthur Ranc BP 359

86020 POITIERS CEDEX

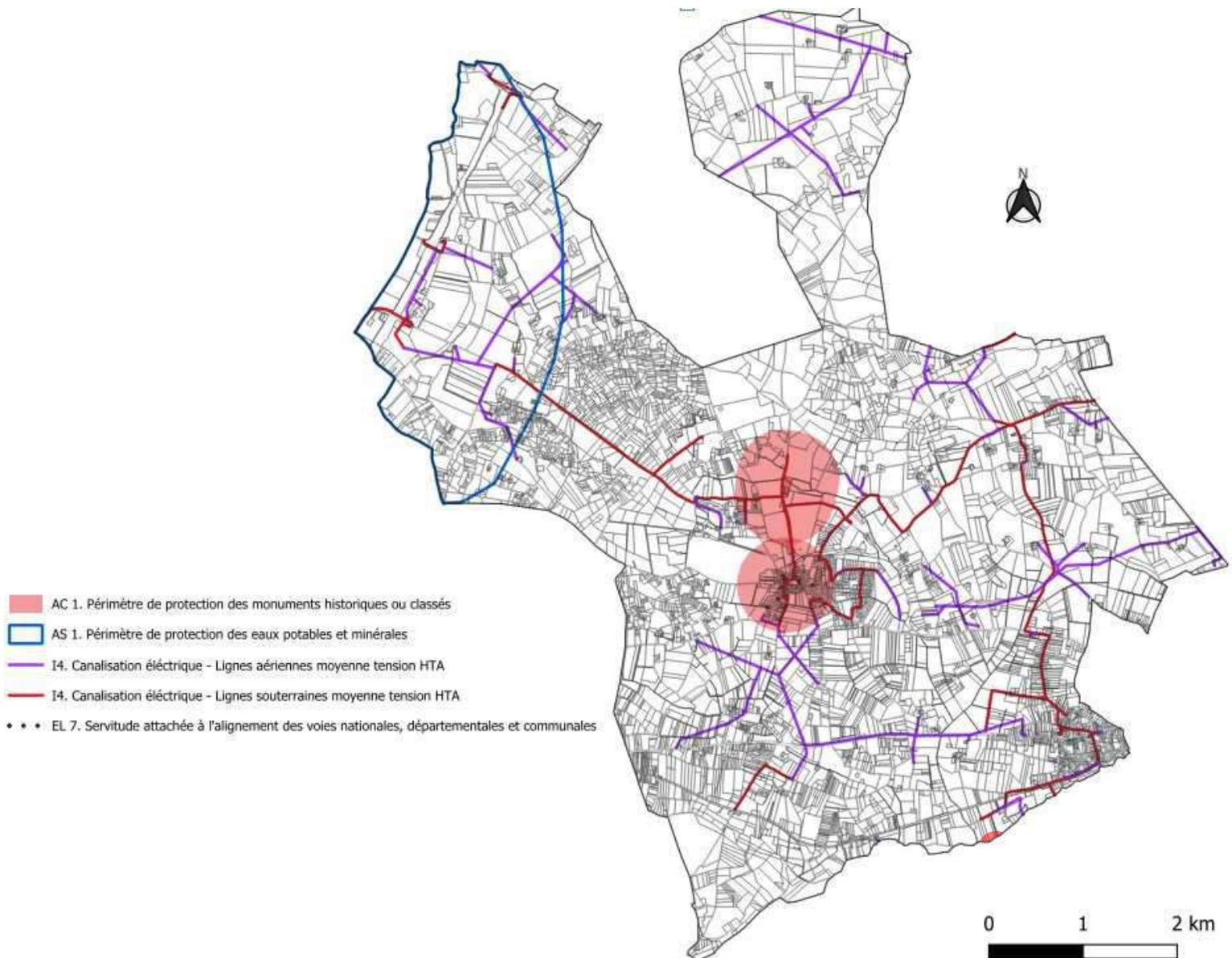
Routes concernées :

- **RD 43 (traversé de Thuré)**
- **RD 14 (traversé de Thuré)**



2. Les servitudes de la commune

2.3 Carte de synthèse



Annexes : fiches descriptives des SUP



Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE AC1

SERVITUDES RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

B - Patrimoine culturel

a) Monuments historiques

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Classement au titre des monuments historiques : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable. Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Abords des monuments historiques : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM).

Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques

Article 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Concernant les immeubles adossés aux immeubles classés et les immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine dans leur rédaction antérieure à la loi du 7 juillet 2016¹.

Textes en vigueur :

Code du patrimoine (Livre VI : Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale / Titre II : Monuments historiques / Chapitre 1er : Immeubles)

Concernant les immeubles classés au titre des monuments historiques : articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine.

Concernant les immeubles inscrits au titre des monuments historiques : articles L. 621-25 et suivants du code du patrimoine.

Concernant la protection au titre des abords : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine.

1.3 Décision

Pour les immeubles classés, arrêté ministériel ou décret en Conseil d'État.

Pour les immeubles inscrits, arrêté préfectoral ou arrêté ministériel.

Pour les abords, arrêté du préfet de région ou décret en Conseil d'État

1.4 Restriction de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de servitude.
La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

¹ Suite à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la protection des abords s'est substituée à la protection applicable aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.

2 Processus de numérisation

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Le Responsable de la SUP est le Ministère de la culture et de la communication.

Le responsable de la numérisation et de la publication est l'autorité compétente créée par l'administrateur local du géoportail de l'urbanisme. L'autorité compétente peut déléguer la réalisation de la numérisation.

3 Référent métier

Ministère de la Culture
Direction générale des patrimoines
Bureau de la protection des monuments historiques
3 rue de Valois
75033 Paris Cedex 01

Annexe

Procédures d'instauration, de modification et de suppression de la servitude

Procédures de classement, d'instance de classement et de déclassement

1. Lorsque le propriétaire de l'immeuble ou, pour tout immeuble appartenant à l'Etat, son affectataire domanial y consent, le classement au titre des monuments historiques est prononcé par arrêté du ministre chargé de la culture.

2. La demande de classement d'un immeuble peut être présentée par :

- le propriétaire ou toute personne y ayant intérêt ;
- le ministre chargé de la culture ou le préfet de région ;
- le préfet après consultation de l'affectataire domanial pour un immeuble appartenant à l'État.

3. Les demandes de classement d'un immeuble sont adressées au préfet de la région dans laquelle est situé l'immeuble.

La demande est accompagnée de :

- la description de l'immeuble ;
- d'éléments relatifs à son histoire et à son architecture ;
- de photographies et de documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants du point de vue de l'histoire et de l'art.

4. Pour les demandes dont il est saisi, le préfet de région vérifie le caractère complet du dossier. Il recueille ensuite l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ou de sa délégation permanente.

Après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture réunie en formation plénière, le préfet de région peut :

- proposer au ministre chargé de la culture une mesure de classement ;
- inscrire l'immeuble au titre des monuments historiques.

Dans tous les cas, il informe le demandeur de sa décision.

Lorsque le préfet de région propose au ministre le classement de tout ou partie d'un immeuble, il peut au même moment prendre un arrêté d'inscription à l'égard de cet immeuble.

5. Le ministre statue, après avoir recueilli l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, sur la proposition du préfet de région ainsi que sur toute proposition de classement dont il prend l'initiative. Il informe la Commission, avant qu'elle ne rende son avis, de l'avis du propriétaire ou de l'affectataire domanial sur la proposition de classement.

Le ministre ne peut prendre une décision de classement qu'au vu d'un dossier comportant l'accord du propriétaire sur cette mesure.

Il notifie l'avis de la Commission et sa décision au préfet de région.

6. Lorsque le ministre chargé de la culture décide d'ouvrir une instance de classement en application de l'article L. 621-7 du code du patrimoine, il notifie l'instance de classement au propriétaire de l'immeuble en l'avisant qu'il dispose d'un délai de deux mois pour présenter ses observations écrites. La notification est faite à l'affectataire domanial dans le cas d'un immeuble appartenant à l'État.

7. La décision de classement mentionne :

- la dénomination ou la désignation de l'immeuble ;
- l'adresse ou la localisation de l'immeuble et le nom de la commune où il est situé ;
- l'étendue totale ou partielle du classement avec les références cadastrales des parcelles, en précisant, si le classement est partiel, les parties de l'immeuble auxquelles il s'applique ;
- le nom et le domicile du propriétaire avec la désignation de l'acte de propriété.

8. La décision de classement de l'immeuble est notifiée par le préfet de région au propriétaire. Celui-ci est tenu d'en informer les affectataires ou occupants successifs.

Cette décision est notifiée avec l'indication de l'étendue de la servitude de protection au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qui l'annexe à ce plan, lorsqu'il existe, dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

Article R621-9 En savoir plus sur cet article...

Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4

La demande d'indemnité formée par le propriétaire d'un immeuble classé d'office en application du troisième alinéa de l'article L. 621-6 est adressée au préfet de la région dans laquelle le bien est situé.

A défaut d'accord amiable dans un délai de six mois à compter de la date de la demande, le juge de l'expropriation peut être saisi dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R. 311-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R621-10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 1

L'autorité administrative compétente pour proposer le déclassement d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est le ministre chargé de la culture. Le déclassement a lieu après avoir recueilli les observations du propriétaire, s'il n'est pas à l'origine de la proposition, et après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ainsi que de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture recueillis dans les mêmes conditions que pour le classement.

CONSERVATION DES EAUX

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

Protection des eaux destinées à la consommation humaine (art. L. 20 du code de la santé publique, modifié par l'article 7 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 ; décret n° 61-859 du 1^{er} août 1961 modifié par les décrets n° 67-1093 du 15 décembre 1967 et n° 89-3 du 3 janvier 1989).

Circulaire du 10 décembre 1968 (affaires sociales), *Journal officiel* du 22 décembre 1968.

Protection des eaux minérales (art. L. 736 et suivants du code de la santé publique).

Ministère de la solidarité, de la santé et de la protection sociale (direction générale de la santé, sous-direction de la protection générale et de l'environnement).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Détermination des périmètres de protection du ou des points de prélèvement, par l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.

Détermination des périmètres de protection autour de points de prélèvement existants, ainsi qu'autour des ouvrages d'adduction à l'écoulement libre et des réservoirs enterrés, par actes déclaratifs d'utilité publique.

Les périmètres de protection comportent :

- le périmètre de protection immédiate ;
- le périmètre de protection rapprochée ;
- le cas échéant, le périmètre de protection éloignée (1).

Ces périmètres sont déterminés au vu du rapport géologique établi par un hydrologue agréé en matière d'hygiène publique, et en considération de la nature des terrains et de leur perméabilité, et après consultation d'une conférence interservices au sein de laquelle siègent notamment des représentants de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales, de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt, de la direction départementale de l'équipement, du service de la navigation et du service chargé des mines, et après avis du conseil départemental d'hygiène et le cas échéant du Conseil supérieur d'hygiène de France.

Protection des eaux minérales

Détermination d'un périmètre de protection autour des sources d'eaux minérales déclarées d'intérêt public, par décret en Conseil d'Etat. Ce périmètre peut être modifié dans la mesure où des circonstances nouvelles en font connaître la nécessité (art. L. 736 du code de la santé publique).

(1) Chacun de ces périmètres peut être constitué de plusieurs surfaces disjointes en fonction du contexte hydrogéologique.

B. - INDEMNISATION

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Les indemnités qui peuvent être dues à la suite de mesures prises pour la protection des eaux destinées à la consommation humaine sont fixées à l'amiable ou par les tribunaux judiciaires comme en matière d'expropriation (art. L. 20-1 du code de la santé publique).

Protection des eaux minérales

En cas de dommages résultant de la suspension, de l'interruption ou de la destruction de travaux à l'intérieur ou en dehors du périmètre de protection, ou de l'exécution de travaux par le propriétaire de la source, l'indemnité due par celui-ci est réglée à l'amiable ou par les tribunaux en cas de contestation. Cette indemnité ne peut excéder le montant des pertes matérielles éprouvées et le prix des travaux devenus inutiles, augmentée de la somme nécessaire pour le rétablissement des lieux dans leur état primitif (art. L. 744 du code de la santé publique). Dépôt par le propriétaire de la source d'un cautionnement dont le montant est fixé par le tribunal et qui sert de garantie au paiement de l'indemnité (art. L. 745 du code de la santé publique).

C. - PUBLICITÉ

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Publicité de la déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau.

Protection des eaux minérales

Publicité du décret en Conseil d'Etat d'institution du périmètre de protection.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Acquisition en pleine propriété des terrains situés dans le périmètre de protection immédiate des points de prélèvement d'eau, des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés (art. L. 20 du code de la santé publique) (1), et clôture du périmètre de protection immédiate sauf dérogation.

Protection des eaux minérales

Possibilité pour le préfet, sur demande du propriétaire d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, d'ordonner la suspension provisoire des travaux souterrains ou de sondage entrepris hors du périmètre, qui, s'avérant nuisibles à la source, nécessiteraient l'extension du périmètre (art. L. 739 du code de la santé publique).

Extension des dispositions mentionnées ci-dessus aux sources minérales déclarées d'intérêt public, auxquelles aucun périmètre n'a été assigné (art. L. 740 du code de la santé publique).

Possibilité pour le préfet, sur demande du propriétaire d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, d'interdire des travaux régulièrement entrepris, si leur résultat constaté est de diminuer ou d'altérer la source. Le propriétaire du terrain est préalablement entendu mais l'arrêté préfectoral est exécutoire par provision sauf recours au tribunal administratif (art. L. 738 du code de la santé publique).

Possibilité à l'intérieur du périmètre de protection, pour le propriétaire d'une source déclarée d'intérêt public, de procéder sur le terrain d'autrui, à l'exclusion des maisons d'habitations et des cours attenantes, à tous les travaux nécessaires pour la conservation, la conduite et

(1) Dans le cas de terrains dépendant du domaine de l'Etat, il est passé une convention de gestion (art. L. 51-1 du code du domaine public de l'Etat).

Annexes : fiches descriptives des SUP

- 131 -

AS₁

la distribution de cette source, lorsque les travaux ont été autorisés par arrêté préfectoral (art. L. 741 du code de la santé publique, modifié par les articles 3 et 4 du décret n° 84-896 du 3 octobre 1984).

L'occupation des terrains ne peut avoir lieu, qu'après qu'un arrêté préfectoral en a fixé la durée, le propriétaire du terrain ayant été préalablement entendu (art. L. 743 du code de la santé publique).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

Obligation pour le propriétaire d'un terrain situé dans un périmètre de protection rapprochée ou éloignée, des points de prélèvement d'eau, d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou des réservoirs enterrés, de satisfaire dans les délais donnés aux prescriptions fixées dans l'acte déclaratif d'utilité publique, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existants à la date de publication dudit acte (art. L. 20 du code de la santé publique).

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Protection des eaux destinées à la consommation humaine

a) *Eaux souterraines*

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, interdiction de toutes activités autres que celles explicitement prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique (notamment entretien du captage).

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, interdiction ou réglementation par l'acte d'utilité publique des activités, installations, dépôts et tous faits susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, réglementation possible par l'acte déclaratif d'utilité publique de tous faits, activités, installations et dépôts mentionnés ci-dessus.

b) *Eaux de surface* (cours d'eau, lacs, étangs, barrages-réservoirs et retenues)

Interdictions et réglementations identiques à celles rappelées en a), en ce qui concerne les seuls périmètres de protection immédiate et rapprochée.

Dans le cas de barrages-retenues créés pour l'alimentation en eau, des suggestions peuvent être proposées par le Conseil supérieur d'hygiène, quant aux mesures sanitaires à imposer en l'espèce (circulaire du 10 décembre 1968).

Acquisition en pleine propriété des terrains riverains de la retenue, sur une largeur d'au moins 5 mètres, par la collectivité assurant l'exploitation du barrage.

Protection des eaux minérales

Interdiction à l'intérieur du périmètre de protection de procéder à aucun travail souterrain ni sondage sans autorisation préfectorale (art. L. 737 du code de la santé publique).

2° Droits résiduels du propriétaire

Protection des eaux minérales

Droit pour le propriétaire de terrains situés dans le périmètre de protection de procéder à des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, sous condition, si le décret l'impose à titre exceptionnel, d'en faire déclaration au préfet un mois à l'avance (art. L. 737 du code de la santé publique) et d'arrêter les travaux sur décision préfectorale si leur résultat constaté est d'altérer ou de diminuer la source (art. L. 738 du code de la santé publique).

- 132 -

Droit pour le propriétaire de terrains situés hors périmètre de protection, de reprendre les travaux interrompus sur décision préfectorale, s'il n'a pas été statué dans le délai de six mois sur l'extension du périmètre (art. L. 739 du code de la santé publique).

Droit pour le propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre de protection et sur lequel le propriétaire de la source a effectué des travaux, d'exiger de ce dernier l'acquisition dudit terrain s'il n'est plus propre à l'usage auquel il était employé ou s'il a été privé de la jouissance de ce terrain au-delà d'une année (art. L. 743 du code de la santé publique).

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

DES EAUX POTABLES (1)

(Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958)

Art. L. 19 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). – Sans préjudice des dispositions des sections I et II du présent chapitre et de celles qui régissent les entreprises exploitant les eaux minérales, quiconque offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

Est interdite pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine l'utilisation d'eau non potable.

Section I. – Des distributions publiques

Art. L. 20 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958 et loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 7). – En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes activités et tous dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les activités, installations et dépôts ci-dessus visés.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de l'alinéa précédent.

L'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existant à la date de sa publication, les délais dans lesquels il devra être satisfait aux conditions prévues par le présent article et par le décret prévu ci-dessus.

Des actes déclaratifs d'utilité publique peuvent, dans les mêmes conditions, déterminer les périmètres de protection autour des points de prélèvements existants, ainsi qu'autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés.

Art. L. 20-1 (Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, art. 8). – Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, à la suite de mesures prises pour assurer la protection de cette eau, sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 21 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). – Tout concessionnaire d'une distribution d'eau potable est tenu, dans les conditions fixées par un règlement d'administration publique, de faire vérifier la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette distribution.

Les méthodes de correction à mettre éventuellement en œuvre doivent être approuvées par le ministre de la santé publique et de la population, sur avis motivé du Conseil supérieur d'hygiène publique de France.

Art. L. 22 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). – Si le captage et la distribution d'eau potable sont faits en régie, les obligations prévues à l'article L. 21 incombent à la collectivité intéressée avec le concours du bureau d'hygiène s'il en existe un dans la commune et sous la surveillance du directeur départemental de la santé.

Les mêmes obligations incombent aux collectivités en ce qui concerne les puits publics, sources, nappes souterraines ou superficielles ou cours d'eau servant à l'alimentation collective des habitants. En cas d'inobservation par une collectivité des obligations énoncées au présent article, le préfet, après mise en demeure restée sans résultat, prend les mesures nécessaires. Il est procédé à ces mesures aux frais des communes.

Art. L. 23 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). – En cas de condamnation du concessionnaire par application des dispositions de l'article L. 46, le ministre de la santé publique et de la population peut, après avoir entendu le concessionnaire et demandé l'avis du conseil municipal, prononcer la déchéance de la concession, sauf recours devant la juridiction administrative. La décision du ministre est prise après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France.

Section II. – Des distributions privées

Art. L. 24 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). – L'embouteillage de l'eau destinée à la consommation publique, ainsi que le captage et la distribution d'eau d'alimentation humaine par un réseau d'adduction privé sont soumis à l'autorisation du préfet.

(1) Voir Décret n° 80.7 du 3 janvier 1980 (10) du 4 janvier 1980)

- 134 -

Cette autorisation peut être suspendue ou retirée par le préfet dans les conditions déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article L. 25-1 du présent code.

Section III. - Dispositions communes

Art. L. 25 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). - Sont interdites les aménages par canaux à ciel ouvert d'eau destinée à l'alimentation humaine, à l'exception de celles qui, existant à la date du 30 octobre 1935, ont fait l'objet de travaux d'aménagement garantissant que l'eau livrée est propre à la consommation.

Art. L. 25-1 (Ordonnance n° 58-1265 du 20 décembre 1958). - Un règlement d'administration publique pris après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France déterminera les modalités d'application des dispositions du présent chapitre et notamment celles du contrôle de leur exécution, ainsi que les conditions dans lesquelles les personnes ou entreprises visées par lesdites dispositions devront rembourser les frais de ce contrôle (1).

SOURCES D'EAUX MINÉRALES

Section I. - Déclaration d'intérêt public des sources, des servitudes et des droits qui en résultent

Art. L. 735. - Les sources d'eaux minérales peuvent être déclarées d'intérêt public, après enquête, par décret pris en Conseil d'Etat.

Art. L. 736. - Un périmètre de protection peut être assigné, par décret pris dans les formes établies à l'article précédent, à une source déclarée d'intérêt public.

Ce périmètre peut être modifié si de nouvelles circonstances en font reconnaître la nécessité.

Art. L. 737. - Aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués, dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, sans autorisation préalable.

A l'égard des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, le décret qui fixe le périmètre de protection peut exceptionnellement imposer aux propriétaires l'obligation de faire, au moins un mois à l'avance, une déclaration au préfet, qui en délivrera récépissé.

Art. L. 738. - Les travaux énoncés à l'article précédent et entrepris, soit en vertu d'une autorisation régulière, soit après une déclaration préalable, peuvent, sur la demande du propriétaire de la source, être interdits par le préfet, si leur résultat constaté est d'altérer ou de diminuer la source. Le propriétaire du terrain est préalablement entendu.

L'arrêté du préfet est exécutoire par provision, sauf recours au tribunal administratif et au Conseil d'Etat par la voie contentieuse.

Art. L. 739. - Lorsque, à raison de sondages ou de travaux souterrains entrepris en dehors du périmètre et jugés de nature à altérer ou diminuer une source minérale déclarée d'intérêt public, l'extension du périmètre paraît nécessaire, le préfet peut, sur la demande du propriétaire de la source, ordonner provisoirement la suspension des travaux.

Les travaux peuvent être repris si, dans le délai de six mois, il n'a pas été statué sur l'extension du périmètre.

Art. L. 740. - Les dispositions de l'article précédent s'appliquent à une source minérale déclarée d'intérêt public, à laquelle aucun périmètre n'a été assigné.

Art. L. 741 (*Décret n° 84-896 du 3 octobre 1984, art. 3*). - Dans l'intérieur du périmètre de protection, le propriétaire d'une source déclarée d'intérêt public a le droit de faire dans le terrain d'autrui, à l'exception des maisons d'habitation et des cours attenantes, tous les travaux de captage et d'aménagement nécessaires pour la conservation, la conduite et la distribution de cette source, lorsque ces travaux ont été autorisés (1).

Le propriétaire du terrain est entendu dans l'instruction.

Art. L. 742. - Le propriétaire d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public peut exécuter, sur son terrain, tous les travaux de captage et d'aménagement nécessaires pour la conservation, la conduite et la distribution de cette source, un mois après la communication faite de ses projets au préfet.

En cas d'opposition par le préfet, le propriétaire ne peut commencer ou continuer les travaux qu'après autorisation du ministre de la santé publique et de la population.

A défaut de cette décision dans le délai de trois mois, le propriétaire peut exécuter les travaux.

Art. L. 743. - L'occupation d'un terrain compris dans le périmètre de protection, pour l'exécution des travaux prévus par l'article L. 741 ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un arrêté du préfet, qui en fixe la durée.

Lorsque l'occupation d'un terrain compris dans le périmètre prive le propriétaire de la jouissance du revenu au-delà du temps d'une année ou lorsque, après les travaux, le terrain n'est plus propre à l'usage auquel il était employé, le propriétaire dudit terrain peut exiger du propriétaire de la source l'acquisition du terrain occupé ou dénaturé. Dans ce cas, l'indemnité est réglée suivant les formes prescrites par les décrets des 8 août et 30 octobre 1935. Dans aucun cas, l'expropriation ne peut être provoquée par le propriétaire de la source.

Art. L. 744. - Les dommages dus par suite de suspension, interdiction ou destruction de travaux dans les cas prévus aux articles L. 738, L. 739 et L. 740 ci-dessus, ainsi que ceux dus à raison de travaux exécutés en vertu des articles L. 741 et L. 743 sont à la charge du propriétaire de la source. L'indemnité est réglée à l'amiable ou par les tribunaux.

Dans les cas prévus par les articles L. 738, L. 739 et L. 740 ci-dessus, l'indemnité due par le propriétaire de la source ne peut excéder le montant des pertes matérielles qu'a éprouvées le propriétaire du terrain et le prix des travaux devenus inutiles, augmenté de la somme nécessaire pour le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

(1) L'autorisation mentionnée à l'article L. 741 fait l'objet d'une décision du commissaire de la République de département du lieu des travaux (*Décret n° 84-896 du 3 octobre 1984, art. 4*).

Art. L. 745. - Les décisions concernant l'exécution ou la destruction des travaux sur le terrain d'autrui ne peuvent être exécutées qu'après le dépôt d'un cautionnement dont l'importance est fixée par le tribunal et qui sert de garantie au paiement de l'indemnité dans les cas énumérés en l'article précédent.

L'Etat, pour les sources dont il est propriétaire, est dispensé du cautionnement.

Art. L. 746. - (*Abrogé par ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, art. 56.*)

Annexes : fiches descriptives des SUP



Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE I4

SERVITUDES RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

- A – Energie
- a) Electricité

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

La servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité permet la mise en place de deux types de servitudes.

1.1.1 Les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

En vue de l'institution de servitudes d'utilité publique (SUP), des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative.

Objet des servitudes

Les concessionnaires peuvent établir sur les propriétés privées, sans entraîner de dépossession, les servitudes suivantes :

- une servitude d'ancrage : droit d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à la condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur. La pose des câbles respecte les règles techniques et de sécurité prévues par l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique ;
- une servitude de surplomb : droit de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, sous les mêmes conditions et réserves que celles indiquées précédemment applicables aux servitudes d'ancrage ;

- **une servitude d'appui et de passage** : droit d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes ;
- **une servitude d'ébranchage ou d'abattage d'arbres** : droit de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Modalités d'institution des servitudes

Ces différentes SUP peuvent résulter d'une convention conclue entre le concessionnaire et le propriétaire en cas d'accord avec les propriétaires intéressés ou être instituées par arrêté préfectoral, en cas de désaccord avec au moins l'un des propriétaires intéressés.

Servitudes conventionnelles

Des conventions ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage peuvent être passées entre les concessionnaires et les propriétaires. Ces conventions ont valeur de SUP ([Cour de cassation, 3 civ, 8 septembre 2016, n° 15-19,810](#)).

Ces conventions produisent, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les mêmes effets que l'arrêté préfectoral instituant les servitudes. Ces conventions peuvent intervenir en prévision de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux ou après cette DUP (article 1^{er} du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique).

Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont déclarés d'utilité publique en vue de l'institution de servitudes dans les conditions prévues aux articles R. 323-1 à R. 323-6 du code de l'énergie. La procédure d'établissement des SUP instituées par arrêté préfectoral, à la suite d'une DUP est précisée aux articles R. 323-7 à R. 323-15 du code de l'énergie.

1.1.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après DUP précédée d'une enquête publique, une SUP peut être instituée de part et d'autre de toute ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts, existante ou à créer, dans un périmètre incluant au maximum les fonds situés à l'intérieur :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa.

Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

Sous réserve des dispositions applicables aux lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, le champ d'application des servitudes peut être adapté en fonction des caractéristiques des lieux.

Dans le périmètre défini ci-dessus, sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- d'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

Par exception, sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces SUP, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil dans les périmètres où les SUP ont été instituées.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des:

- établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

Au 1^{er} janvier 2021, une seule servitude au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts a été instituée.

1.2 Références législatives et réglementaires

Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :

Anciens textes :

- Article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie
- Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes

Textes en vigueur :

- Articles L. 323-3 à L. 323-9, R. 323-1 à D.323-16 du code de l'énergie
- Article 1^{er} du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique
- Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique

Servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 Kilovolts:

Anciens textes

Article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie

Textes en vigueur

- Article L. 323-10 du code de l'énergie
- Articles R. 323-19 à R. 323-22 du code de l'énergie

1.3 Décision

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : Arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique ou convention signée entre le concessionnaire et le propriétaire.
- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension égale ou supérieure à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les servitudes.

1.4 Restriction Défense

Aucune restriction Défense pour cette catégorie de servitude.
La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation

- Pour les ouvrages de transport d'électricité, le responsable de la numérisation et de la publication est RTE (Réseau de Transport d'Électricité).
- Pour les ouvrages de distribution d'électricité, les autorités compétentes sont :
 - essentiellement ENEDIS, anciennement ERDF, pour environ 95 % du réseau de distribution ;
 - dans les autres cas, les entreprises locales de distribution (ELD)¹.

2.2 Où trouver les documents de base

- Pour les arrêtés ministériels portant déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité : Journal officiel de la République française
- Pour les arrêtés préfectoraux : recueil des actes administratifs de la préfecture

¹ Il existe environ 160 ELD qui assurent 5 % de la distribution d'énergie électrique dans 2800 communes.
Servitudes I4 – Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
12/03/2021 4/10

Annexes des PLU et des cartes communales

- Pour les conventions : actes internes détenus par les autorités responsables de la numérisation, ne faisant pas l'objet d'une publication administrative et non annexés aux documents d'urbanisme. Ces conventions contenant des informations personnelles et financières, elles n'ont pas vocation à être publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Une fiche d'informations précisant la réglementation et les coordonnées des gestionnaires responsables de la numérisation est publiée sur le GPU.

2.3 Principes de numérisation

Application de la version la plus récente possible du standard CNIG SUP :
http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

Création d'une fiche de métadonnées complétée selon les [consignes données par le CNIG](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :
 - Copie de l'arrêté ministériel ou préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes
 - Fiche d'informations réglementaires (rappel des obligations légales, SUP applicables sur la parcelle et coordonnées des gestionnaires)

Lorsque l'arrêté déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes ne peut être produit par le gestionnaire, seule la fiche d'informations réglementaires sera publiée dans le GPU pour les parcelles concernées.

- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les SUP mentionnées à l'article L. 323-10 et R. 323-20 du code de l'énergie.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD TOPO et BD Parcellaire
Précision :	1/200 à 1/5000

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

2.6.1 Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

Le générateur

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont les générateurs. Les générateurs des SUP sont de type:

- linéaire pour les conducteurs aériens d'électricité et les canalisations souterraines
- ponctuel pour les supports et les ancrages pour conducteurs aériens.

L'assiette

L'assiette est de type surfacique. Elle est constituée pour les réseaux :

- aériens de tension inférieure à 45 kV : d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) ;
- aériens de tension supérieure à 45 kV : de la projection au sol de l'ouvrage de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) tenant compte du balancement des câbles dû aux conditions d'exploitation et météorologiques et tenant compte d'une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement ;
- souterrains : d'une bande de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) dépendant de l'encombrement de l'ouvrage avec une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement.

L'assiette des supports de réseaux aériens de tension supérieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon dépendant de son encombrement.

L'assiette des supports et des ancrages de réseaux aériens de tension inférieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon de 10 m.

Les parcelles concernées par les servitudes sont déterminées par croisement géographique par le GPU.

2.6.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Le générateur

Les générateurs sont de type :

- ponctuel s'agissant des supports des lignes électriques aériennes de tension supérieure ou égale à 130 kV
- linéaire s'agissant des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos.

L'assiette

L'assiette est de type surfacique. Il s'agit de périmètres constitués :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

3. Référent métier

Ministère de la Transition écologique
Direction générale de l'énergie et du climat
Tour Sequoia
92055 La Défense CEDEX

Annexe

Procédure d'institution des servitudes

1. Servitudes d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage et d'abattage d'arbres

1.1 Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Les travaux nécessaires à l'établissement, à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative (article L. 323-3 du code de l'énergie). Les demandes ayant pour objet la DUP des ouvrages d'électricité en vue de l'établissement de servitudes sans recours à l'expropriation sont instruites dans les conditions précisées à l'article R. 323-1 du code de l'énergie qui renvoie aux dispositions applicables en fonction des différents types d'ouvrages.

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbres et d'occupation temporaire s'appliquent dès la déclaration d'utilité publique des travaux (article L. 323-5 du code de l'énergie).

Les dispositions relatives à la demande de DUP et à la procédure d'instruction applicables aux ouvrages sont précisées par les articles suivants :

- R. 323-2 à R. 323-4 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 1° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-5 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 3° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-6 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 4° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie.

Arrêté instituant les servitudes

Les conditions d'établissement des servitudes instituées suite à une DUP sont précisées aux articles R. 323-8 et suivants du code de l'énergie :

- Notification par le pétitionnaire des dispositions projetées en vue de l'établissement des servitudes aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages (article R. 323-8).
- En cas de désaccord avec au moins un des propriétaires intéressés, le pétitionnaire présente une requête accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes (article R. 323-9). La requête est adressée au préfet et comporte les renseignements nécessaires sur la nature et l'étendue de ces servitudes.
- Le préfet, dans les quinze jours suivant la réception de la requête, prescrit par arrêté une enquête et désigne un commissaire enquêteur. L'arrêté précise également l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, dont la durée est fixée à huit jours, le lieu où siège le commissaire enquêteur, ainsi que les heures pendant lesquelles le dossier peut être consulté à la mairie de chacune des communes intéressées, où un registre est ouvert afin de recueillir les observations.
- Notification au pétitionnaire de l'arrêté et transmission de l'arrêté avec le dossier aux maires des communes intéressées.

Annexe

Procédure d'institution des servitudes

1. Servitudes d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage et d'abattage d'arbres

1.1 Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Les travaux nécessaires à l'établissement, à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative (article L. 323-3 du code de l'énergie). Les demandes ayant pour objet la DUP des ouvrages d'électricité en vue de l'établissement de servitudes sans recours à l'expropriation sont instruites dans les conditions précisées à l'article R. 323-1 du code de l'énergie qui renvoie aux dispositions applicables en fonction des différents types d'ouvrages.

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbres et d'occupation temporaire s'appliquent dès la déclaration d'utilité publique des travaux (article L. 323-5 du code de l'énergie).

Les dispositions relatives à la demande de DUP et à la procédure d'instruction applicables aux ouvrages sont précisées par les articles suivants :

- R. 323-2 à R. 323-4 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 1° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-5 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 3° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-6 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 4° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie.

Arrêté instituant les servitudes

Les conditions d'établissement des servitudes instituées suite à une DUP sont précisées aux articles R. 323-8 et suivants du code de l'énergie :

- Notification par le pétitionnaire des dispositions projetées en vue de l'établissement des servitudes aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages (article R. 323-8).
- En cas de désaccord avec au moins un des propriétaires intéressés, le pétitionnaire présente une requête accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes (article R. 323-9). La requête est adressée au préfet et comporte les renseignements nécessaires sur la nature et l'étendue de ces servitudes.
- Le préfet, dans les quinze jours suivant la réception de la requête, prescrit par arrêté une enquête et désigne un commissaire enquêteur. L'arrêté précise également l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, dont la durée est fixée à huit jours, le lieu où siège le commissaire enquêteur, ainsi que les heures pendant lesquelles le dossier peut être consulté à la mairie de chacune des communes intéressées, où un registre est ouvert afin de recueillir les observations.
- Notification au pétitionnaire de l'arrêté et transmission de l'arrêté avec le dossier aux maires des communes intéressées.

Servitudes I4 – Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
12/03/2021 8/10

- Publicité concernant l'enquête (article [R. 323-10](#)) : ouverture de l'enquête est annoncée par affichage à la mairie et éventuellement par tous autres procédés dans chacune des communes intéressées.
- Enquête publique (article R. 323-11 à R. 323-12).
- Transmission par le commissaire enquêteur du dossier d'enquête au préfet.
- Dès sa réception, le préfet communique le dossier de l'enquête au pétitionnaire qui examine les observations présentées et, le cas échéant, modifie le projet afin d'en tenir compte.
- Si les modifications apportées au projet frappent de servitudes des propriétés nouvelles ou aggravent des servitudes antérieurement prévues, il est fait application, pour l'institution de ces nouvelles servitudes, des dispositions de l'article [R. 323-8](#) et, au besoin, de celles des articles [R. 323-9](#) à [R. 323-12](#).
- Arrêté préfectoral instituant les SUP (article R. 323-14).
- Notification au pétitionnaire et affichage à la mairie de chacune des communes intéressées.
- Notification par le pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire intéressé ainsi qu'à chaque occupant pourvu d'un titre régulier.
- Après l'accomplissement des formalités mentionnées à l'article [R. 323-14](#), le pétitionnaire est autorisé à exercer les servitudes (article R. 323-15).
- Le propriétaire d'un terrain grevé de servitudes doit, avant d'entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation, toute clôture ou tout bâtiment mentionnés à l'article [L. 323-5](#), en prévenir par lettre recommandée, au moins un mois avant le début des travaux, le gestionnaire du réseau public de distribution concerné (article D. 323-16).

1.2 Servitudes instituées par conventions amiables

Une convention passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'appui, de passage, d'ébranchage ou d'abattage. La convention dispense de l'enquête publique et de l'arrêté préfectoral établissant les servitudes. Elle produit, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les effets de l'approbation du projet de détail des tracés par le préfet, qu'elle intervienne en prévision de la déclaration d'utilité publique des travaux ou après cette déclaration (article 1^{er} du décret n°67-886 du 6 octobre 1967).

Les conventions prises sur le fondement des articles L. 323-4 et suivants, R. 323-1 et suivants du code de l'énergie et du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 précisent notamment l'objet de la SUP, la parcelle concernée par les travaux et le montant des indemnités versées aux propriétaires.

2. Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique, des SUP concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux soumis au permis de construire peuvent être instituées par l'autorité administrative au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts (article L. 323-10 du code de l'énergie).

La procédure d'institution des servitudes mentionnées à l'article [R. 323-20](#) est conduite sous l'autorité du préfet.

Les différentes phases de la procédure d'institution de ces SUP sont précisées à l'article R. 323-22 :

- le préfet sollicite l'avis de l'exploitant de la ou des lignes électriques, des services de l'Etat intéressés et des maires des communes sur le territoire desquelles est envisagée l'institution des servitudes en leur indiquant qu'un délai de deux mois leur est imparti pour se prononcer. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.
- une enquête publique est organisée dans les conditions fixées par les dispositions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables aux enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique, sous réserve des dispositions du présent article.

Servitudes 14 – Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

12/03/2021

9/10

Annexes : fiches descriptives des SUP

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

- le dossier soumis à l'enquête publique comporte :
 - o 1° une notice présentant la ou les lignes électriques concernées et exposant les raisons de l'institution des servitudes, les éléments retenus pour la délimitation des périmètres envisagés et la nature et l'importance des restrictions au droit de propriété en résultant ;
 - o 2° les avis prévus au deuxième alinéa recueillis préalablement à l'organisation de l'enquête publique ;
 - o 3° un plan parcellaire délimitant le périmètre établi en application de l'article R. 323-20,
- Les frais de constitution et de diffusion du dossier sont à la charge de l'exploitant de la ou des lignes électriques concernées.
- La déclaration d'utilité publique des servitudes mentionnées à l'article R. 323-20 est prononcée par arrêté du préfet du département. Elle emporte institution des servitudes à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan parcellaire annexé.

La suppression de tout ou partie des servitudes mentionnées à l'article [L. 323-10](#) est prononcée par arrêté préfectoral.



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



ELABORATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

86 - Vienne

Commune de Thuré

*Assurée par la communauté d'agglomération
de Chatellerault
Maître d'Ouvrage*

*Avec l'appui des services de l'Etat
(DRAC/UDAP de Vienne, Regina Campinho, architecte des
bâtiments de France)*

Préambule

p3

1. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le village de Thuré

p5

2. LES MONUMENTS HISTORIQUES

2.a Les monuments historiques

p10

2.b Eglise Saint-Pierre : fiche technique

p11

2.c Château de la Massardière : fiche technique

p12

2.d Les périmètres actuels de protection (500 mètres)

p13

2.e Le patrimoine remarquable

p14

3. ANALYSE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DE L'ÉGLISE SAINT-PIERRE

p16

3.a Le centre-bourg

p17

3.b Le tissu dans la continuité de l'ancien

p21

3.c Les ruptures dans le tissu ancien

p22

3.d Le tissu diffus pavillonnaire

p23

3.e Le relief

p25

3.f Le clocher dans le paysage

p26

4. ANALYSE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU CHÂTEAU DE LA MASSARDIÈRE

p30

4.a Le Château de La Massardière entre 1834-1835

p31

4.b Le Château de La Massardière de nos jours

p32

4.c L'environnement du château

p33

4.d Le relief

p35

4.e Le château dans le paysage

p37

5. ELABORATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS

p38

5.a Les enjeux de ce PDA

p39

5.b Le découpage d'un ensemble cohérent

p40

5.c Les propositions de périmètres

p41

5.d L'Eglise Saint-Pierre : le périmètre en détail

p42

5.e Le Château de la Massardière : le périmètre en détail

p43

6. LES PROPOSITIONS DE PÉRIMÈTRES DES ABORDS (PDA)

p44

Les propositions de périmètres délimités des abords

p45

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Préambule

A l'occasion de la révision de son plan local d'urbanisme, la commune de Thuré a engagé par délibération le 25/03/2024, une étude de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) dans le but d'établir un véritable projet de territoire et un ensemble cohérent autour de ses monuments, afin d'assurer leur conservation et leur mise en valeur.

Le périmètre délimité des abords protège des immeubles ou ensembles d'immeubles, bâtis ou non bâtis, qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa protection, sa conservation ou sa mise en valeur. Le tracé du périmètre délimité des abords se justifie au regard de cette définition. La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager sans notion de covisibilité. Ainsi, dans ces périmètres, l'architecte des bâtiments de France émet un accord sur les dossiers de travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, quelle que soit leur nature ou leur visibilité.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

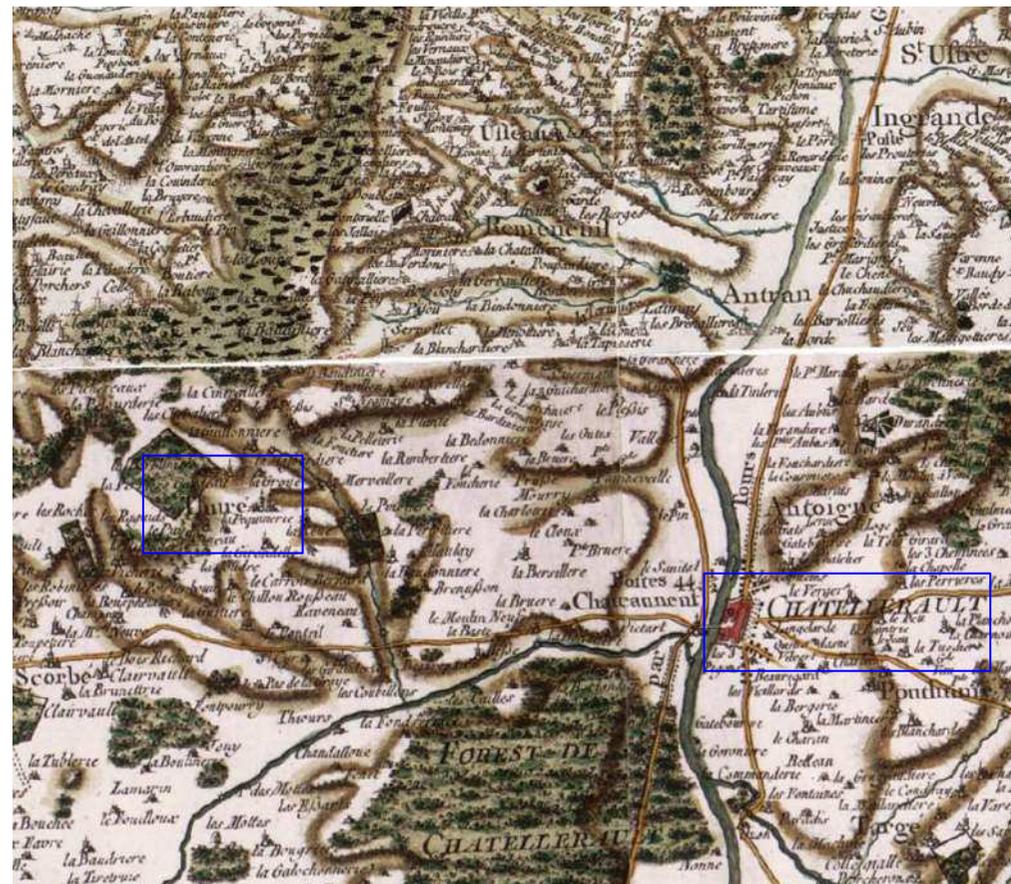
Une fois créé, le périmètre délimité des abords est annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique (servitude AC1).

L'élaboration du périmètre délimité des abords est une démarche partenariale entre l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, soucieuse de protéger et de mettre en valeur son patrimoine architectural, urbain et paysager, et la Direction régionale des affaires culturelles, par le biais de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vienne.

Le village de Thuré

La commune de Thuré s'est développée à proximité de Châtelleraut, sur le versant de la rivière L'envigne.

Au moyen-Âge, le village se trouvait à l'intérieur de la ceinture de défense de Châtelleraut. La Tour Pouillé édifée au XIVe siècle dont il reste les vestiges est l'une des traces de cette fonction défensive du village.



Carte de Cassini issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIIIe siècle - Extrait Géoportail

Carte postale ancienne et photo actuelle de la Tour Pouillé

Le village de Thuré

Bien que certaines découvertes archéologiques attestent de traces de sédentarisation dès le Néolithique, la commune de Thuré a connu son essor au Moyen-Âge, autour de l'Église Saint-Pierre construite au XII^e siècle puis du Palais épiscopal, château fortifié construit par les évêques de Poitiers au XV^e siècle pendant la période troublée de la Guerre de Cent ans.

Certains vestiges témoignent du riche passé de la commune, notamment dans le secteur du centre-bourg :

- La tour défensive du château fort des évêques de Poitiers, au sud du centre-bourg. Le château nommé le Palais Épiscopal est abandonné à la fin du XVIII^e siècle et utilisé comme carrière, seule la tour a été conservée.
- La chapelle sépulcrale édifée à côté de l'Église Saint-Pierre, par les riches propriétaires des résidences seigneuriales de la Tousche, la Massardière et la Barbelinière, pour leur usage personnel.

Au milieu du XIX^e siècle, le quartier de Besse, un ancien hameau agricole rattaché à Thuré connaît un essor. Ce quartier situé au sud-est de la commune et indépendant du centre-bourg, s'est agrandi avec le développement de la voie de chemin de fer et la construction d'une gare.

La commune est alors divisée en deux pôles avec le centre-bourg historique et le quartier producteur de Besse.

Source : *Le Patrimoine des Communes de La Vienne, Collection Le Patrimoine des Communes de France, Éditions FLOHIC, 2002.*

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Carte postale ancienne et photo actuelle des vestiges du château fort des évêques de Poitiers



Carte postale ancienne et photo actuelle des vestiges de la chapelle sépulcrale du château



Carte postale ancienne de la gare de Thuré dans le quartier de Besse

Le village de Thuré

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Plusieurs cartes établies au XVIIIe, et avec beaucoup de précision au XIXe siècle permettent de reconstituer l'évolution bâtie de la commune.

Nous disposons notamment de

- de la carte de Cassini issue de l'exemplaire dit de « Marie-Antoinette » du XVIIIe siècle,
- la carte d'état-major 1820-1866,
- le cadastre napoléonien de 1834-1835.

Nous retrouvons ci-contre l'ensemble de la commune de Thuré établi par le cadastre napoléonien.



Cadastral map (1834-1835), Archives départementales Vienne et Deux-Sèvres



2. LES MONUMENTS HISTORIQUES

2.a Les monuments historiques

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

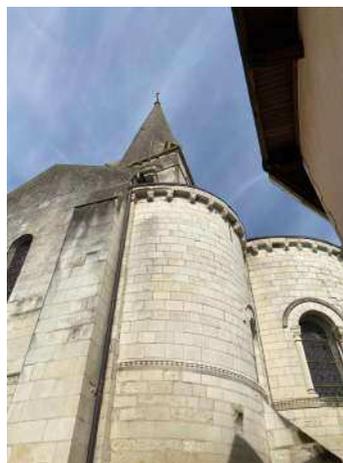
webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La commune de Thuré dispose de **deux monuments historiques** :

- l'Église Saint-Pierre,
- le Château de la Massardière.

Voici, en suivant, les fiches techniques extraites du site du Ministère de la Culture.



Photos de l'Église Saint-Pierre



Photos du Château de la Massardière

2.b Eglise Saint-Pierre : fiche technique

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Désignation

Dénomination de l'édifice : Église

Titre courant : Eglise Saint-Pierre

Localisation

Localisation : Nouvelle-Aquitaine ; Vienne (86) ; Thuré

Précision sur la localisation : Anciennement région de :
Poitou-Charentes

Historique

Siècle de la campagne principale de construction : 12e siècle

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice : Classé MH

Date et niveau de protection de l'édifice : 1910/03/21 : classé
MH

Précision sur la protection de l'édifice : Église : classement par
arrêté du 21 mars 1910

Nature de l'acte de protection : Arrêté

Intérêt de l'édifice : A signaler

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire : Propriété de la commune

2.c Château de la Massardière : fiche technique

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



Désignation

Dénomination de l'édifice : Château

Titre courant : Château de la Massardière

Localisation

Localisation : Nouvelle-Aquitaine ; Vienne (86) ; Thuré

Précision sur la localisation : Anciennement région de : Poitou-Charentes

Références cadastrales : B 398, 399, 401 à 404, 522, 524

Historique

Siècle de la campagne principale de construction : 15e siècle ; 16e siècle ; 17e siècle

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice : Classé MH partiellement

Date et niveau de protection de l'édifice : 1932/07/23 : classé MH ; 1962/03/24 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice : Le mur à quatre arcades du bâtiment du sud ainsi que le bâtiment situé en arrière de celui-ci et la tourelle d'escalier sise à l'est de la galerie ; la poterne d'entrée de l'ouest ; le colombier cylindrique : classement par arrêté du 23 juillet 1932 ; Les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments entourant la cour ; la cour elle-même ; la terrasse ; le perron ; le bois clos ; la prairie et l'étang qui se trouvent en contrebas (cad. B 398, 399, 401 à 404, 522, 524) : classement par arrêté du 24 mars 1962

Nature de l'acte de protection : Arrêté

Intérêt de l'édifice : A signaler

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire : Propriété privée



2.d Les périmètres actuels de protection (rayon de 500 mètres)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

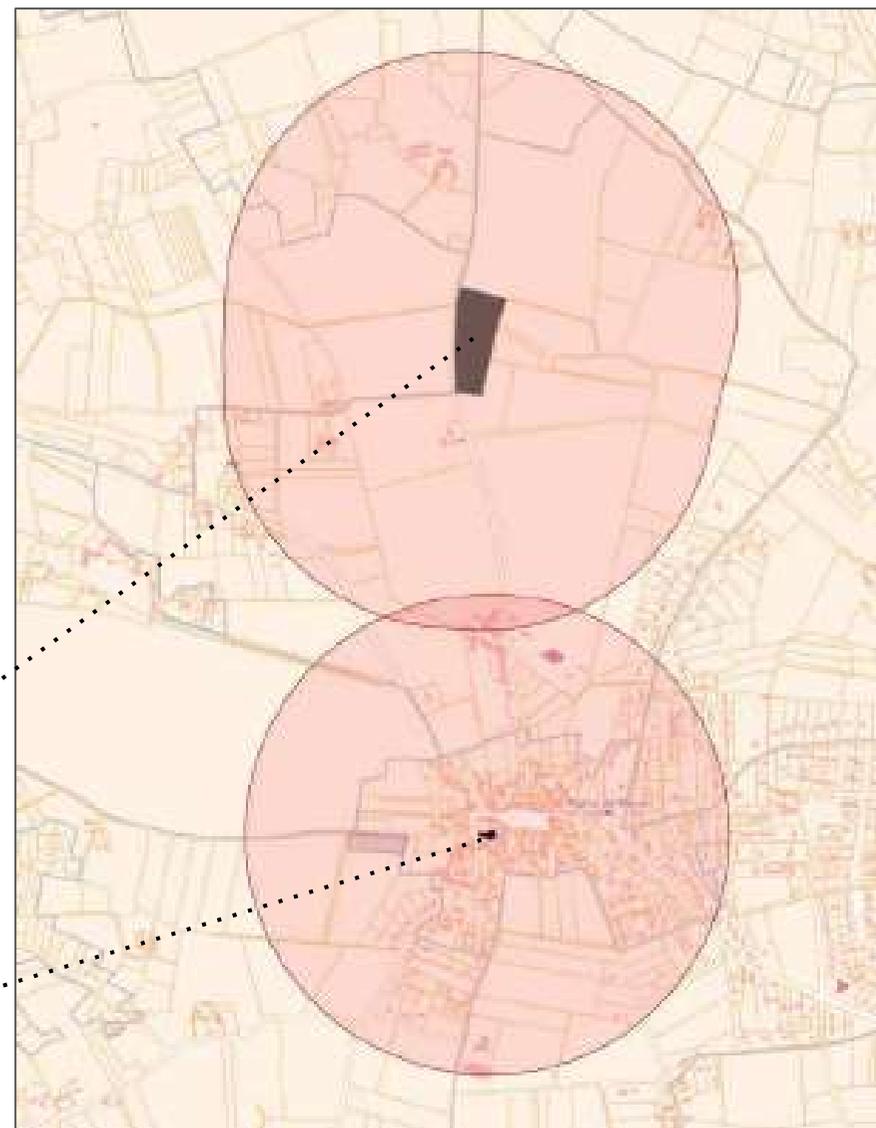
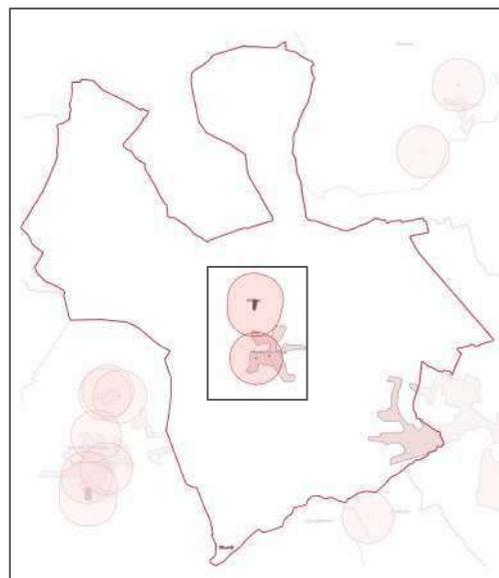
Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Les périmètres de protection actuels des deux monuments historiques de la commune sont formés d'un **cercle de rayon de 500 mètres**. Le château compte deux rayons juxtaposés, compte tenu de la dimension de l'édifice et des différentes parties classées. Ces cercles englobent arbitrairement des espaces urbanisés et des champs sans cohérence ni identité architecturale, patrimoniale ou paysagère.

Le **projet de PDA** a pour but de définir ces deux **ensembles cohérents**.



Château de la
Massardière

Église Saint-Pierre

Carte extraite de l'Atlas des Patrimoines

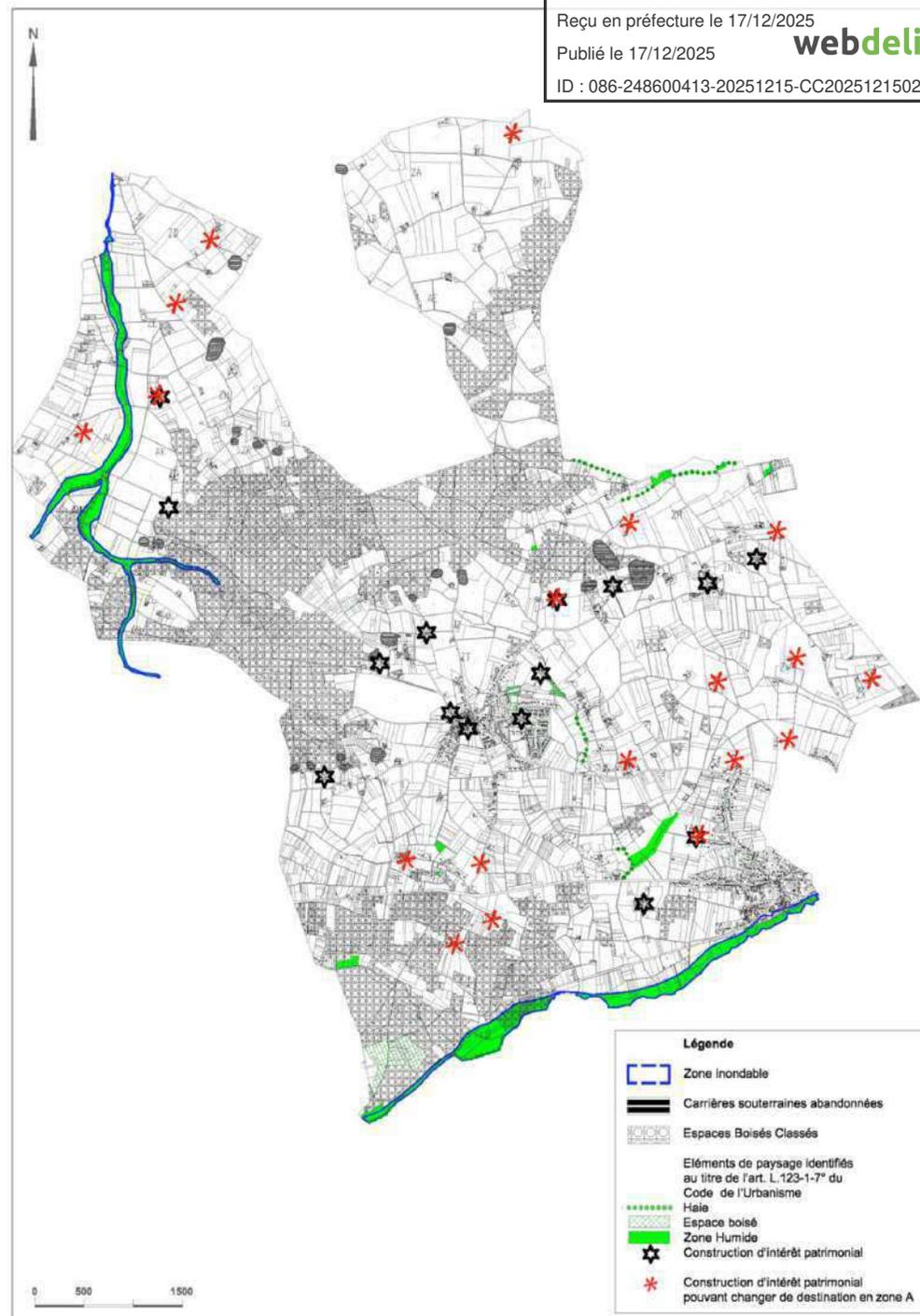
2.e Le patrimoine remarquable

Au delà de ces deux monuments identifiés au titre des Monuments Historiques, Thuré dispose d'un important patrimoine architectural et paysager.

La commune a réalisé un inventaire. Ainsi sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme :

- 15,6 ha d'espaces boisés,
- 13,1 kilomètres de haies
- 17 éléments du patrimoine bâti.

La carte ci-contre est extraite du rapport de présentation du PLU approuvé le 15/06/2011. Elle recense notamment les constructions d'intérêt patrimonial.



2.e Le patrimoine remarquable

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La commune de Thuré dispose de plusieurs châteaux, demeures et logis remarquables sur son territoire.

Nous pouvons notamment observer :

- le Château de la Plante,
- le Château de la Barbelinière.

Ces deux demeures sont aujourd'hui des hébergements de tourisme.

Château de la Plante



Photo extraite du site :
<https://chateaudelaplante.fr/fr/cadre/cadre.html>

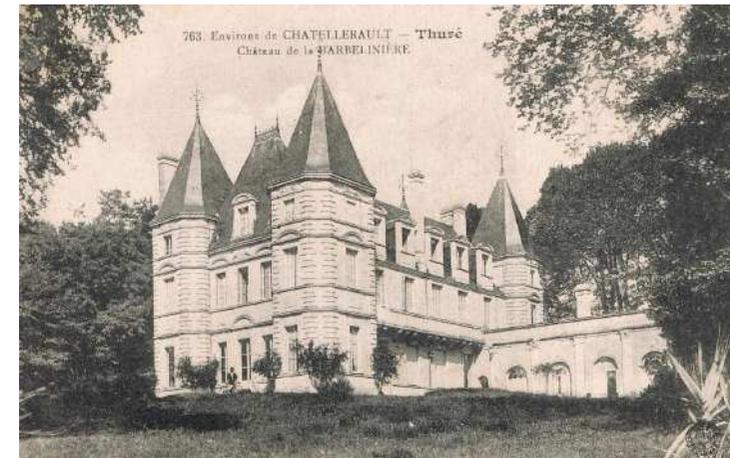


Carte postale ancienne

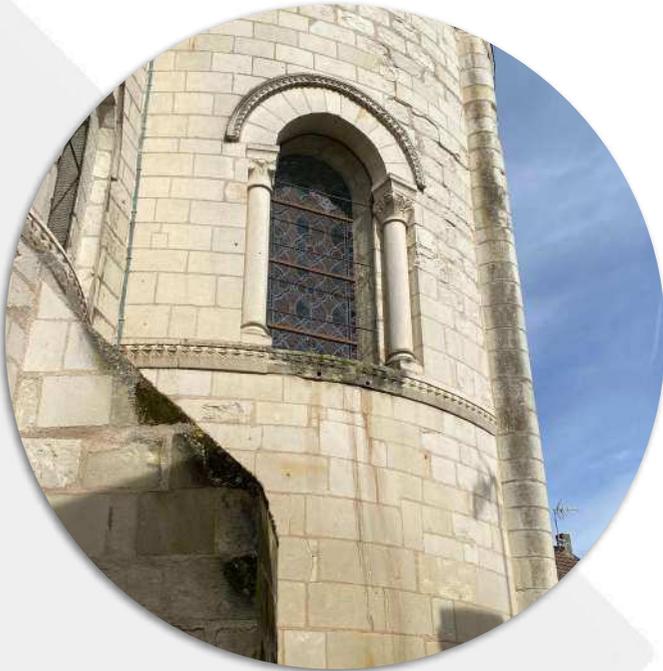
Château de la Barbelinière



Photo extraite du site :
https://www.chateau-fort-manoir-chat-eau.eu/images/chateau-de-la-barbeliniere-86_b.JPG



Carte postale ancienne



3. ANALYSE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU CENTRE-BOURG

3.a Le centre-bourg

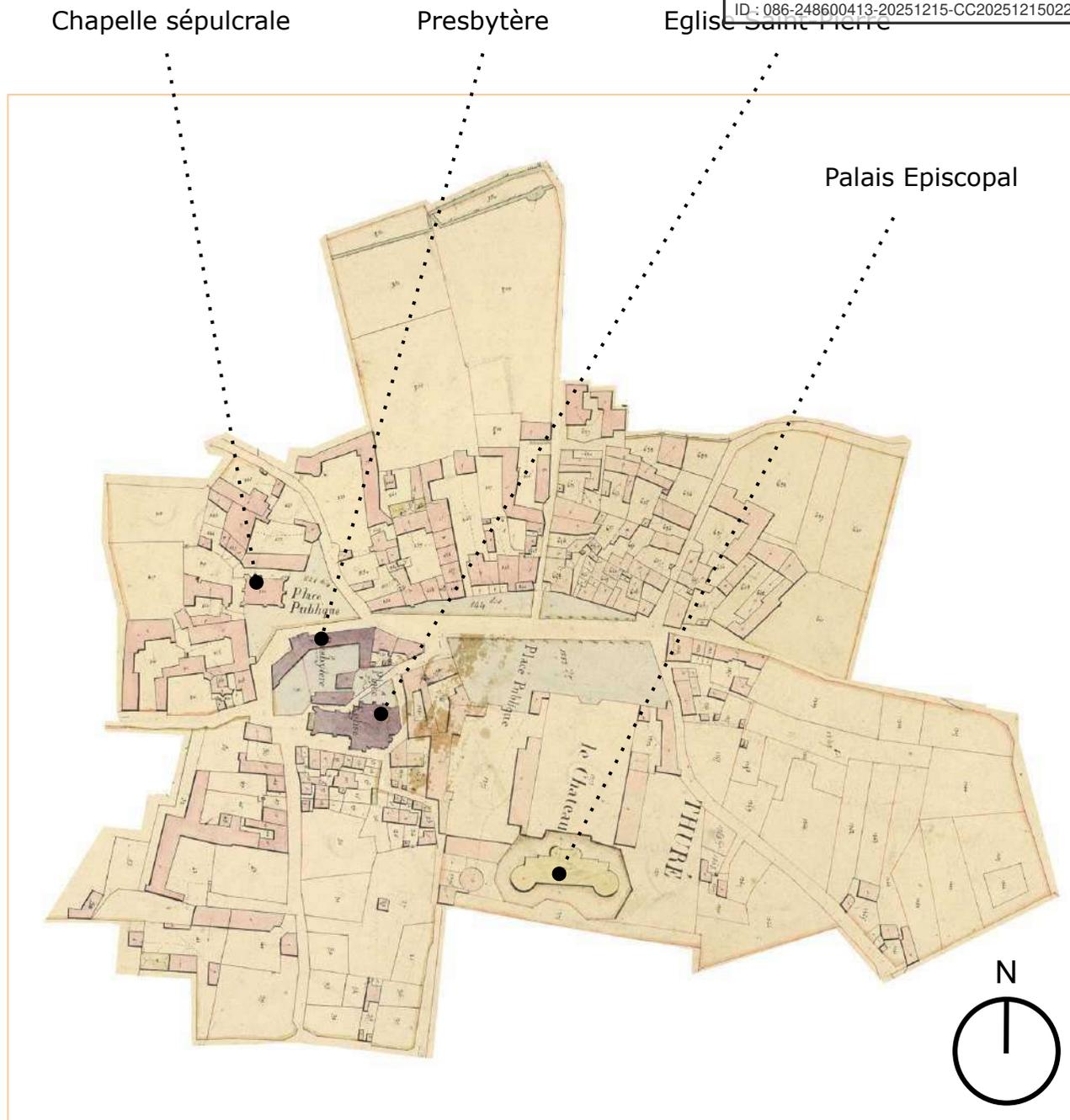
Une reconstitution du centre bourg de Thuré à partir des différentes planches du cadastre napoléonien a été réalisée.

Nous trouvons certains bâtiments emblématiques :

- l'Église Saint Pierre,
- le presbytère,
- le Palais Épiscopal,
- ou encore la chapelle sépulcrale.

Nous constatons que l'organisation urbaine du centre-bourg est relativement compacte. Elle se compose d'un tissu bâti implanté sur rue et mitoyen. Une place centrale sert de liaison avec le tissu bâti et le Palais Épiscopal.

Le développement urbain est restreint au tissu environnant les édifices emblématiques et symboliques du bourg.



Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

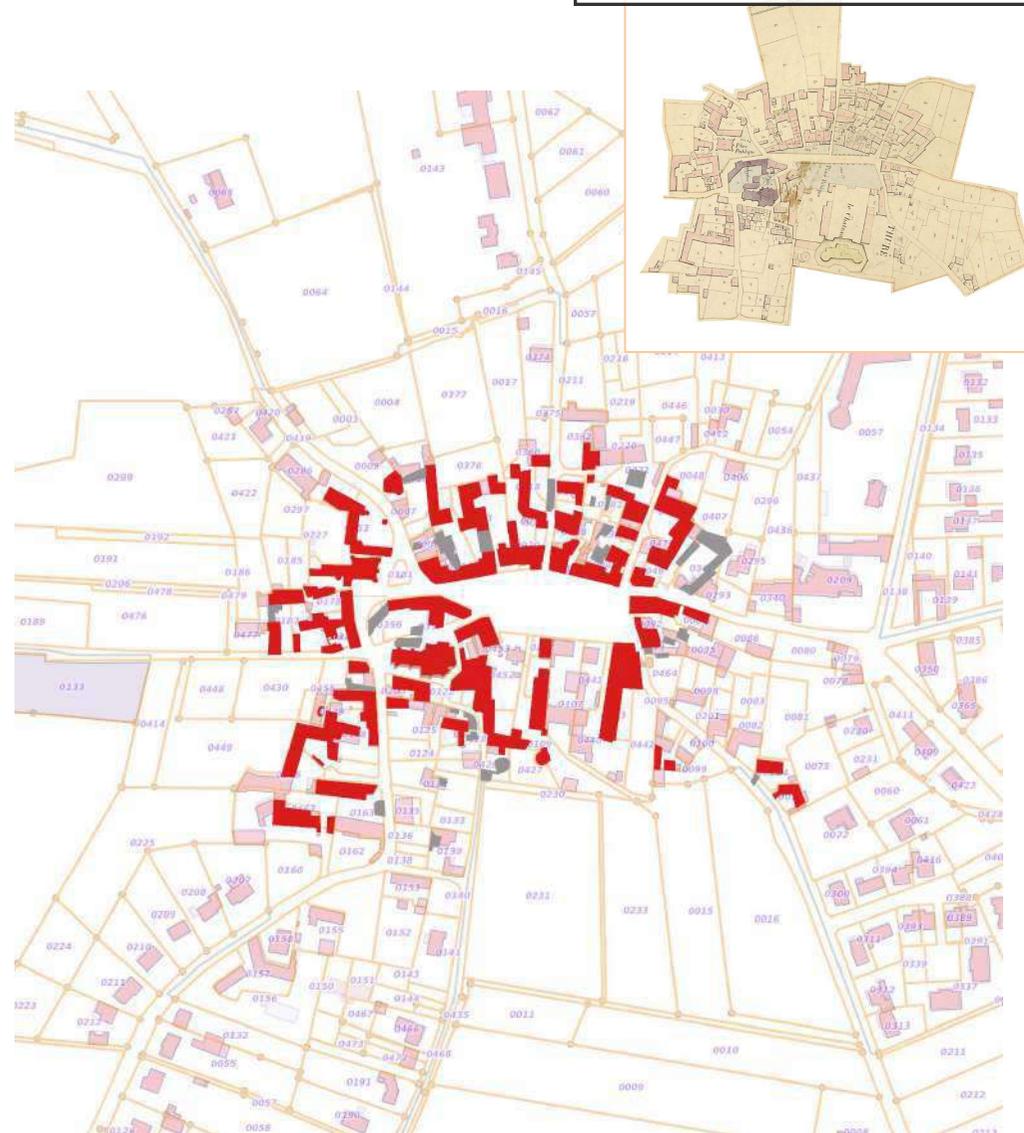
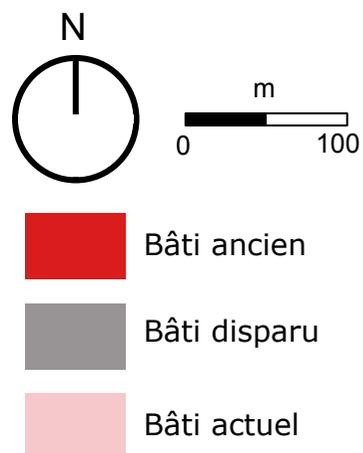
webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.a Le centre-bourg

Afin de définir le tissu bâti ancien, le plan de 1834-1835 a été apposé au plan cadastral actuel. Nous pouvons identifier le tissu ancien encore existant ainsi que le tissu bâti disparu et l'ensemble du tissu existant cadastré à ce jour (cadastre de 2023).

Nous constatons que le tissu bâti du centre-bourg correspond fortement au tissu ancien.



Superposition du cadastre napoléonien au cadastre de 2023

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

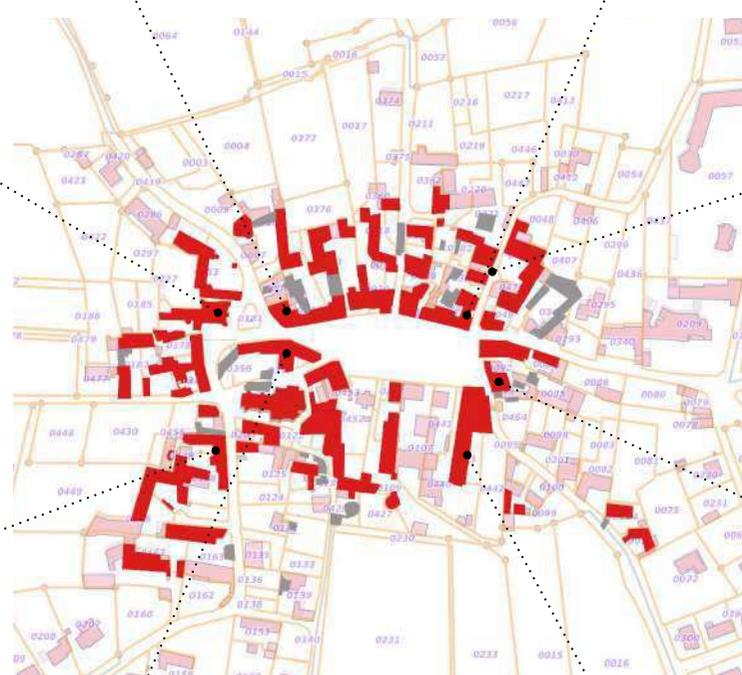
Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.a Le centre-bourg

Voici quelques exemples du tissu ancien toujours présent dans le centre-bourg. Il est implanté sur rue et mitoyen.



Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

3.a Le centre-bourg

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

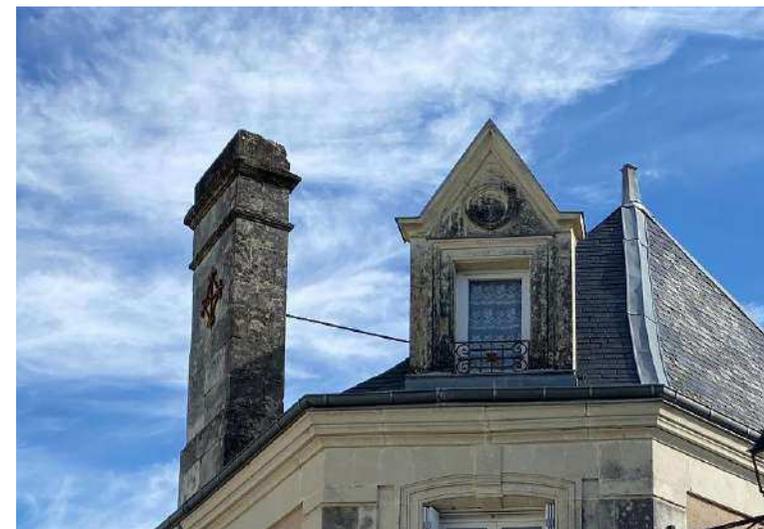
Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

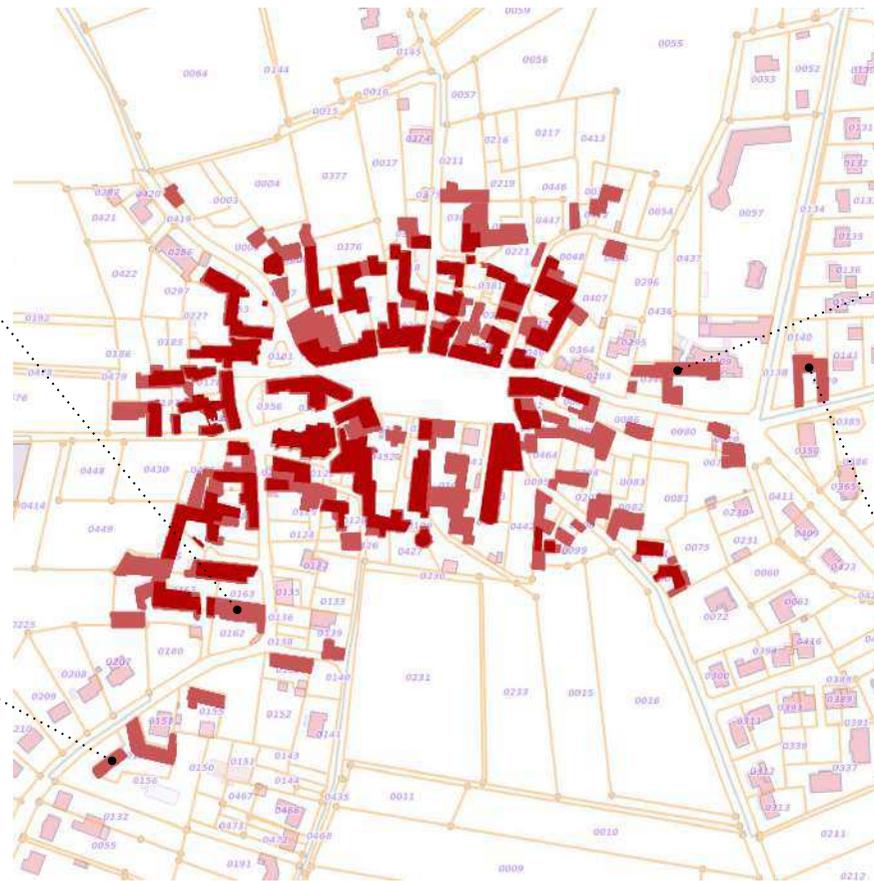
Le tissu ancien encore largement présent est constitué de bâtiments en pierre, avec des murs en moellon et/ou en pierre de taille. La pierre de taille est beaucoup utilisée en embrasure des fenêtres et des portes. On trouve également des corniches en bas de pente de toiture, des épis de toiture, des lucarnes avec moulure, des cheminées en brique...

Bien que ces bâtiments ne soient pas tous du même siècle, certains datant du milieu du Moyen-Âge, d'autres du début du XIXe siècle, ils forment un ensemble urbain continu.

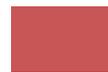


3.b Le tissu dans la continuité de l'ancien

Au delà du tissu identifié sur le cadastre napoléonien, d'autres bâtiments présentant des caractéristiques similaires sont présents dans la continuité et à l'intérieur même du centre-bourg. Ces bâtiments sont en pierre et datent de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. C'est le cas notamment de la mairie qui date de 1907 pour sa partie ancienne.



Bâti ancien



Bâti dans la continuité du bâti ancien

3.c Les ruptures dans le tissu ancien

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

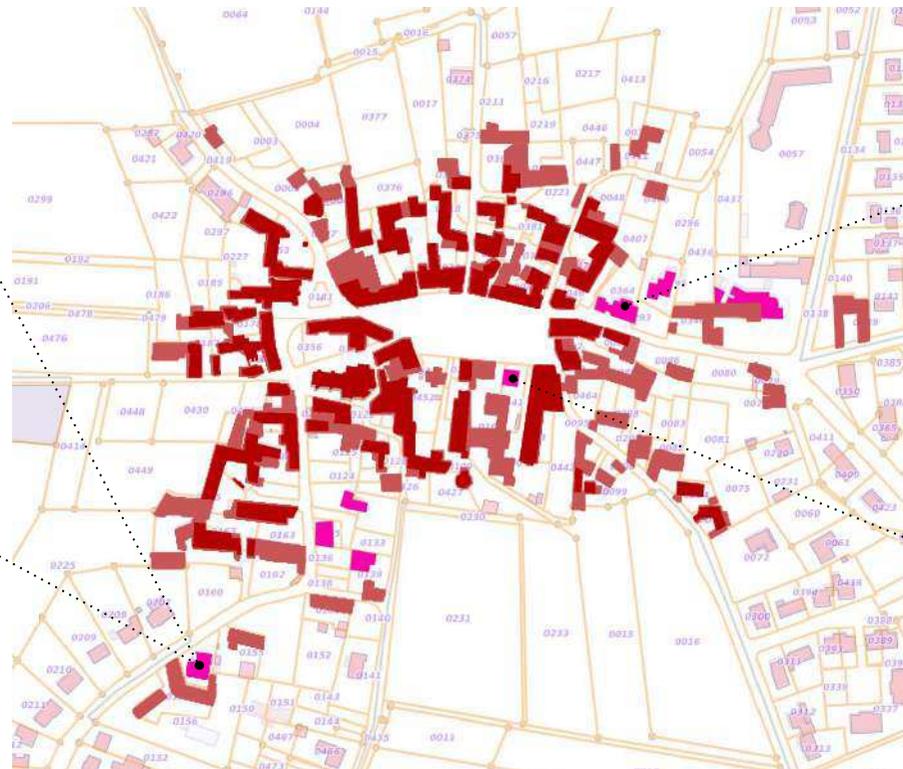
Reçu en préfecture le 17/12/2025

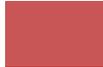
Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Des maisons situées dans le tissu ancien du centre-bourg sont d'époque beaucoup plus récentes. Elles ont des caractéristiques contemporaines : matériaux de construction, implantation, gabarits ... Elles sont en rupture avec le tissu environnant mais leur proximité immédiate avec le tissu ancien participe à leur intégration urbaine.



-  Bâti ancien
-  Bâti dans la continuité du bâti ancien
-  Bâti anachronique, contemporain

3.d Le tissu diffus pavillonnaire

Le développement du centre-bourg de Thuré est resté relativement restreint jusqu'au milieu du XXe siècle. Cette évolution est visible sur les vues satellites ci-dessous avec une tâche urbaine très compacte entre 1950 et 1965. Mais l'émergence de la maison individuelle dans le tissu bâti a rapidement fait croître le centre-bourg à partir des années 1970. Ainsi nous constatons après 1965 des extensions le long des voies de communication ou en bloc sur des emprises de lotissements.

Cela se confirme dans la datation du tissu bâti donnée par le site de l'INSEE. Ainsi le tissu bâti se répartit comme suit :

- avant 1919 : 16.9%
- entre 1919 et 1945 : 6.5%
- entre 1946 et 1970 : 13.9%
- **entre 1971 et 1990 : 31.8%**
- entre 1991 et 2005 : 18.1%
- entre 2006 et 2019 : 12.7%

Le tissu bâti d'avant 1919 ne représente que 16.9% du tissu bâti actuel, alors que le tissu bâti de 1971 à 1990 représente plus de 30%. Une nouvelle forme urbaine et architecturale se développe, il s'agit de maisons individuelles au centre de leur parcelle. L'ensemble est qualifié de tissu pavillonnaire.

1950-1965



2000-2005



2006-2010

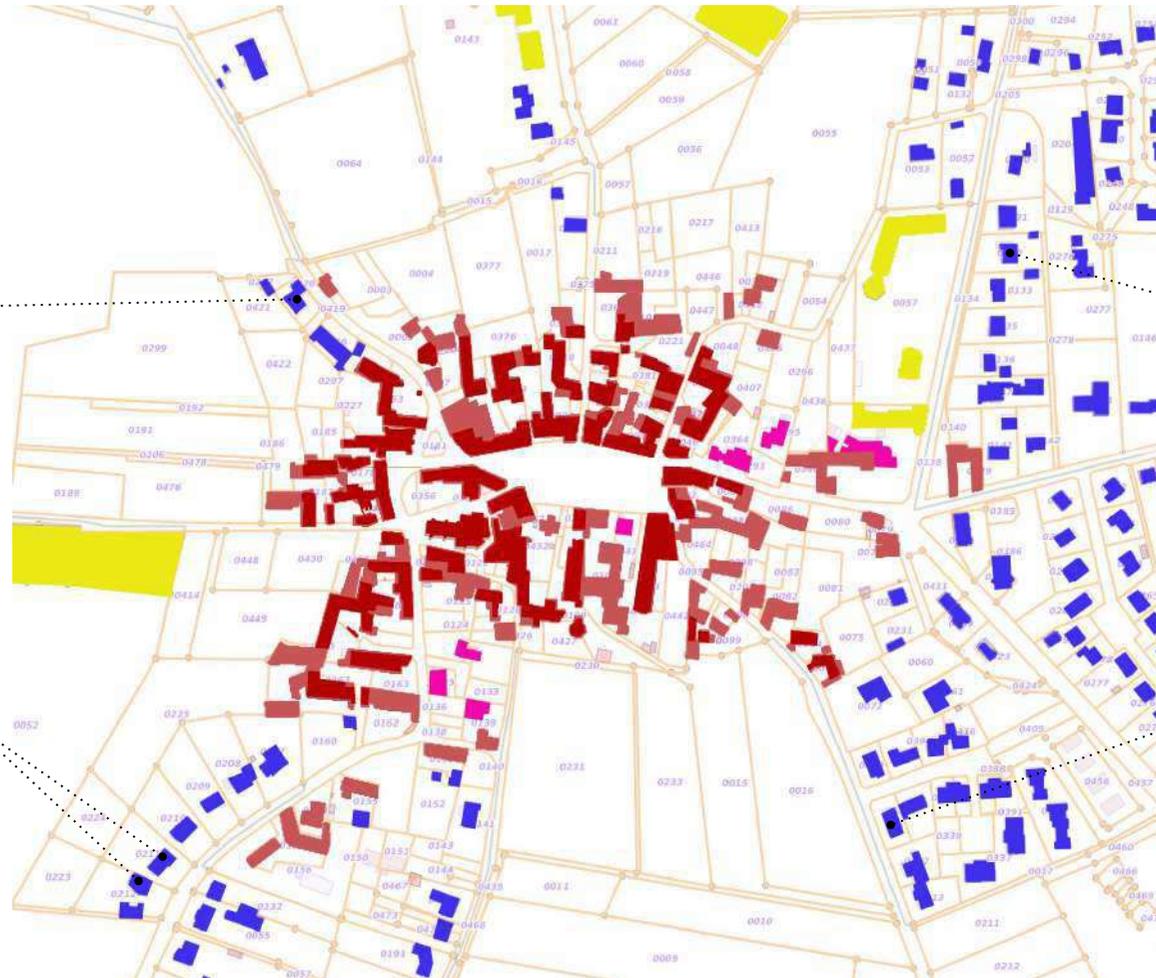


2023



3.d Le tissu diffus pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire se compose de maisons individuelles implantées généralement au milieu de leur parcelle ou tout du moins en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Il y a donc une rupture avec le tissu urbain ancien.



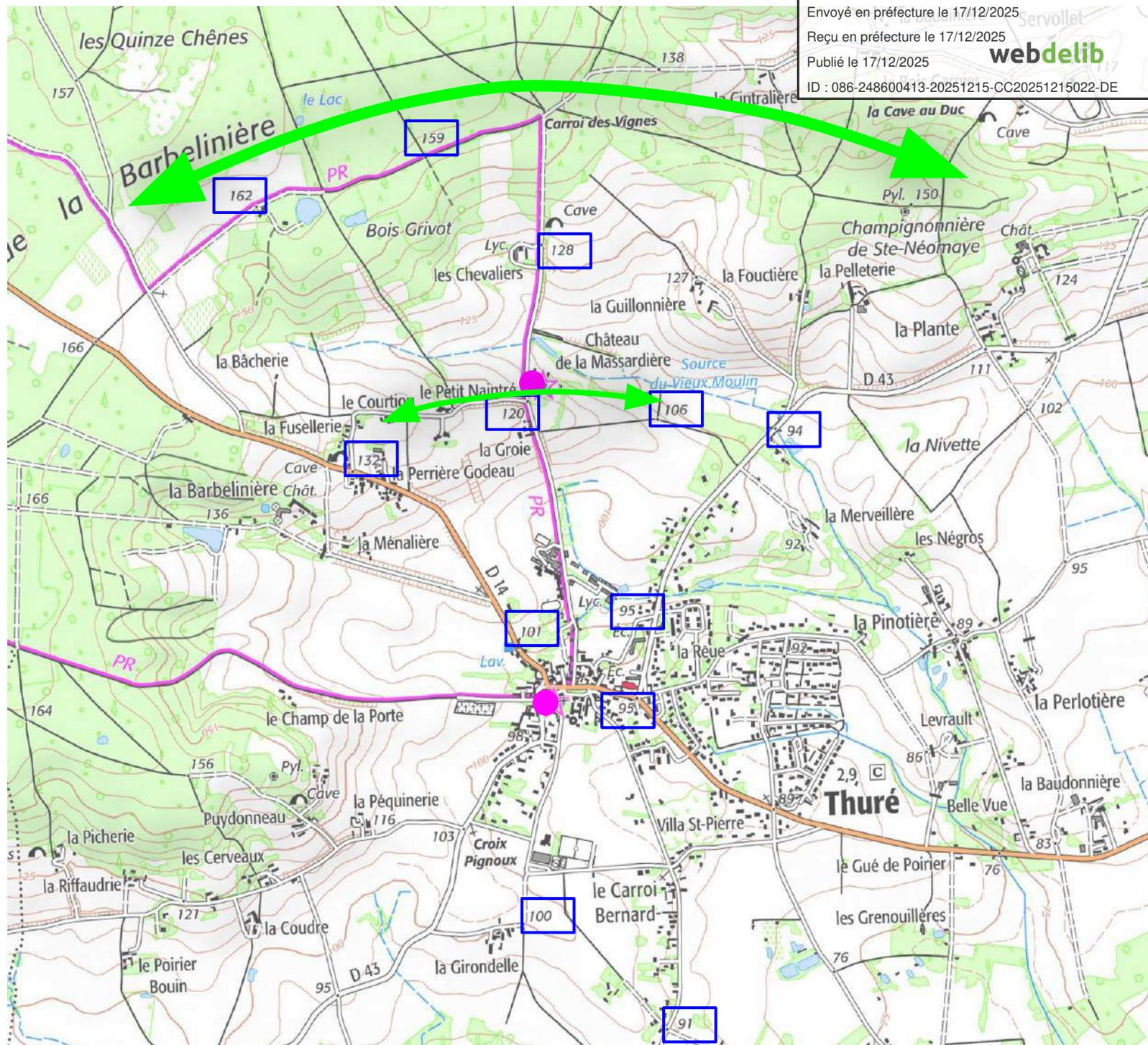
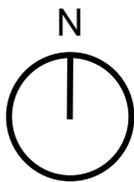
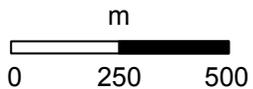
-  Bâti ancien
-  Bâti dans la continuité du bâti ancien
-  Bâti anachronique
-  Bâti pavillonnaire
-  Equipement

3.e Le relief

La commune possède quelques variations de relief. Sur le centre-bourg du village, les courbes de niveau sont entre 95 et 101 m d'altitude. Mais sur le reste du territoire, en particulier au nord, les variations sont plus importantes. A l'ouest du Château de la Massardière, le hameau La Perrière Godeau monte à 132 m d'altitude. Juste avant le château, une crête à 120 m d'altitude se dessine. Enfin tout au nord du territoire communal dans la partie boisée, le niveau monte à 159 et 162 m d'altitude.

 Monument historique

 Ligne de crête



Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le 17/12/2025
ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Servollet
webdelib

3.f Le clocher dans le paysage

Le relief assez plat au niveau du centre-bourg offre peu de percées sur l'église. Cependant on peut apercevoir son clocher entre deux bâtiments ou au dessus des toitures.



Rue de Perrière Gaudeau



Rue des Trois Pinoches



Place de la Liberté



Rue des Crapaudins



Rue des Blanchards



Impasse Jacques Brel

3.f Le clocher dans le paysage

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Aux entrées du bourg, le clocher de l'église surplombe les bâtiments. Il se détache du linéaire relativement homogène formé par toitures du tissu bâti ancien. Dans la rue du champ de la Porte, rue menant au cimetière, le clocher est dans l'axe de la rue. Ainsi, à distance du tissu urbain, l'église et particulièrement son clocher dominant le paysage.



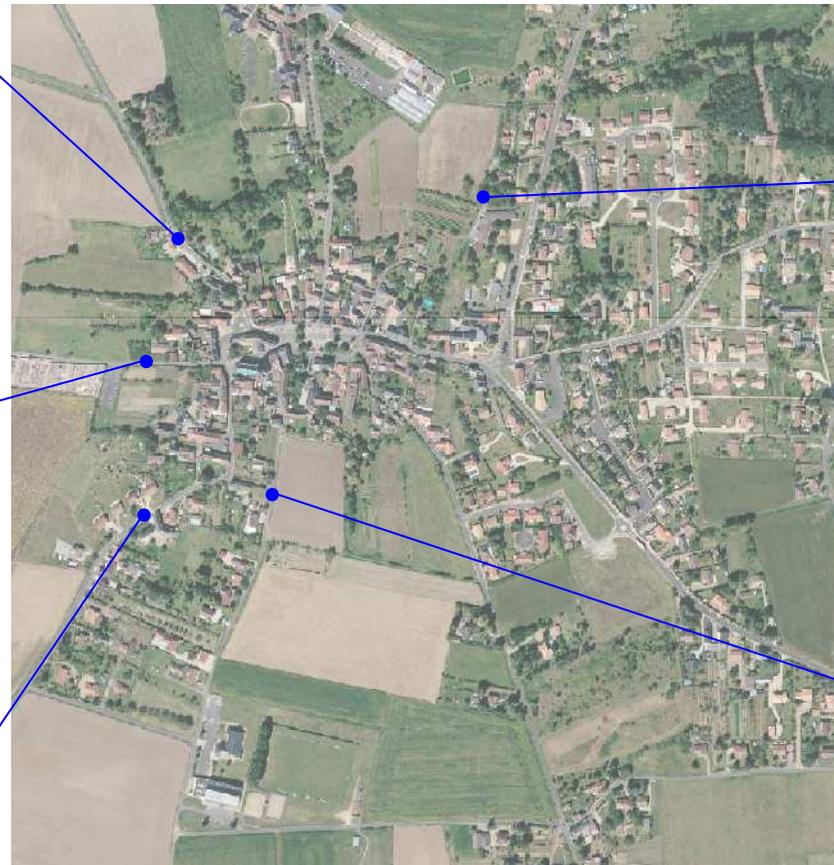
Rue de Perrière Gaudeau



Rue du champ de la Porte



Rue des Trois Pinoches



Rue des Crapaudins



Rue du Vieux Palais

3.f Le clocher dans le paysage

Dans certaines rues du centre-bourg, la configuration urbaine ou la densité végétale n'offrent aucune visibilité sur l'église et son clocher.



Rue du Lycée



Rue du Rinty



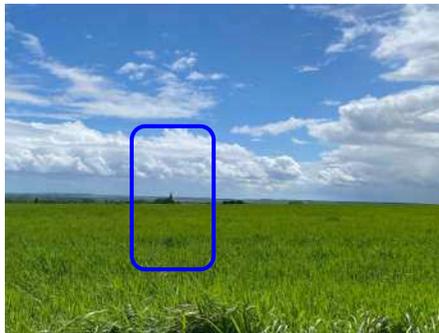
Rue Jacques Brel



Rue Jacques Brel

3.f Le clocher dans le paysage

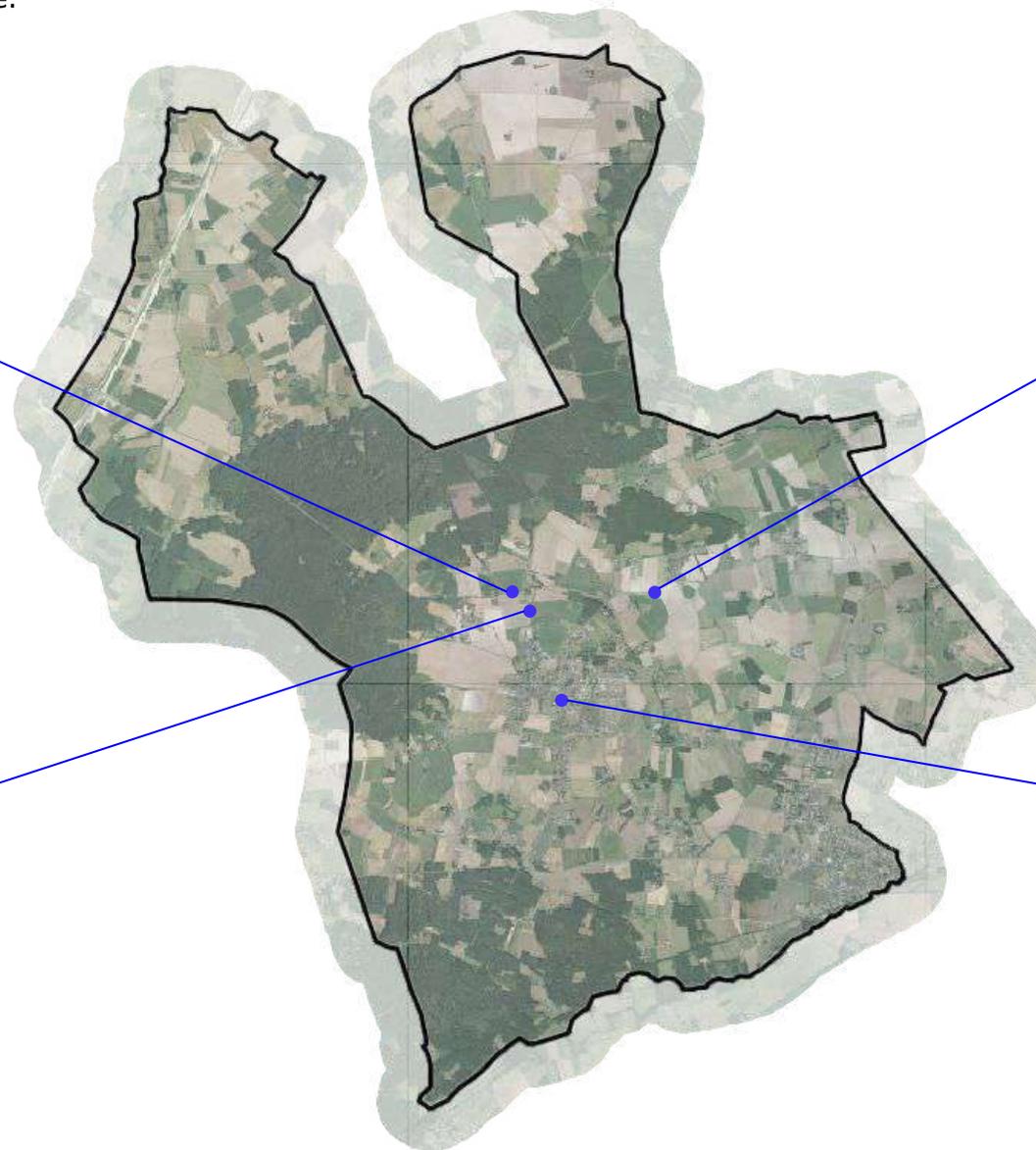
Au delà du centre-bourg et de son relief assez faible, le territoire communal dispose d'un relief plus important offrant de nombreux points de vue sur le clocher de l'Église Saint-Pierre.



Vue depuis le chemin du Petit Nintre



Vue depuis La Groye



Vue depuis la D 43



Vue depuis la rue du Porche



4. ANALYSE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU CHÂTEAU

4.a Le Château de la Massardière entre 1834-1835

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

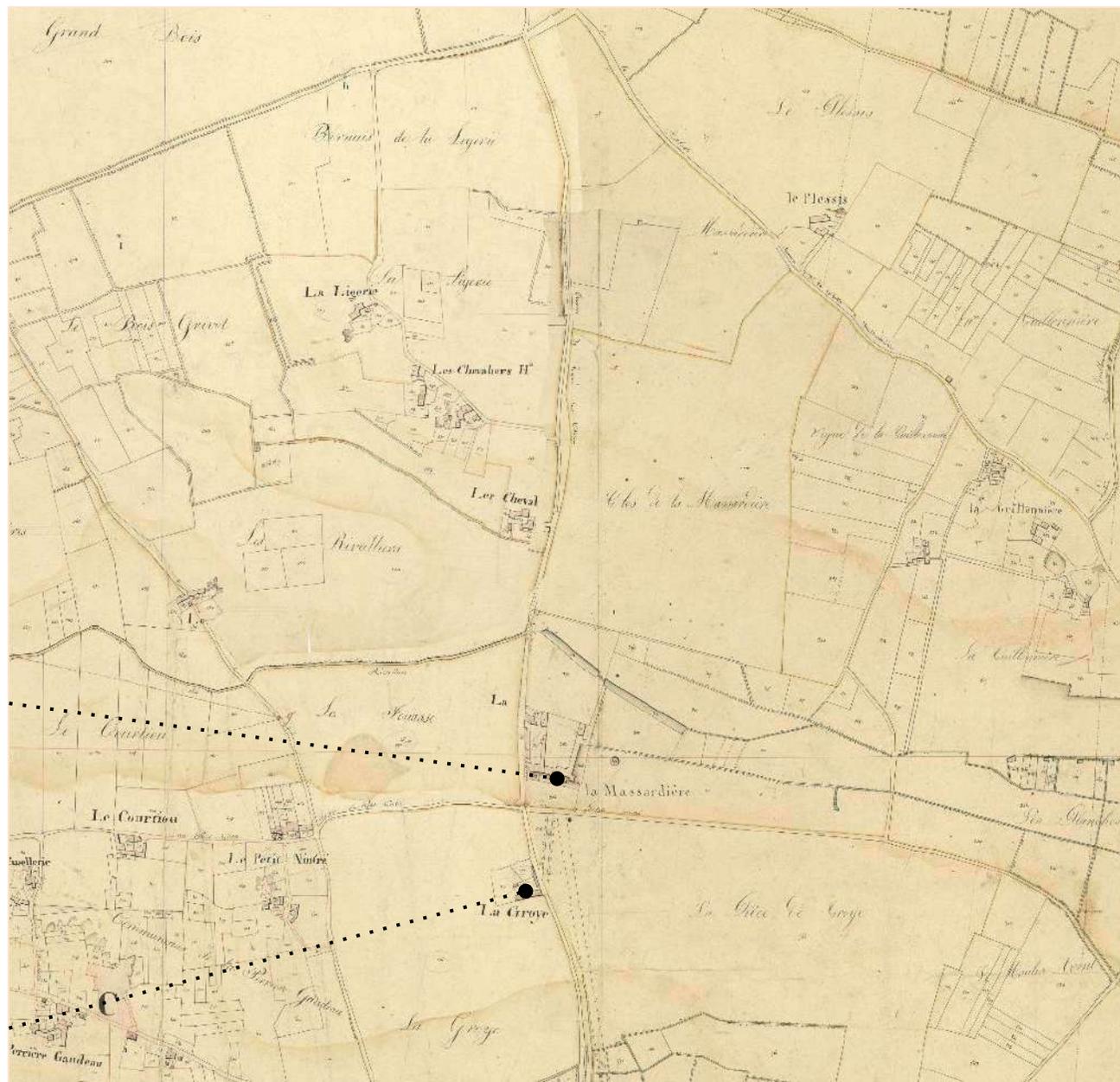
ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Après avoir assemblé plusieurs sections du cadastre napoléonien, nous pouvons observer l'environnement urbain du Château de la Massardière.

Nous constatons que le château était isolé, sans construction à proximité immédiate. Quelques hameaux ou maisons isolées étaient présents mais à plusieurs centaines de mètres, la plus proche étant La Groie à environ 100 mètres.

Château de la Massardière

La Groie



4.b Le Château de La Massardière de nos jours

La juxtaposition du cadastre napoléonien au cadastre actuel montre que le château reste encore aujourd'hui isolé.

Château de la Massardière



Bâti de 1834-1835 encore présent de nos jours



Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

4.c L'environnement du château

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

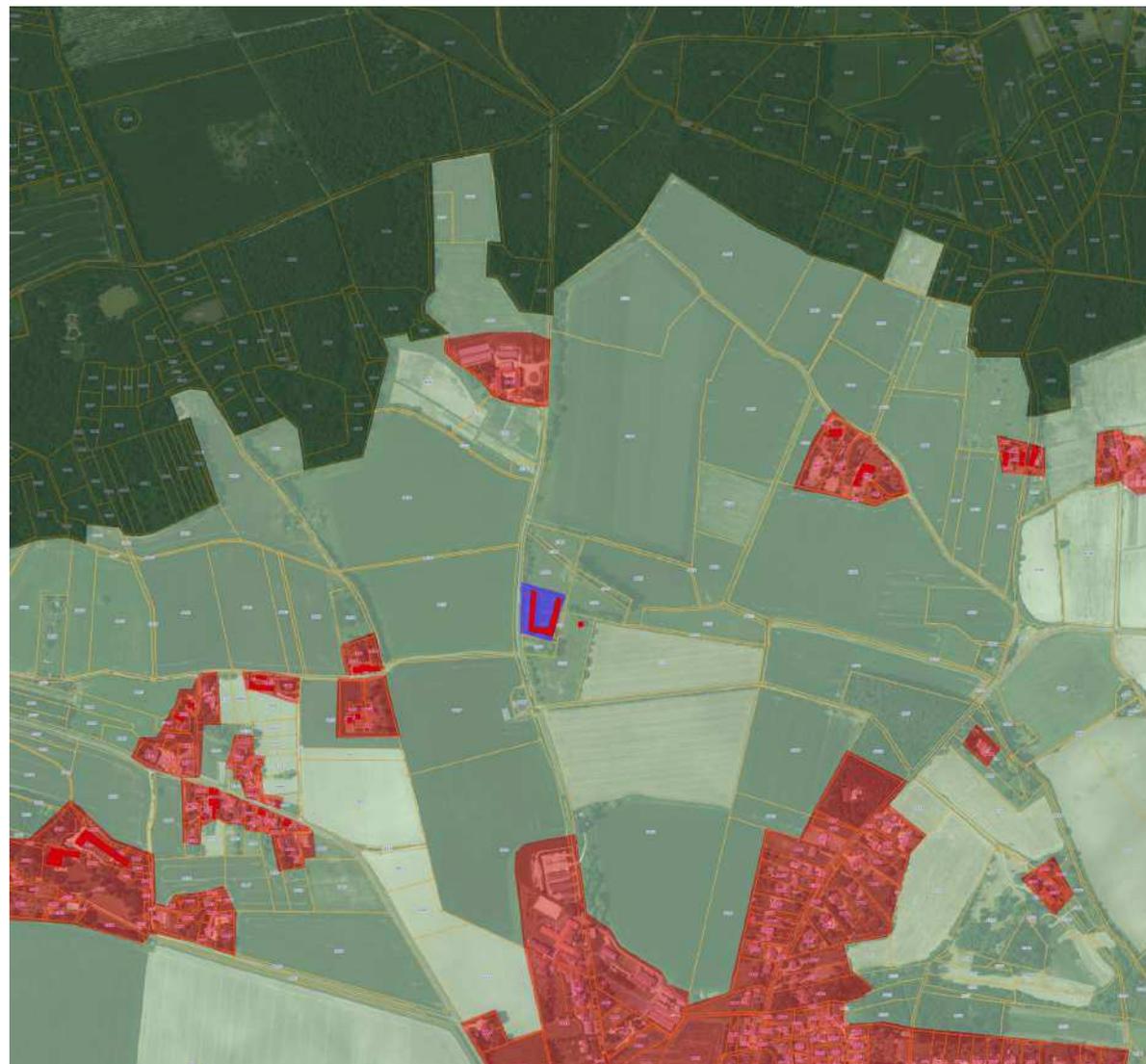
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Tout autour du château se trouvent principalement des champs cultivés.
Au nord, la limite avec les bois est très marquée.



4.c L'environnement du château

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Parmi les bâtiments présents autour du château, on trouve le lycée agricole et quelques fermes identifiées dès 1834-1835 sur le cadastre napoléonien.



Bâtiments du lycée agricole

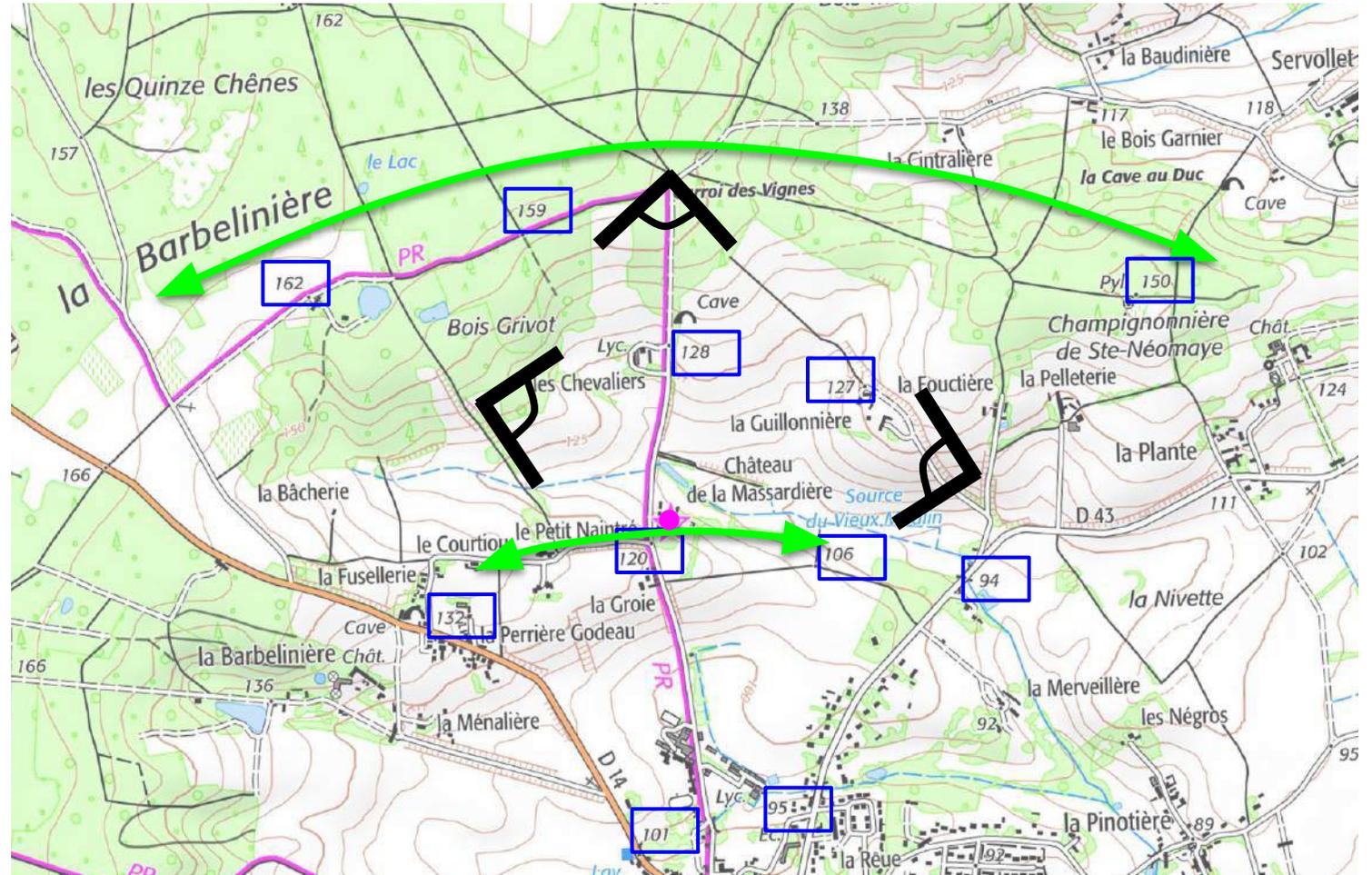


Maisons du hameau le Petit Nintre

4.d Le relief

Le Château de la Massardière se trouve entre deux lignes de crête, aussi il est très bien visible entre elles mais peu voire pas, au delà.

-  Château de la Massardière
-  Cône de vue
-  Ligne de crête



4.d Le relief

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

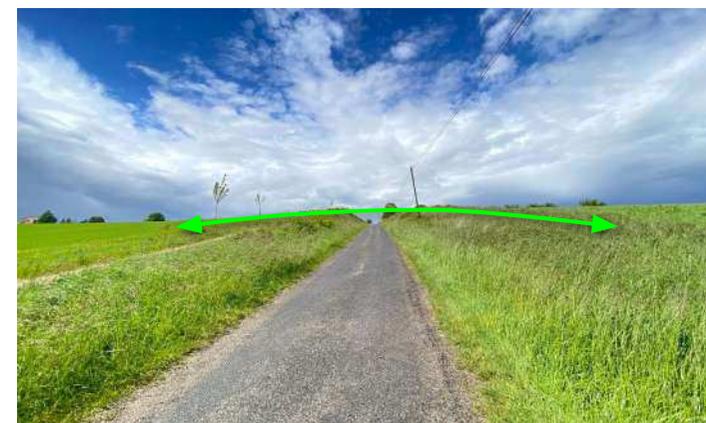
ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

La ligne de crête au nord marque une limite dans le tissu paysager avec une importante masse forestière.

La ligne de crête au sud du château masque le château lorsque l'on arrive du centre-bourg.



Ligne de crête au nord composée d'une épaisse forêt



Ligne de crête au sud du château depuis le Nord et depuis le Sud

4.e Le château dans le paysage

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

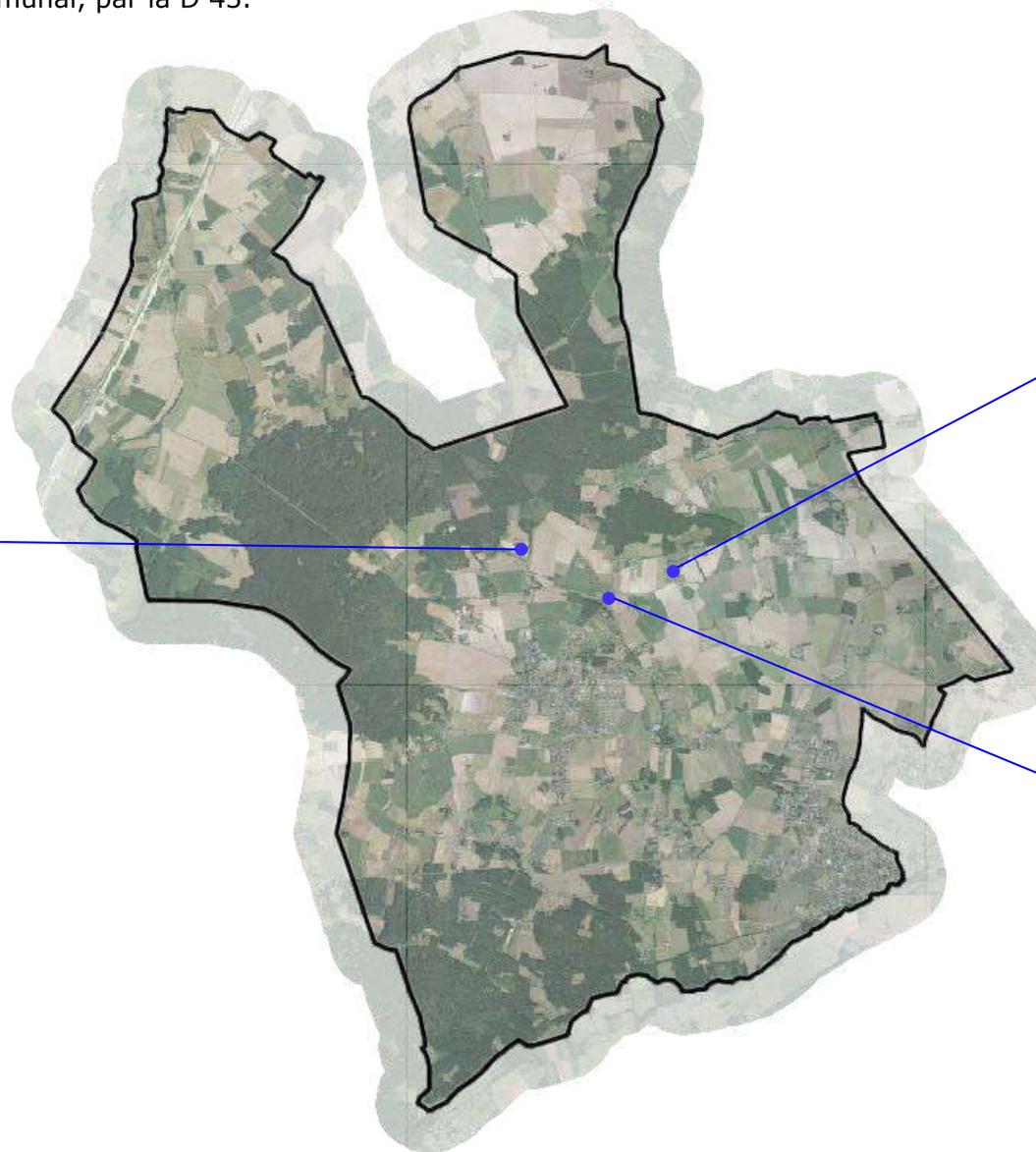
webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Le Château de la Massardière est visible dans la paysage lointain, mais seulement entre les différentes lignes de crête. Ainsi, il est notamment visible depuis l'est du territoire communal, par la D 43.



Vue depuis les bâtiments du lycée agricole



Vue depuis la D 43



Vue depuis le chemin rejoignant le hameau La Guillonnière



5. ELABORATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

5.a Les enjeux de ce PDA

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

Le PDA a pour objectif de former un ensemble cohérent autour des monuments historiques.

Au regard de l'analyse architecturale, urbaine et paysagère réalisée, plusieurs enjeux émergent :

- **La préservation de l'identité du centre-bourg**
- **La préservation du paysage du Château**
- **Le maintien d'une cohérence dans le tissu bâti, urbain et paysager**
- **La préservation des abords des monuments historiques**

5.b Le découpage d'un ensemble cohérent

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

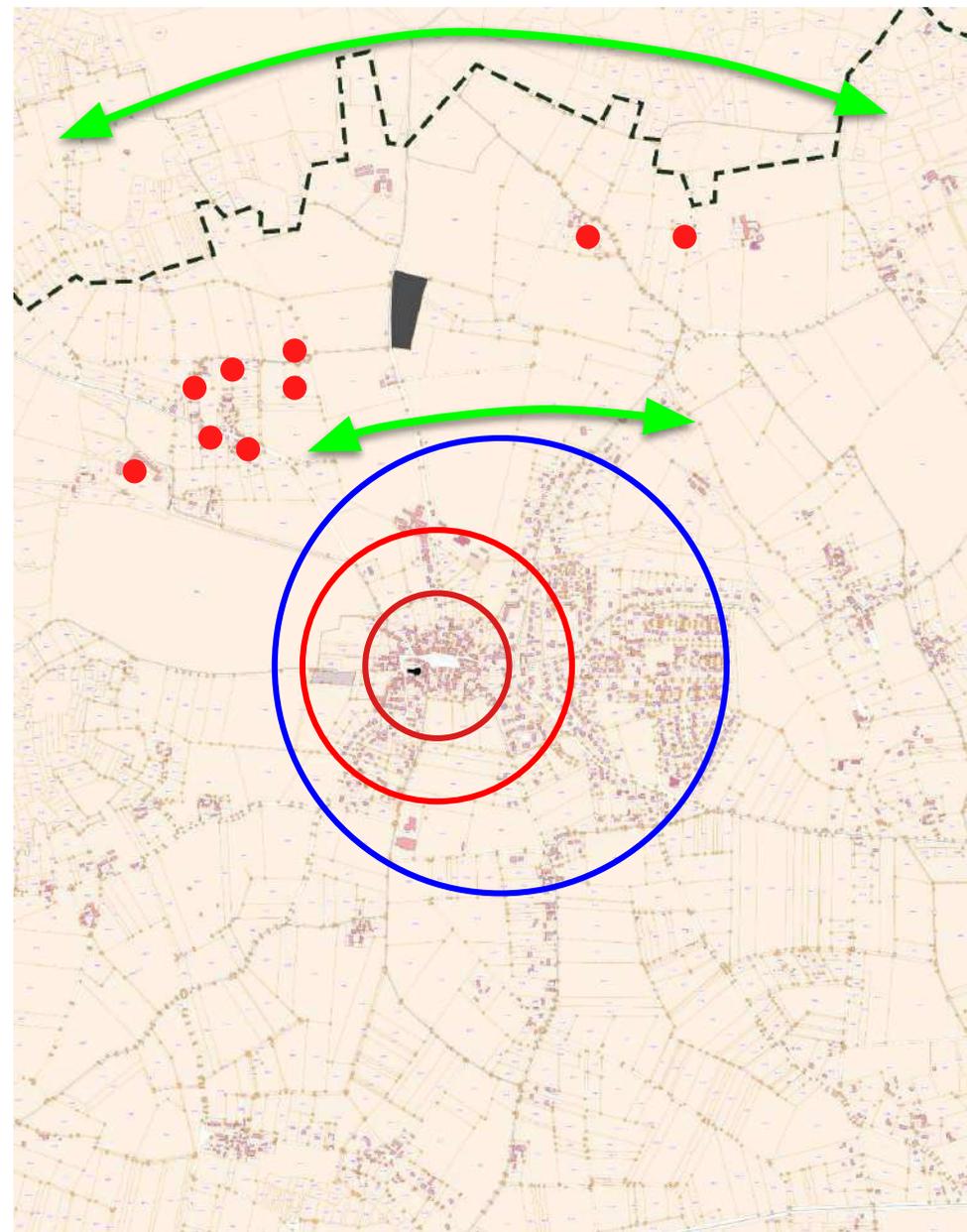
Le village de Thuré dispose :

- d'un centre-bourg ancien dense et continu,
- d'un tissu bâti dans la continuité du centre-bourg ancien
- d'un tissu bâti diffus composé de pavillons

A une plus large échelle, le territoire de Thuré dispose :

- d'un environnement paysager en relief
- d'un tissu paysager entre forêt et champs ouverts.

- Tissu ancien autour du château
- Tissu ancien du centre-bourg
- Tissu dans la continuité du centre-bourg
- Tissu pavillonnaire
- ↔ Ligne de crête
- Limite tracée par la forêt

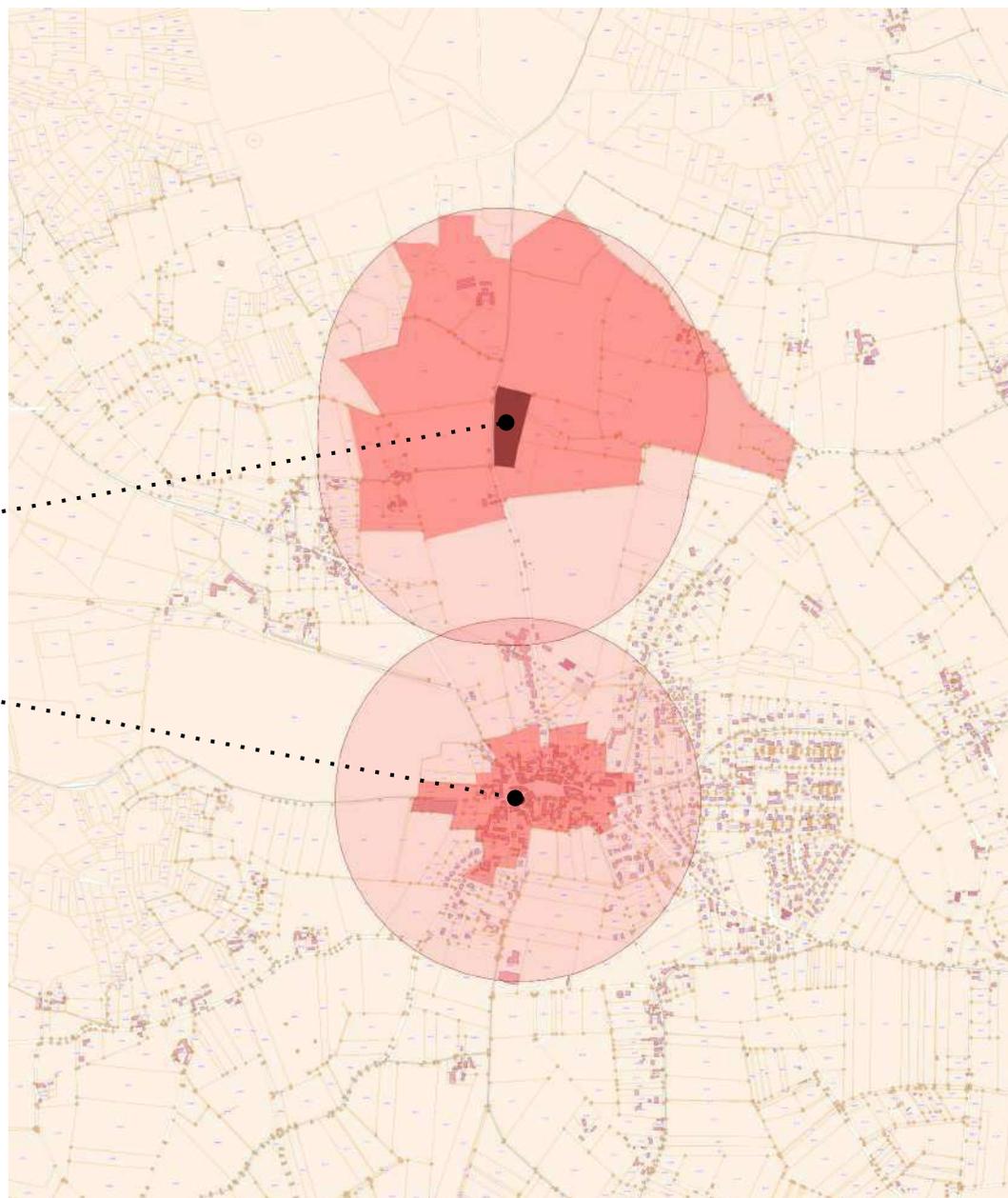


5.c Les propositions de périmètres

Deux tracés sont envisageables en prenant en compte la morphologie du village, ses continuités et ses ruptures architecturales, urbaines et paysagères.

Château de la
Massardière

Église Saint-Pierre



Fond de plan issu de l'Atlas des patrimoines

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE

5.e Le Château de la Massardière : le périmètre en détail

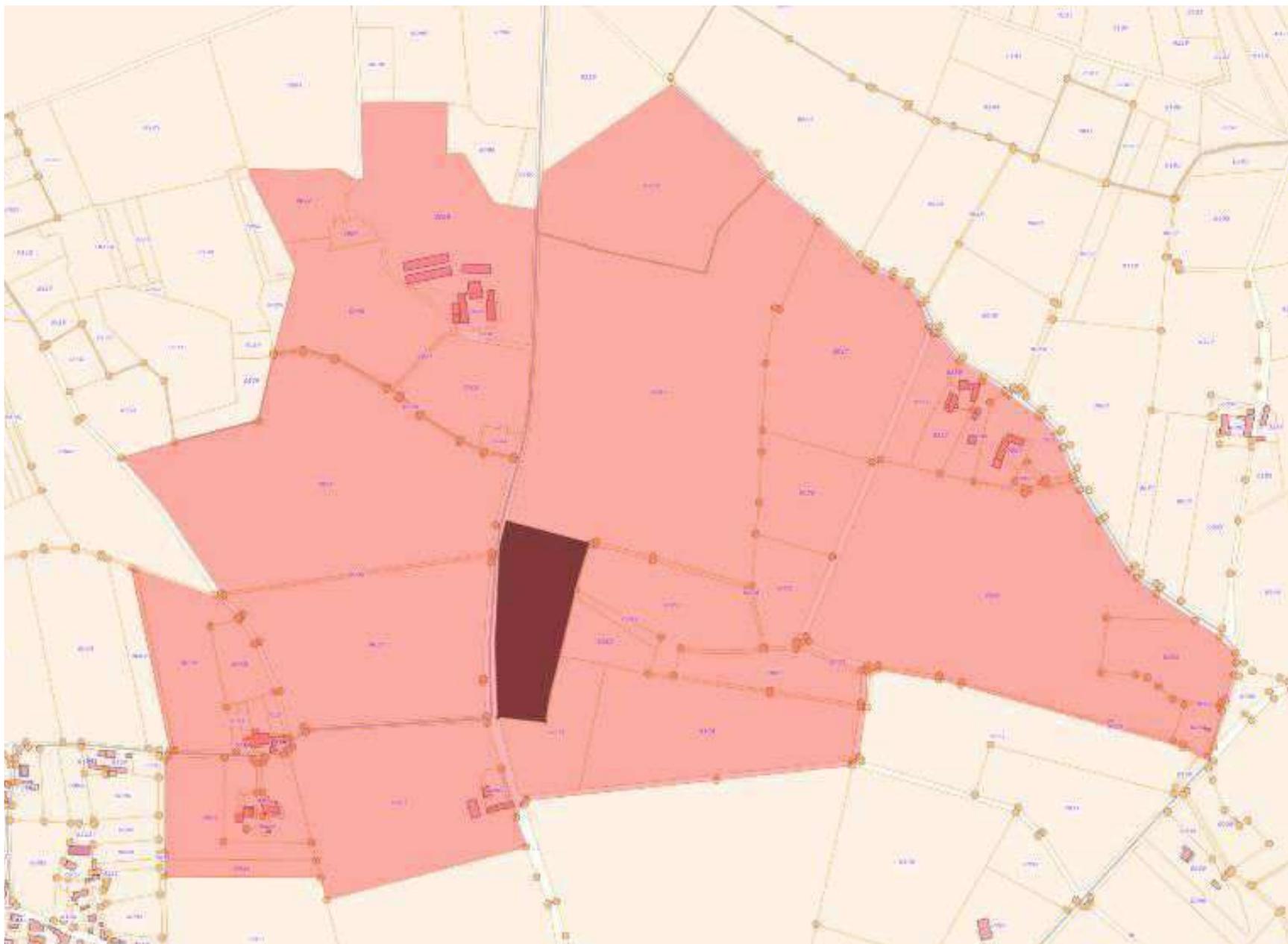
Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

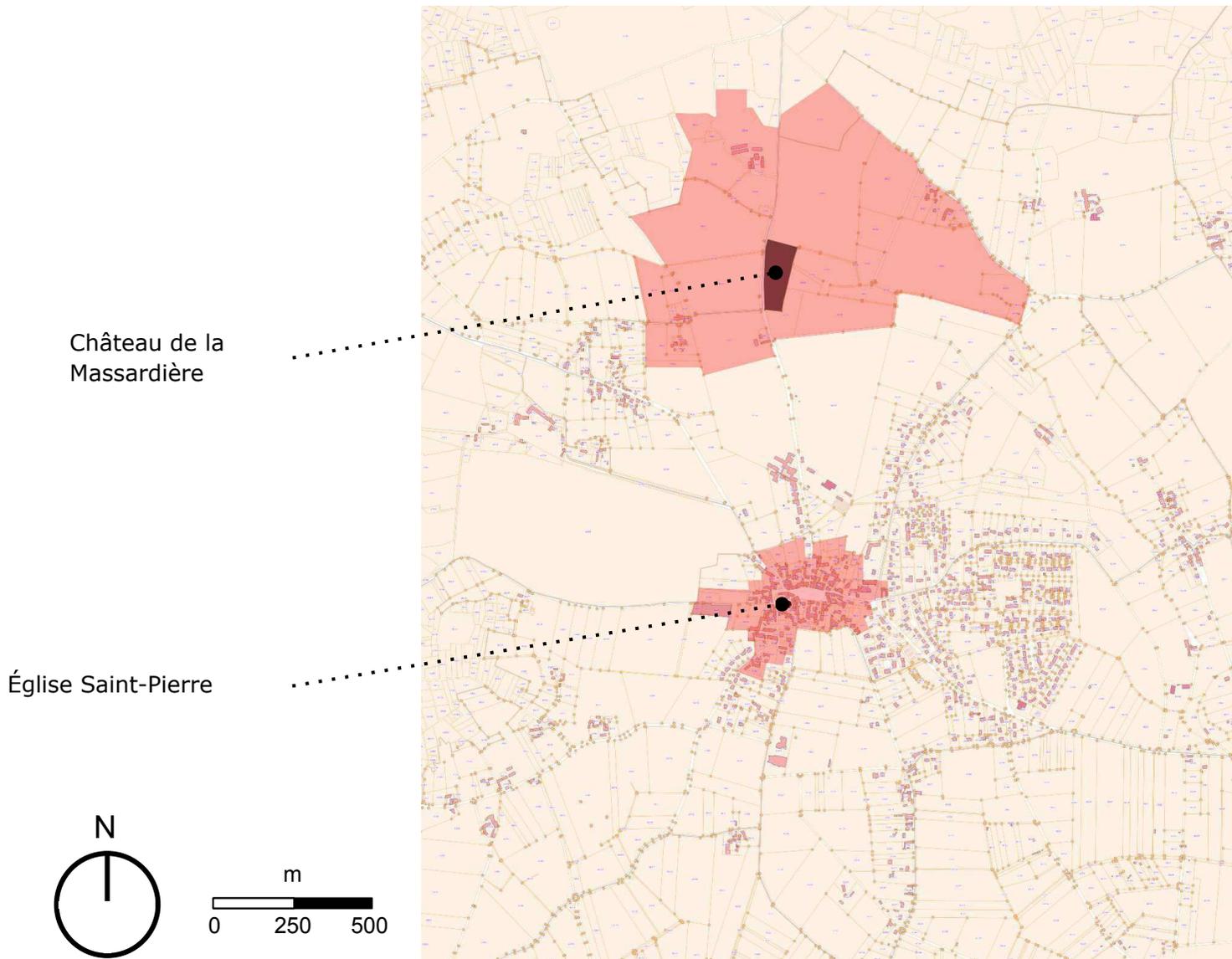
ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE





6. LES PROPOSITIONS DE PÉRIMÈTRES DES ABORDS (PDA)

Les propositions de périmètres délimités des abords



Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le 17/12/2025

webdelib

ID : 086-248600413-20251215-CC20251215022-DE



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com